

Verslag informatiebijeenkomst 4 juli 2024

– kantoor Bo-Ex

Welkom

Herman Leisink, ondersteuner van de bewoners opent de avond. Jitske van Helden, projectmanager van Bo-Ex geeft een presentatie over de stand van zaken. De presentatie kunt u bekijken op de projectenpagina van Bo-Ex (<https://www.boex.nl/Project/AlexanderRoosevelt/>).

Er wordt geluisterd naar de uitleg van Bo-Ex over wat, hoe en wanneer. Ook wordt er door enkele bewoners duidelijk uitgesproken dat zij boos en teleurgesteld zijn dat er nog steeds niet begonnen is met het groot onderhoud met verbetermaatregelen. Er worden vragen gesteld die we hieronder beantwoorden.

Waarom begint Bo-Ex niet nu meteen met groot onderhoud?

De bewoners geven aan dat ze willen dat Bo-Ex snel start met het groot onderhoud. Dat mensen al lang wachten. Dat begrijpen wij. Bo-Ex heeft een proces waar ze zich aan moeten houden, zie het plaatje 'Proces Woningaanpak' onderaan dit verslag. Dit proces kost tijd. Op dit moment zijn we bij stap 2 en verwachten na de zomer naar stap 3 te kunnen gaan. Stap 4 verwachten we in voorjaar 2025 en stap 5 voor de zomer 2025.

Wij zien ook dat de woningen echt toe zijn aan onderhoud. Daarom, en omdat we het voor bewoners snel een stukje beter willen maken, gaan we in het najaar starten met de voorloopactie. Tijdens deze actie willen we de woningen winterklaar te maken. We willen de bestaande ventilatie herstellen zodat u goed kunt ventileren, zorgen dat de cv-installatie goed werkt en dat het minder tocht in huis.

Waarom is Bo-Ex niet eerder begonnen met de voorbereidingen?

Uw flats maken onderdeel uit van een seriematige aanpak in Kanaleneiland-Zuid waarbij de flats de laatsten zijn die aangepakt worden. Omstandigheden zoals het niet behalen van draagvlak, interne besluitvormingen en veranderingen in de markt hebben ervoor gezorgd dat deze seriematige aanpak vertraging heeft opgelopen en er niet eerder gestart kon worden met de voorbereidingen.

Waarom zijn sommige bewoners pas in 2026 of 2027 aan de beurt ?

Het is ons doel om in het najaar van 2025 te starten met groot onderhoud met verbetermaatregelen aan de flats. We kunnen niet overal tegelijk aan het werk zijn en werken flat voor flat. Bij de groot onderhoudswerkzaamheden vernieuwen we de badkamer en toilet maar ook de standleidingen. Hiervoor moeten we in meerdere woningen boven elkaar aan het werk. Om de overlast voor u als bewoner zo klein mogelijk te houden, hebben we bedacht om u tijdens deze onderhoudswerkzaamheden een logeerwoning aan te bieden. Een logeerwoning is een woning van Bo-Ex die dan niet verhuurd kan worden. Als we alle woningen tegelijk zouden opknappen, zou Bo-Ex 260 logeerwoningen beschikbaar moeten hebben, dit is niet haalbaar. Zeker in deze tijd van woningnood hebben we deze woningen niet beschikbaar. De beschikbaarheid van het aantal logeerwoningen bepaalt dus hoe snel we door kunnen werken. We onderzoeken hoe we het aantal logeerwoningen zo groot mogelijk kunnen maken.

Er is eerder verteld aan bewoners dat het groot onderhoud project zou gaan starten. Dat is toen niet gebeurd. Waarom zouden we nu wel geloven dat er in 2025 begonnen gaat worden?

Zoals eerder aangegeven maken de flats onderdeel uit van een seriematige aanpak. We zijn al bezig met de eerste flats uit de serie en nu ligt de focus nu op deze vier flats. Intern bij Bo-Ex is begin dit jaar het besluit genomen om met het proces te starten (zie het plaatje 'Proces Woningaanpak' onderaan dit verslag) en zo snel als we kunnen te starten met de uitvoering hiervan.

Wanneer er een woning leeg komt, maakt Bo-Ex de woning klaar om opnieuw verhuurd te kunnen worden (mutatiewerkzaamheden). Hier vinden veel werkzaamheden plaats, vooral aan de binnenzijde van de woning. Gaat dit ook bij ons gebeuren tijdens het groot onderhoud?

