

STERRENWIJK
Groot onderhoud met Verbetermaatregelen



11-06-2024



Inhoudsopgave

- Het complex
- Groot onderhoud of renovatie
- Werkzaamheden groot onderhoud en verbetermaatregelen
- Proces
- Planning
- Vragen



Het complex

- Komeetstraat 1 t/m 25 (- 11)
- Komeetstraat 31 t/m 55 (- 39 en 41)
- Meridiaanstraat 1 t/m 9
- Meridiaanstraat 15 t/m 45
- Meridiaanstraat 51 t/m 57
- Meridiaanstraat 6 t/m 14
- Siriusstraat 1 t/m 15 (- 9 en 11)
- Siriusstraat 6 t/m 10
- Equatorplein 1 en 10 t/m 22 (- 17 en 18)
- Zenithstraat 5 t/m 11
- Keerkringplein 12 t/m 34 (- 21 en 22)
- Saturnusstraat 3 t/m 11
- Jupiterstraat 5 t/m 29



Groot onderhoud of renovatie

- **Algemeen Sociaal Plan (ASP):**
 - **Groot onderhoud:** gaat om het dringend onderhouden of vervangen van wat er al was en om werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten, schade of ander nadeel leiden. Zoals bijvoorbeeld het vervangen van de verouderde keuken of badkamer. Hier hoeft wettelijk gezien in principe geen toestemming aan de huurders voor worden gevraagd. En er mag geen huurverhoging tegenover staan.
 - **Renovatie:** gaat erom dat er een toevoeging of verbetering in de woning wordt aangebracht. Hier moet aan de huurders een redelijk voorstel worden gedaan en er mag een huurverhoging tegenover staan.
- **Gemengde werkzaamheden op woningniveau:**
 - Meerdere werkzaamheden in een woning die deels uit renovatie en deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Sociaal Projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/(groot)onderhoud) uitsplitsen.
 - Voor de door verhuurder beoogde renovatieworkzaamheden een redelijk voorstel nodig. Het voorstel wordt geacht draagvlak te hebben en “wordt vermoed redelijk te zijn”, indien tenminste 70% van de bewoners met een regulier contract instemt met het voorstel. Het gaat hierbij om alle bewoners en niet om 70% van de respondenten. Niet-stemmers tellen als nee.

