

Boekje 3
**Informatie voor
de draagvlakmeting**

Informatie voor de draagvlakmeting

Hanoidreef Utrecht, 108 woningen
(met uitzondering van de huisnummers
94, 96, 152, 154, 210, 212, 268 en 270)

Dit is het derde boekje dat u van ons ontvangt.

Boekje 1: Planontwikkeling

Boekje 2: Voorstel Woningverbetering en groot onderhoud

Boekje 3: Informatie voor de draagvlakmeting







Voorwoord

Beste bewoners,

U heeft vorige week het bewonersboekje en het sociaal plan van Hanoidreef ontvangen. We zijn heel blij dat we dit plan aan u kunnen voorleggen. Dat heeft heel veel voeten in de aarde gehad.

Ik schrijf u dit bericht persoonlijk, omdat daar aanleiding voor is. U weet als geen ander hoe nodig het is dat het woongebouw en daarmee uw woning wordt opgeknapt. Een deel van de bewoners heeft last van de technische staat van de flat en is persoonlijk geraakt door de klachten van tocht, vocht en schimmel. Hoe goed het nieuwe plan ook is, het doet niet af aan de zorgen en ellende die een aantal bewoners heeft ervaren. Ik bied u langs deze weg mijn excuses aan voor deze situatie. Niets anders dan een welgemeende excuus is hier op zijn plaats. Die spreek ik hierbij uit aan u.

Mijn collega's die bij uw woongebouw betrokken zijn, hebben lang op twee gedachten moeten werken. Aan de ene kant het verleden, de klachten en de rechtszaken. Aan de andere kant met frisse moed en inzet werken aan het voorstel wat nu voor u ligt. Dat was niet altijd makkelijk. Het raakte ook hen vaak persoonlijk. We begrijpen dat herinneringen blijven. We hopen dat persoonlijke relaties niet langdurig verstoord blijven.

In het bewonersboekje leest u wat we gaan maken. In het sociaal plan leest u hoe we hierin met u willen optrekken. We hopen dat u hieruit opmaakt dat we wat goed te maken hebben. Het uitvoeren van de werkzaamheden zal op u nog de nodige impact hebben. Voor daarna hoop ik oprecht dat u van uw mooie woning kunt gaan genieten.

Hartelijke groet,

Marije Eleveld, directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	5
Stappen en activiteiten	7
Periode van de draagvlak	13
Werkzaamheden	14
Energieprestatie van uw woning	16
Wat verandert er in uw woning?	18
Uw woning gaat van het gas af	19
Waar moet u rekening mee houden?	20
Vrijwillig verhuizen	23
Praktische zaken	24

Het grootonderhoud met verduurzamingsmaatregelen levert u veel voordelen op

1. Comfortabele en energiezuinige woning

Omdat de woningen en het woongebouw als geheel beter worden geïsoleerd, is de temperatuur in uw woning constanter. Ook door het aanbrengen van de mechanische ventilatie in combinatie met natuurlijke ventilatie kunt u de vochtigheid beter regelen.

2. Uitstraling

Door het wijzigen van de kleur van de gevel en de nieuwe zijgevels krijgt uw flat een andere uitstraling. Na de aanpak ziet het er mooi en netjes uit.

3. Uw huis is uw thuis

Keuze in de afwerking van uw keuken, badkamer en toilet zorgen ervoor dat u kunt kiezen wat u mooi vindt. Voor meer informatie kijk in het boekje “Voorstel woningverbetering Hanoïdreef”, pagina 24.

Inleiding

Een betere woning voor u. Een woning die u bereikt met de lift vanaf de begane grond. Met een opgeknapt portiek en een nieuwe entree. Een woning met nieuwe kozijnen, met dubbel glas en isolatie in de gevel. En een vernieuwde keuken, badkamer en toilet. Dat is wat Bo-Ex met het onderhoud en de verbeteringen van uw woning en gebouw aan de Hanoidreef wil bereiken.

Het woongebouw waarin u woont, is in de jaren zestig gebouwd met het Intervamsysteem. Met dit systeem zijn veel hoogbouw woningen in Utrecht gebouwd. Intervam was een snelle bouwmethode waarbij de losse bouwdelen op locatie snel in elkaar gezet werden. Dit was zeer geliefd, maar de gevels zijn niet goed geïsoleerd en voldoen nu niet meer aan de eisen van deze tijd.

Dit jaar hebben de bewonerscommissie Hanoidreef en Bo-Ex een startdocument getekend om samen tot een aanpak te komen. Hierin staan de volgende uitgangspunten centraal:

- Behoud van het gebouw
- Verbeteren van het wooncomfort
- Toepassen van verduurzamingsmaatregelen

In het bewonersboekje 'Voorstel woningverbetering en groot onderhoud' heeft u op hoofdlijnen het plan kunnen lezen. De werkzaamheden die wij willen gaan uitvoeren geven u een betere, comfortabelere en eigentijdse woning. Daarnaast gaat u (bij gelijk gebruik) geld besparen op uw energierekening door de isolerende maatregelen.