In de seriematige aanpak van de flats richten we ons op het uitvoeren van groot onderhoud aan badkamer, keuken en toilet en het verduurzamen van de flat. Bij deze aanpak gaan we dus niet aan de slag om alles aan de binnenkant van de woning te verbeteren. Bij mutatiewerkzaamheden wordt de focus wel gelegd om de kwaliteit van de binnenkant van de woning naar een basisniveau op te trekken. Na deze mutatiewerkzaamheden gaan de huren dan ook flink omhoog voordat de woning weer wordt verhuurd.

Bij de groot onderhoudsaanpak mag u dus NIET verwachten dat we alle werkzaamheden doen die bij mutaties plaatsvinden. Wel zien en horen we van u dat er veel vraag naar is om de binnenkwaliteit te verbeteren vooral als het gaat om de kwaliteit van de binnenwanden. Als projectteam zijn we bezig om te kijken wat we hierin voor u kunnen betekenen. We komen hier nog bij u op terug.

Waarom krijgen wij een jaarlijkse huurverhoging en bevriest Bo-Ex onze huren niet?

Wij begrijpen deze vraag. Het antwoord is dat Bo-Ex de huren niet gaat bevriezen. We bevriezen alleen huren als er een besluit tot sloop van de woningen is genomen.

Krijgen we een huurverhoging als straks het Groot Onderhoud met verbetermaatregelen heeft plaats gevonden?

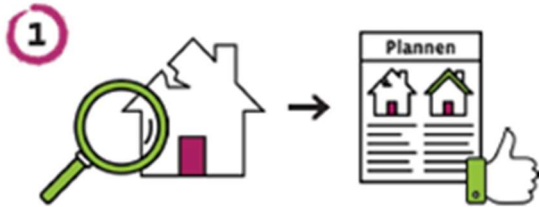
Bo-Ex streeft ernaar om de woonlasten, huur + energierekening (op basis van verbruik) gelijk te houden. Voor het toepassen van verbeteringen mag Bo-Ex huurverhoging vragen. Isoleren is een verbetering waar we volgens de wet geen huurverhoging voor mogen vragen. Voor andere verbeteringen zoals mechanische ventilatie mag wel huurverhoging worden gevraagd. In de klankbordgroep worden deze onderdelen van het plan besproken voordat deze worden voorgelegd aan u als bewoners.

In mijn woning zijn er dingen stuk. Bo-Ex neemt mijn klacht niet op en/of komt niet in actie. Wat moet ik doen?

Onze onderhoudsdienst zorgt ervoor dat onze woningen droog, heel en veilig zijn. Als u een klacht of een reparatieverzoek heeft, meldt u dit via de klantenservice. U kunt bellen op nummer 030 282 78 88, of een melding maken via de website.

Weet u niet zeker of het onderhoud door Bo-Ex of door u zelf moet worden uitgevoerd? Dan kunt u dit opzoeken in de brochure Reparaties en Onderhoud. <https://www.boex.nl/brochure-reparaties-en-onderhoud.pdf/>

Proces Woningaanpak



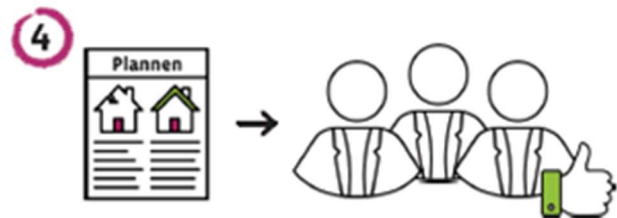
Onderzoek naar de beste oplossing voor het opknappen en verduurzamen van de woningen.



De plannen worden financieel uitgewerkt.



Er wordt naar de juiste aannemer gezocht.



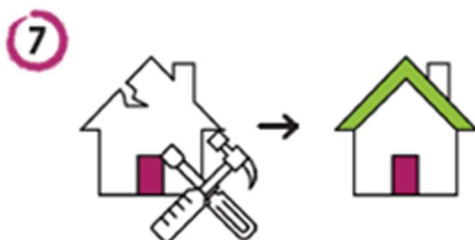
De plannen worden door het bestuur van Bo-Ex goedgekeurd.



De draagvlakmeting vindt plaats. Het plan gaat door als 70% van de bewoners voor stemt.



De huisbezoeken (warme opnames) vinden plaats. Dan kunnen de bewoners hun persoonlijke voorkeuren aangegeven.



De woningen worden opgeknapt en verduurzaamd.



Er vindt een beoordeling plaats door de bewoners over de opgeknapte woningen.