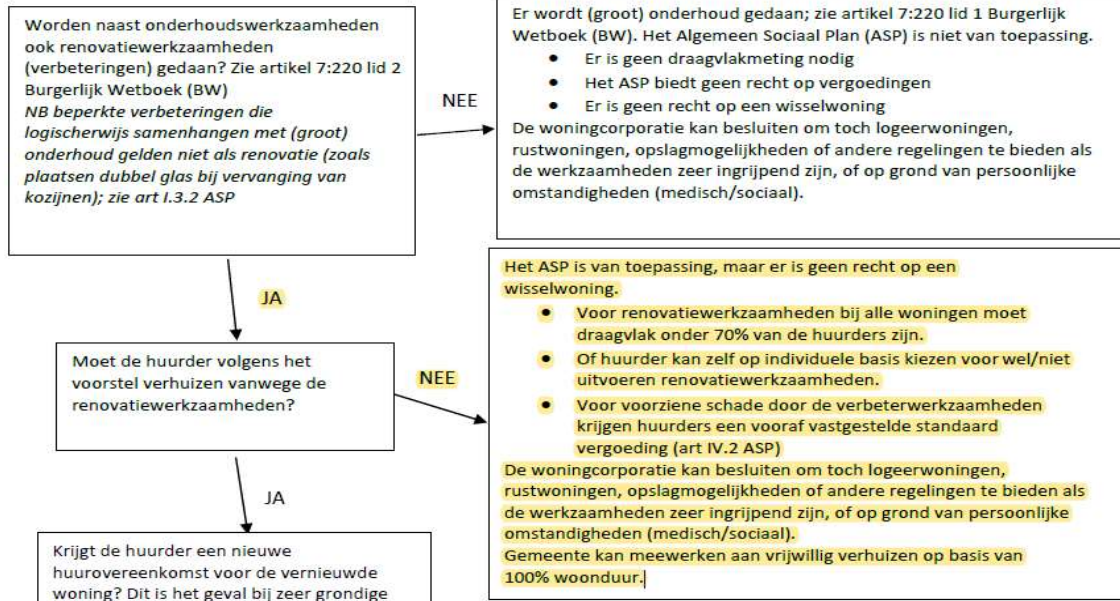


Groot onderhoud of renovatie

Samenhang rechten, plichten en voorzieningen met groot onderhoud en renovatie

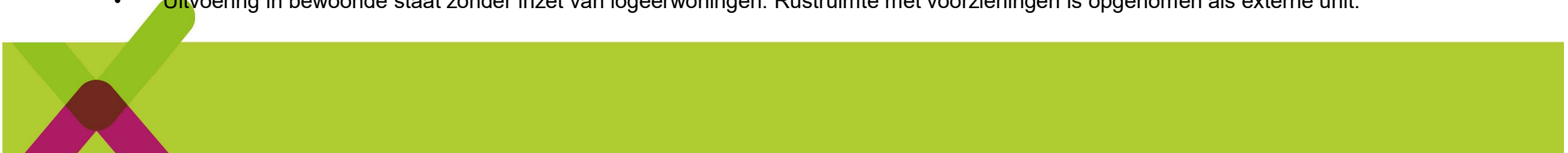
De evaluatie heeft ook aangegeven dat meer duidelijkheid gewenst is over hoe de verschillende rechten, plichten en voorzieningen uit het ASP nu samenhangen met dit onderscheid tussen renovatiewerkzaamheden en groot onderhoudswerkzaamheden. Onderstaand stroomschema maakt dit duidelijk.

STROOMSCHEMA RENOVATIE ASP UTRECHT EN GROOT ONDERHOUD



Werkzaamheden Groot onderhoud en **Verbetermaatregelen**

- Flora & fauna maatregelen (vleermuisvoorzieningen).
- Asbestsaneringen, daar waar roering is.
- **Gehele schil aardgasvrij-klaar isoleren naar De Standaard voor woningisolatie (begane grondvloer + luiken, gevels en daken).**
- Nieuwe gevelkozijnen met **HR++ beglazing, zelfregulerende-ventilatioorosters (plaatselijk geluiddemping)** en hang en sluitwerk.
- Nieuwe boeiboorden en **geïsoleerde** gevelbetimmeringen.
- Daken (plat én hellend) vervangen inclusief hellend dakbeschot en goten. **Aan de buitenzijde isoleren** en waar nodig de dakconstructie verbeteren.
- Nieuwe **geïsoleerde** dakkapellen.
- Dakramen vervangen door nieuwe dakramen met **HR++ beglazing**.
- **Luchtdichtheid QV10 van gemiddeld 0,40 of lager.**
- Vervangen mechanische afzuiging door mechanische **vraag gestuurde afzuiging** met uitbreiding van afzuigpunten (in keuken, badkamer en toilet).
- Keukens (2014) en badkamers + toiletten (2004) zijn reeds vervangen. Wat destijds niet is vervangen wordt vervangen. Voor deze bewoners worden tijdelijke voorzieningen hieromtrent getroffen.
- **Zonnepanelen, 4 stuks per woning, min. 420 Wp /paneel, bij beneden- en bovenwoningen.**
- **Zonnepanelen, 6 stuks per woning, min. 420 Wp /paneel, bij grondgebonden woningen.**
- **Aanbrengen Perilex-aansluiting en extra groep in de meterkast.** Bewoners kunnen zelfstandig kiezen om elektrisch te gaan koken of dit op gas te blijven doen.
- **Meterkastverzwaring van 1x35 naar 3x25 ampère i.v.m. mogelijkheid elektrisch koken.**
- Cv-ketels en -installaties en daarmee ook de gasaansluitingen handhaven en op termijn overgaan naar het collectieve warmtenet op midden-temperatuur.
- **Aanbrengen ontbrekende thermostatische radiatorknoppen**, waterzijdig inregelen en capaciteit radiatoren controleren op midden-temperatuur 70-40 graden.
- Afstemming met Eneco (exploitant warmtenet) voor beste positie toekomstige warmtenet-afleverzet.
- Uitvoering in bewoonde staat zonder inzet van logeerwoningen. Rustruimte met voorzieningen is opgenomen als externe unit.