Eigen budget

Ook krijgt u een budget van € 750,- om aan standaard woonopties naar eigen keuze te besteden. Dit budget is speciaal en alleen beschikbaar gesteld voor u om kleine zaken naar eigen wens aan te passen.

U bepaalt!

Om dit volledige plan te kunnen starten, is uw instemming nodig. Tenminste 70% van de huishoudens moet 'ja' zeggen. U krijgt een betere woning, maar er is ook overlast. Wij vinden het belangrijk dat u weet wat u kunt verwachten en waartegen u 'ja' zegt. In dit boekje vindt u nog extra informatie over de werkzaamheden. Hiermee kunt u een goede keuze maken, namelijk 'voor' of 'tegen' de aanpak. Bij dit boekje heeft u een draagvlakformulier en antwoordenvolp ontvangen. Op dit formulier kunt u uw keuze aangeven. De envelop kunt u inleveren bij de modelwoning of opsturen. **Doe dit wel vóór 23 september 2022, 12.00 uur.**

Mocht de 70 % niet behaald worden dan blijft alles voorlopig nog bij het oude en zal Bo-Ex zich beraden over de toekomst van de Hanoidreef. Wij hopen dat we in goede samenwerking met u mooie en energiezuinige woningen kunnen realiseren.

Waar moet u rekening mee houden?

Bo-Ex zet zich samen met de aannemer Plegt-Vos en de bewonersbegeleider van Hakvoort in om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen en de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

Uitvoering

Als er voldoende bewoners 'ja' zeggen tegen de aanpak dan ontvangt u, voordat de aannemer Plegt-Vos begint, meer informatie over de uitvoering. U ontvangt een gedetailleerde planning: wanneer de aannemer Plegt-Vos en bewonersbegeleider van Hakvoort (namens Bo-Ex) bij u langskomen voor de warme opname, wanneer u keuzemogelijkheden heeft en wanneer uw woning aan de beurt is. Ook bespreken zij met u wat u moet doen om uw woning klaar te maken voor de werkzaamheden en waar u tijdens de werkzaamheden terecht kunt met vragen. Hieronder leest u meer over de uitvoering op hoofdlijnen.

Planning

Als er draagvlak is voor de aanpak, wij de financiering rond hebben en de voorbereidingen volgens plan verlopen, starten we begin 2023 met de werkzaamheden. De werkzaamheden in het hele complex duren tot halverwege 2024.

Social Plan

Wilt u meer weten over uw rechten en plichten tijdens de periode na draagvlak en tijdens de werkzaamheden?

Lees dan het sociaal plan goed door. Het sociaal plan kunt u lezen in het boekje "Voorstel Woningverbetering en groot onderhoud"

Contact

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Monique Elderhorst bewonersbegeleider via Hanoidreef@boex.nl.

Stappen en activiteiten

Bij dit boekje heeft u een stemformulier ontvangen (met antwoordenvelop). Op dit formulier kunt u aangeven of u instemt met het plan. U kunt het formulier direct inleveren bij uw bezoek aan de modelwoning, in de brievenbus van de projectwoning Hanoidreef 210 of via de post. **Breng uw stem uit vóór 23 september!**

Bo-Ex start met de woningaanpak als minimaal 70% van de huurders 'ja' stemt tijdens de draagvlakmeting en daarmee akkoord is met het plan. Dit is in de wet vastgelegd. De draagvlakmeting en vervolgtraject bestaan uit de volgende stappen:

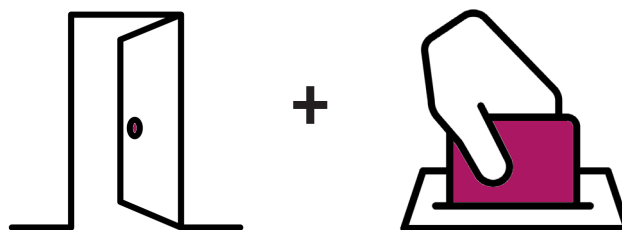
1

1: Inleveren stemformulier in retourenvelop

Vóór 23 september 2022, 12:00 uur levert u het stemformulier ingevuld en in een dichtgeplakte retourenvelop in. U kunt het stemformulier ook inleveren bij het projectkantoor in de brievenbus van het projectkantoor. Of u stuurt het via de reguliere post naar Bo-Ex.

Bent u op vakantie, neem dan contact op met Sharon Dijkgraaf van Hakvoort Mens en Gebouw via s.dijkgraaf@mensengebouw.nl of 06-18594778
Breng altijd uw stem uit! Als u niet stemt, dan telt uw stem als een 'nee' stem. Lege en tijdelijk verhuurde woningen tellen niet mee in de berekening van het draagvlak.

Breng uw stem uit vóór 23 september!



2: Tellen van de stemmen

Bo-Ex en de bewonerscommissie tellen gezamenlijk de stemmen op 27 september 2022.

3: Uitslag stemming bekend maken

Bo-Ex maakt de uitslag van de stemming per brief aan u bekend. Is er minimaal 70% akkoord behaald, dan starten we met de aanpak.

Is er minimaal 70% akkoord behaald, maar heeft u 'nee' gestemd? Dan heeft u de mogelijkheid binnen 8 weken na dagtekening van de brief met de uitslag over de draagvlakmeting een juridische procedure te starten (dit is conform artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek).



2

Bezoek modelwoningen

In september wordt u opnieuw uitgenodigd voor een bezoek aan een modelwoning. Nu stellen wij één 3-kamer woning open en ook één 2-kamer woning. Wat u ziet is wat wij definitief gaan maken. Samen met de informatie uit het bewonersboekje en dit samenvattend draagvlakboekje heeft u een goed beeld van wat wij gaan maken. Mogelijk is er nog iets aangepast naar aanleiding van uw bezoek tijdens de inloop in juni en juli. Dan leggen wij dat aan u uit. Ook vindt u in de modelwoning alle keuzemogelijkheden voor zowel de gratis als betaalde opties.



3

Investeringsbesluit

Nadat draagvlak is behaald en wij weten dat wij van u de werkzaamheden mogen uitvoeren, leggen wij het investeringsvoorstel voor aan onze Raad van Commissarissen. Zij toetsen of het geld dat wij willen uitgeven voor de werkzaamheden in balans is met hetgeen Bo-Ex kan uitgeven, er is veel geld mee gemoeid! Na goedkeuring van onze Raad van Commissarissen kunnen we echt verder!



4

Vorbereiding asbestinventarisatie

Voor de start van de werkzaamheden moet er een asbestinventarisatie plaatsvinden. De inventarisatie wordt uitgevoerd als u in de logeerwoning zit. De inventarisatie wordt gedaan door de specialisten van Van Dijk Geotechniek.



5

Warme opname en vastleggen persoonlijke keuzeopties

Ongeveer zes weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning komt de uitvoerder van Plegt-Vos samen met de bewonersbegeleider van Bo-Ex bij u thuis. De onderwerpen die zij met u bespreken zijn:

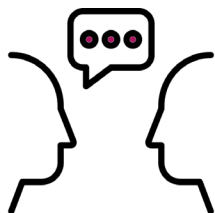
- De werkzaamheden in uw woning (per ruimte);
- Wie doet wat om de werkzaamheden soepel te laten verlopen;
- Hoe wordt er omgegaan met door u zelf aangebrachte voorzieningen;
- Wat speelt er bij u thuis met betrekking tot het toewijzen van een passende logeerwoning;
- Het vastleggen van uw persoonlijke keuzes. Ook leggen we dan uw keuze vast voor de betaalde en gratis opties.

Tijdens dit gesprek worden aantekeningen en foto's gemaakt van uw woning. Beide partijen ondertekenen de afspraken. U ontvangt een bevestiging van de afspraken die tijdens de warme opname worden gemaakt. Hiermee heeft u zwart op wit wat Bo-Ex en de aannemer doen en waar zij rekening mee houden. Zo weet u waar u aan toe bent en wat u kunt verwachten.

6

Planningsgesprek

Plegt-Vos neemt kort voor de start van de werkzaamheden contact met u op om de stand van zaken door te nemen, de sleuteloverdracht te regelen en te bekijken of u de eigen voorbereidingen heeft kunnen treffen.



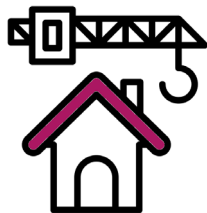
7

Aanpak woningen

We knappen uw woning binnen en buiten op. In het hoofdstuk 'Werkzaamheden' leest u wat we gaan doen. Via de nieuwsbrieven kunt u de voortgang volgen en leest u over praktische zaken. Individueel krijgt u bericht over zaken die uw woning aangaan. Bij vragen of voor afstemming kunt u op verschillende manieren terecht bij ons en de aannemer.

Logeerwoning tijdens de werkzaamheden

U gaat tijdens de werkzaamheden in uw woning naar een logeerwoning. De logeerwoning is compleet ingericht (inclusief kooktoestel, pannen, tv en WIFI). U neemt zelf uw persoonlijke spullen, lakens, handdoeken en kostbare spullen mee. Bij het toewijzen van een logeerwoning proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met uw persoonlijke situatie. Het beheer voor de logeerwoning loopt via Sharon Dijkgraaf van Hakvoort. U neemt contact met haar op als er iets niet in orde is met de logeerwoning.