Werkzaamheden Groot onderhoud en Verbetermaatregelen



Bestaand



Nieuw



Bestaand



Nieuw



Werkzaamheden Groot onderhoud en Verbetermaatregelen



Bestaand



Nieuw



Bestaand

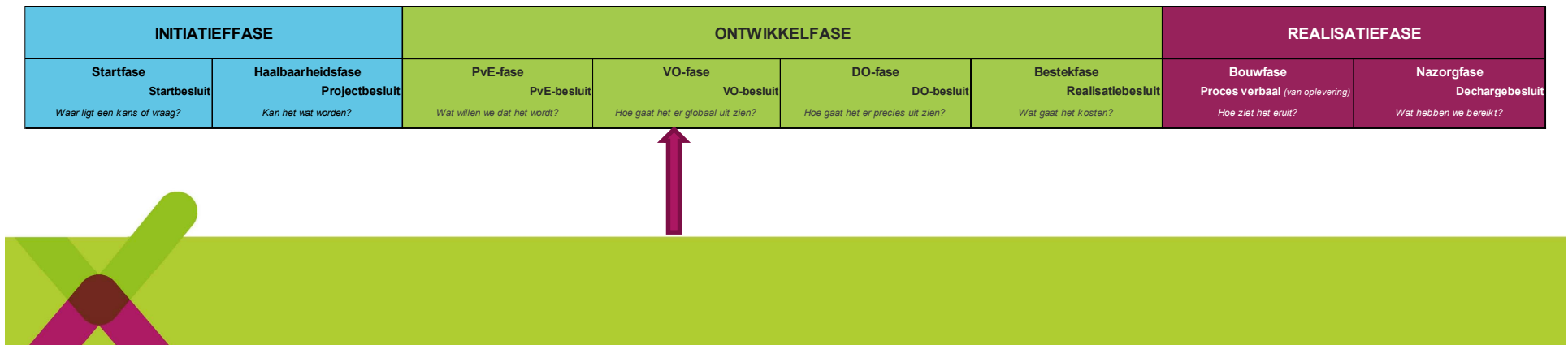


Nieuw



Proces

- **Sociaal Plan:** Rechten en plichten van Bo-Ex en bewoners die gezamenlijk zijn afgesproken en afkomstig zijn uit het ASP + evt. aanvullend gemaakte afspraken tussen Bo-Ex en bewoners.
- **Sociaal Projectplan:** Het op basis van het ASP specifiek gemaakte projectplan. Het is het schriftelijke voorstel (techniek en sociaal) dat Bo-Ex doet aan bewoners.
- **Aanbesteding:** Selecteren van de aannemer om de werkzaamheden uit te voeren.
- **Draagvlakmeting:** Het moment dat alle bewoners het Sociaal Projectplan (de brochure) met stemformulier krijgen en vervolgens hun stem kunnen uitbrengen.
- **Realisatie:** De uitvoering van het project.



Planning

- **Sociaal Plan:** 3^e kwartaal 2024
- **Sociaal Projectplan:** 4^e kwartaal 2024
- **Aanbesteding:** 4^e kwartaal 2024
- **Draagvlakmeting:** 1^e kwartaal 2025
- **Realisatie:** start 1^e kwartaal 2025



Vragen?