8

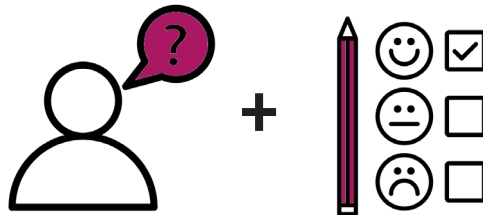
Sleuteloverdracht

Als het werk klaar is, controleert u samen met iemand van Bo-Ex en de aannemer uw woning en krijgt u uw sleutels weer terug. U kijkt of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Zijn er opleverpunten, dan herstelt de aannemer die binnen een afgesproken termijn. Ook kijkt u of er onverhoopt schade is aan uw spullen. Bij schade aan uw spullen worden er afspraken gemaakt over herstel of een schadevergoeding. U ontvangt hierover ook nog een aanvullende brochure.



Nazorg

Tijdens de oplevering krijgt u uitleg en tips over het gebruik van de woning. U krijgt een gebruikersboekje waarin u alles nog eens kunt nalezen.



Klanttevredenheid

Uiteraard horen we graag wat u vond van de werkzaamheden en het proces daaraan voorafgaand. Wij voeren daarom een klanttevredenheidsonderzoek uit. Heeft u eerder feedback of tips aan ons, laat het vooral weten! Dan kunnen we dit meenemen in de aanpak van de volgende woningen in het gebouw.

Periode van de draagvlakmeting

Wij zitten nu in de periode voor de draagvlakmeting. Het definitieve plan is in een afrondende fase. De aankomende periode doorlopen wij met elkaar de volgende stappen:

Persoonlijk gesprek

Misschien vindt u het fijn om nog met de bewonersbegeleider te praten. Dat kan in een persoonlijk gesprek bij u thuis, telefonisch of in de modelwoning. Nu wij de plannen kennen, kunnen wij beter inschatten wat de plannen voor uw persoonlijke situatie betekenen. Het is de bedoeling dat u goed bent geïnformeerd, u vertrouwen heeft in de informatie die u is aangeboden en uw stem kunt uitbrengen.

Bezoek modelwoning

In september wordt u opnieuw uitgenodigd voor een bezoek aan een modelwoning. Nu stellen wij één 3-kamer woning open en ook een 2-kamer woning. Wat u ziet is wat wij definitief gaan maken. Samen met de informatie uit het bewonersboekje en dit samenvattend draagvlakboekje heeft u een goed beeld van wat wij gaan maken. Mogelijk is er nog iets aangepast naar aanleiding van uw bezoek tijdens de inloop in juni en juli. Dan leggen wij dat aan u uit.

Draagvlakmeting

U ontvangt met dit boekje een draagvlakformulier (met antwoordenvolp), waarop u kunt aangeven of u instemt met het plan. U kunt het formulier direct inleveren bij uw bezoek aan de modelwoning of later opsturen.

Wie voert de draagvlakmeting uit?

Bo-Ex voert de draagvlakmeting zelf uit. Dit doen wij in overleg met de BC Hanoidreef.

Wanneer wordt het plan echt uitgevoerd?

Voor daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden zijn drie stappen nodig:

1. Minimaal 70% van de huishoudens stemt in met de werkzaamheden en de huurverhoging.
2. Het bestuur van Bo-Ex is akkoord en de financiering rond is.
3. Bo-Ex beschikt over de benodigde vergunningen.

Werkzaamheden

Wat wil Bo-Ex gaan doen?

Uit het bewonersonderzoek van 2020 kwam naar voren dat een aantal verbeteringen aan uw woning en gebouw wenselijk is. Het plan voorziet hierin. De werkzaamheden bestaan uit:

- Onderhoudswerkzaamheden (met daarbinnen gratis opties)
- Verbeterende werkzaamheden (met daarbinnen gratis en betaalde opties)
- Verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, elektrisch koken, isolatie)

Onderhoud aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex

Onderhoud in uw woning:

- Uw voordeur wordt aangepast zodat deze voldoet aan PKVW (politie Keurmerk Veilig Wonen)
- Vervangen/verplaatsen aanvoer waterleidingen en watermeter
- Vervangen groepenkast (elektra)
- Vervangen standleiding riolering
- Eventueel aanwezig asbest wordt gesaneerd
- Vervangen badkamer: tegelwerk, sanitair, nieuw verlaagd plafond
- Vervangen toilet: tegelwerk, sanitair
- Keuken: vervangen keukenblok, tegelwerk wanden,
- Vervangen gevelkozijnen (woonkamer, slaapkamers en keuken)
- Vervangen vensterbanken (woonkamer, slaapkamers en keuken)
- Aanbrengen nieuwe buiten gevelpanelen
- Aanbrengen nieuwe afwerking kopgevels
- Verbeteren brandveiligheid in de woning
- Plaatsen rookmelders in de woningen (vooruitlopend op het project worden deze geplaatst).



Onderhoud buitenkant en trappenhuis:

- Vervangen gevelkozijnen trappenhuisen
- Vervangen entree pui
- Vernieuwen portiekentrees
- Vervangen balkonhekken
- Vervangen lift, met uitbreiding stopplaats op straatniveau
- Vervangen hemelwaterafvoer bij balkon
- Vervangen dakbedekking
- Vervangen postkasten
- Vervangen vloerafwerking entreehal
- Reinigen ventilatiekanalen
- Schilderwerk wandafwerking entreehal
- Schilderwerk portieken (o.a. woningtoegangsdeuren)
- Schilderwerk trappenhuis.

Verbeteringen aan de binnen- en buitenkant van uw woning/complex

- Isolatie aan de binnenzijde van de woning onder de kozijnen, afgewerkt met wit plaatmateriaal
- Isolatie aan de buitenzijde van de woning
- Isolatie onder de nieuwe dakbedekking
- Isolatie tegen de plafonds van de bergingen en de bergingsgangen
- Geïsoleerd paneel achter de radiator in het balkonkozijn
- Zonwerend HR++ glas aan de achter- en voorzijde van de woningen
- Collectieve mechanische ventilatie op de bestaande kanalen. In de woningen komen inregelbare afzuigventielen in keuken, badkamer en toilet.
- Stadsverwarmingsinstallatie wordt individueel in plaats van collectief (bestaande warmtewisselaar voor warmwater wordt omgewisseld voor en warmtewisselaar voor warmte en warmwater)
- Vervangen radiatoren en leidingwerk (stijgleidingen worden verwijderd)
- Zonnepanelen t.b.v. stroomverbruik algemene ruimten
- Keuken: gasaansluiting wijzigen naar elektrisch koken
- Meterkast aansluiting Stedin van 1x25A naar 3x25A
- Videofoon in de woningen en (vandalismebestendig) bij portiekentrees
- Verwijderen gasmeter en gasleidingen
- Hang- en sluitwerk PKVW (politie keurmerk veilig wonen)
- Een mengkraan met één hendel op het aanrechtblad
- Een thermostatische douche mengkraan in de badkamer
- Extra wandcontactdoos bij aanrechtblok
- Tegelwerk badkamer tot plafond
- Aanbrengen vloerafwerking in trappenhuisen (trappen en trapbordessen)
- Aanbrengen vloercoating op vloeren van de bergingsgangen
- Tussenwanden van gaas in bergingen aan 1 zijde van de wand bekleden met multiplex beplating.

Als er iets stuk is in het eerste jaar na oplevering van uw woning blijft de aannemer verantwoordelijk voor het product. Als er iets stuk is of als u klachten heeft, dan komen Bo-Ex en de aannemer in actie.

Hiervoor kunt u bellen en mailen met een speciaal telefoonnummer en e-mailadres.

Deze worden voor de start van de werkzaamheden bekend gemaakt. Het eerste jaar na oplevering kunt u uiteraard nog steeds melding doen bij defecten of klachten, u kunt dan terecht bij de klantenservice van Bo-Ex.

Energieprestatie van uw woning

Met deze werkzaamheden verbetert o.a. de energieprestatie van uw woning naar energielabel A/ A+. Bij gelijk gebruik daalt uw energieverbruik en wordt uw comfort verhoogd.



Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is (energielabel F/G is zeer onzuinig. A/A+. is zeer zuinig).

Resultaat op energielabels

Het aanbrengen van isolatie en de wijzigingen in de installaties heeft invloed op het comfort en de energiezuinigheid van uw woning. De verbeteringen in het project leiden tot een verbetering van het energielabel van de woning. Alle woningen gaan naar minimaal energielabel A, het merendeel wordt zelfs energielabel A+. Het complex gaat van gemiddeld energielabel C naar gemiddeld energielabel A+. Onderstaande afbeeldingen geven inzicht in de huidige energielabels van de woningen en welke woningen na het project energielabel A worden en welke woningen energielabel A+ worden.

10e woonlaag	106 3+	108 2+	150 3+	204 3+	206 2+	208 3+	262 3+	264 2+	266 3+	330 3+	332 2+	324 3+
5e woonlaag	148 3+	142 2+	144 3+	196 3+	200 2+	202 3+	258 2+	258 2+	266 3+	334 3+	332 2+	318 3+
6e woonlaag	134 3+	136 2+	138 3+	182 3+	194 2+	196 3+	238 2+	252 2+	254 3+	300 3+	332 2+	312 2+
7e woonlaag	118 3+	118 2+	132 2+	180 2+	186 2+	190 3+	244 3+	248 2+	248 2+	302 2+	300 2+	306 3+
8e woonlaag	122 3+	124 2+	126 3+	180 3+	182 3+	184 3+	238 3+	240 2+	242 3+	296 3+	296 3+	300 3+
9e woonlaag	116 3+	118 2+	120 3+	134 3+	136 3+	138 3+	232 2+	234 2+	236 3+	290 3+	292 2+	294 2+
4e woonlaag	118 3+	112 2+	114 3+	148 3+	150 2+	172 3+	226 2+	228 2+	230 3+	280 2+	280 2+	288 2+
3e woonlaag	104 3+	106 2+	108 3+	162 3+	164 2+	166 3+	228 3+	232 2+	234 3+	236 3+	280 2+	282 3+
2e woonlaag	98 3+	108 2+	112 3+	156 3+	158 2+	160 3+	214 3+	216 2+	218 3+	232 3+	234 3+	236 2+
7e woonlaag	partiek 1				partiek 2		partiek 3				partiek 4	
	beglazen		beglazen		beglazen		beglazen		beglazen		beglazen	
	54 in 150				132 in 206				218 in 296			

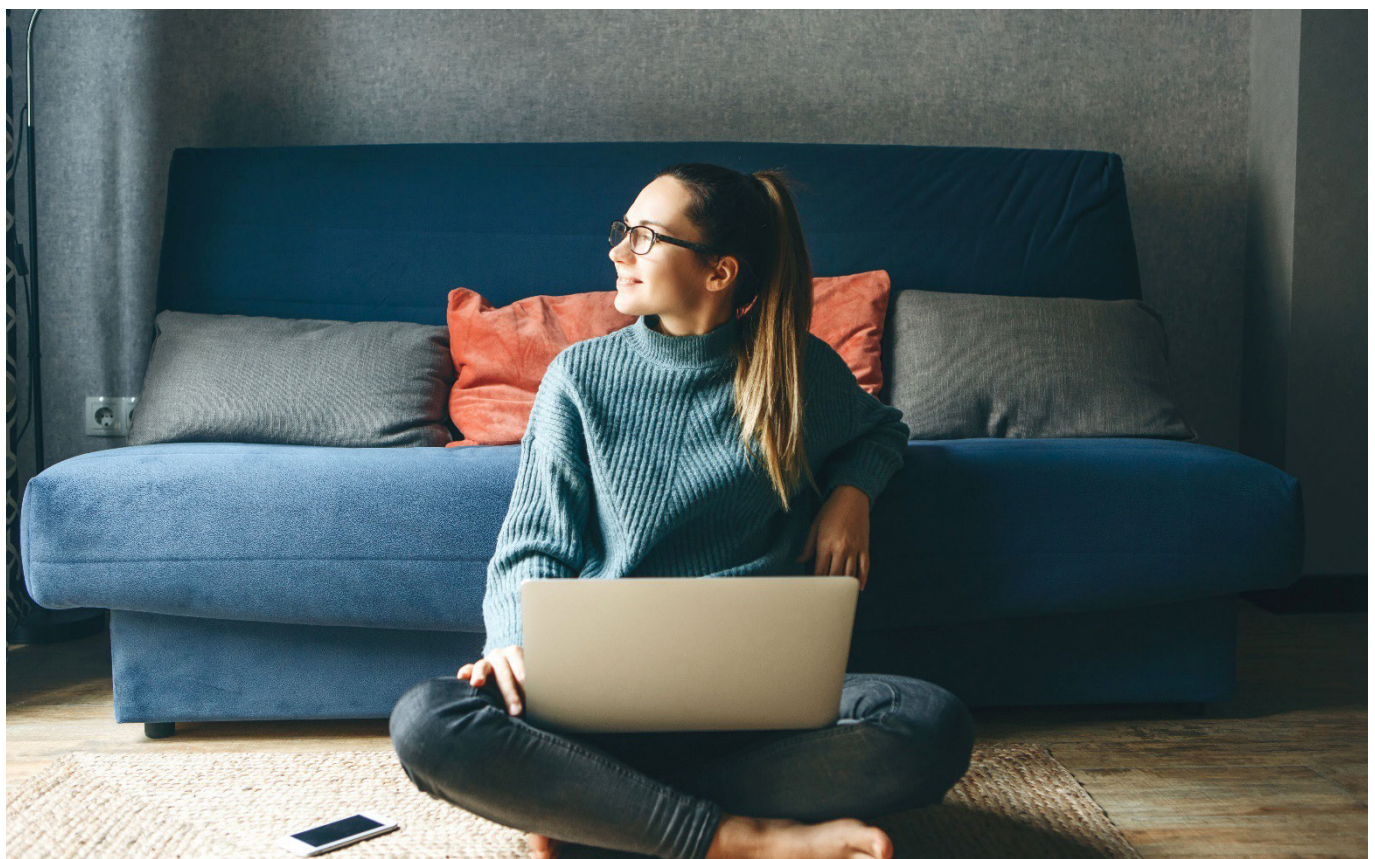
Energie label A+
Energie label A
Energie label B
Energie label C
Energie label D
Energie label E
Energie label F
Energie label G

Afbeelding, Energielabels voor de verbeteringen

10e woonlaag	146 3-k	148 2-k	150 3-k	204 3-k	206 2-k	208 3-k	262 3-k	264 2-k	266 3-k	320 3-k	322 2-k	324 3-k
9e woonlaag	140 3-k	142 2-k	144 3-k	198 3-k	200 2-k	202 3-k	256 3-k	258 2-k	260 3-k	314 3-k	316 2-k	318 3-k
8e woonlaag	134 3-k	136 2-k	138 3-k	192 3-k	194 2-k	196 3-k	250 3-k	252 2-k	254 3-k	308 3-k	310 2-k	312 3-k
7e woonlaag	128 3-k	130 2-k	132 2-k	186 2-k	188 2-k	190 3-k	244 3-k	246 2-k	248 2-k	302 2-k	304 2-k	306 3-k
6e woonlaag	122 3-k	124 2-k	126 3-k	180 3-k	182 2-k	184 3-k	238 3-k	240 2-k	242 3-k	296 3-k	298 2-k	300 3-k
5e woonlaag	116 3-k	118 2-k	120 3-k	174 3-k	176 2-k	178 3-k	232 3-k	234 2-k	236 3-k	290 3-k	292 2-k	294 3-k
4e woonlaag	110 3-k	112 2-k	114 3-k	168 3-k	170 2-k	172 3-k	226 3-k	228 2-k	230 3-k	284 3-k	286 2-k	288 3-k
3e woonlaag	104 3-k	106 2-k	108 3-k	162 3-k	164 2-k	166 3-k	220 3-k	222 2-k	224 3-k	278 3-k	280 2-k	282 3-k
2e woonlaag	98 3-k	100 2-k	102 3-k	156 3-k	158 2-k	160 3-k	214 3-k	216 2-k	218 3-k	272 3-k	274 2-k	276 3-k
1e woonlaag	portiek 1		portiek 2		portiek 3		portiek 4					
	bergingen	94 tm 150	bergingen	bergingen	152 tm 208	bergingen	bergingen	210 tm 266	bergingen	bergingen	268 tm 324	bergingen

Energielabel A+	98
Energielabel A	10
Energielabel B	
Energielabel C	
Energielabel D	
Energielabel E	
Energielabel F	
Energielabel G	

Afbeelding 2, Energielabels na de verbeteringen



Wat verandert er in uw woning?

Korte toelichting op de verbeteringen binnen het project. De volledige informatie over de uit te voeren werkzaamheden per ruimte heeft u vorige week ontvangen in het bewonersinformatieboekje (Voorstel woningverbetering en grootonderhoud):

Isolatie

De woningen worden van binnenuit geïsoleerd met isolatieplaten onder de nieuwe gevelkozijnen. Deze isolatieplaten hebben een harde witte afwerklaag.

In het nieuwe kozijn van de woonkamer, bij het balkon, wordt het onderste deel geïsoleerd. Hierdoor is er geen doorkijk naar buiten meer mogelijk langs de nieuwe radiator. In de nieuwe kozijnen aan de voor- en achterzijde wordt zonwerend HR++ glas aangebracht.

De kopgevels worden aan de buitenzijde geïsoleerd. De bestaande afwerking wordt verwijderd waarna de gevel geheel opnieuw wordt geïsoleerd en afgewerkt met steenstrips (metselwerk uitstraling).

Het dak van de bovenwoningen wordt vervangen en voorzien van nieuwe isolatie.

De plafonds van de bergingen en van de bergingsgangen worden voorzien van isolatieplaten. Deze platen worden tegen de onderkant van de vloer van de 1e woonlaag aangebracht. Het plafond wordt in verband met de aanwezige leidingen voor 90% geïsoleerd.



Uw woning gaat van het gas af

Mechanisch ventilatiesysteem

Het complex zal worden voorzien van een collectief mechanisch ventilatiesysteem. Hiervoor worden de bestaande ventilatiekanalen schoongemaakt en gecontroleerd op dichtheid. Boven op het dak worden op de bestaande ventilatiekanalen afzuigunits geplaatst die de woningen en het trappenhuis zullen gaan afzuigen. In de woningen komen inregelbare afzuigventielen in de keukens, badkamers en toiletten. Onder de binnendeuren van de badkamer (nieuwe deur), keuken en toilet komt een opening van ongeveer 2 cm om de verse ventilatielucht goed door de woning te laten stromen. De verse lucht is afkomstig van de woon- en slaapkamers en keuken waar lucht van buiten naar binnen komt via de ventilatieroosters. Deze lucht gaat onder de deuren door naar de afzuigpunten, hierdoor wordt uw woning continu voorzien van verse lucht.

Zonnepanelen

Op de nieuw aangebrachte dakbedekking worden per portiek 20 zonnepanelen geplaatst. De door de zonnepanelen opgewekte stroom wordt gebruikt voor het stroomverbruik van de algemene ruimten (verlichting, lift, mechanische ventilatie en waterdrukverhogingsinstallatie). Dit zal u als bewoner gaan merken in de servicekosten die u maandelijks betaald. Deze kosten zullen naar beneden gaan.

Van stadsverwarming naar individueel systeem

De bestaande collectieve stadsverwarming wordt omgebouwd naar een individueel systeem. Het bestaande warmwatertoestel in uw woning wordt vervangen door een nieuw toestel die zal gaan voorzien in warmwater en in verwarming. Het gevolg hiervan is dat het leidingtracé in de woning zal worden aangepast. De bestaande stijgleidingen komen te vervallen. Er wordt nieuw leidingwerk aangebracht vanuit de meterkast naar de nieuwe radiatoren. De bestaande radiatoren worden vervangen door nieuwe radiatoren die afgestemd zijn op de toekomstige wijziging van de stadsverwarming. Deze gaat in de toekomst met een lagere temperatuur warmte aanvoeren. Door de wijziging van collectief naar individueel komt de eindafrekening via Ista te vervallen. U zal voor de levering van warmte zelf een contract aan moeten gaan met Eneco (indien gewenst bieden wij u daarbij ondersteuning aan). De jaarlijkse afrekening wordt door Eneco rechtstreeks met u gedaan.

Van gas naar elektrisch koken

De gasaansluiting (gasmeter en gasleidingen) van de woningen worden verwijderd. Voor het koken wordt een aanpassing doorgevoerd naar elektrisch koken. Er komt een perilex aansluiting in de keuken waarop het nieuwe kooktoestel wat u van Bo-Ex krijgt wordt aangesloten. Dit nieuwe kooktoestel is een vrijstaand toestel met een oven en een inductie kookplaat. Ook krijgt u van Bo-Ex een cadeaubon voor de aanschaf van een nieuwe pannen-set voor het koken op inductie.

Aanpassen meterkast

De meterkasten in de woningen worden uitgebreid met de benodigde extra groepen. De aansluiting van Stedin in de meterkast wordt verzaamd van een 1x25 Ampère aansluiting naar een 3x25 Ampère aansluiting.

Videofooninstallatie

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie. Hiermee kunt u op het toestel zien wie er voor het portiek staat wanneer er iemand bij u aanbelt.

Verlichting

De algemene ruimten worden voorzien van LED-verlichting i.p.v. conventionele verlichting (PL en TL).

PKVW:

Ten behoeve van PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen) worden in de voordeuren van de woningen extra sloten aangebracht. De deuren in de nieuwe balkonkozijnen van de 1e en 2e woonlaag (opklimbaar) worden voorzien van een meerpuntssluiting. Ook zal de buitenverlichting van het complex gaan voldoen aan PKVW. In de bergingen worden de bestaande tussenwanden van gaas aan 1 zijde van de wand bekleed met hout.

Waar u rekening mee moet houden?

Bo-Ex zet zich samen met de aannemer Plegt-Vos en de bewonersbegeleider van Hakvoort (namens Bo-Ex) in om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen en de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

In dit hoofdstuk leggen we uit wat dit voor u betekent.

Stromen van werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit drie stromen namelijk de binnenwerkzaamheden in uw woning, de binnen-werkzaamheden in uw portiek en de buitenwerkzaamheden aan de buitenkant van uw flat. Uw complex bestaat uit 4 portieken. De buitenwerkzaamheden worden gelijktijdig met de binnenwerkzaamheden uitgevoerd en vinden plaats tijdens het groot onderhoud.

De bouwplaats wordt begin januari 2023 opgebouwd, en dan wordt er ook gestart met de werkzaamheden aan de portiekentree ter plaatse van de hoogste huisnummers en aan de kopgevels. De werkzaamheden in de woningen worden opgestart in februari 2023. Er wordt maar in 1 portiek gewerkt en alleen de bij dit portiek behorende woningen hebben een hefsteiger. De werkzaamheden in 1 portiek duren 9 weken. Er zal een overloop van steigerverplaatsing zijn.

Samengevat:

Buitenwerkzaamheden in bijvoorbeeld de portieken of gevels worden tegelijkertijd aangepakt met de binnenwerkzaamheden in de woningen maar lopen nog iets door als u weer terug bent in uw woning. Dit kan voor u overlast veroorzaken.

De totale werkzaamheden per portiek duren ongeveer 9 werkweken.

Buitenwerkzaamheden

De buitenwerkzaamheden aan de gevel en het dak bestaan onder andere uit het vervangen van de kozijnen en gevelpanelen, het vervangen van de kopgevels inclusief het aanbrengen van isolatie, het vervangen van de dakbedekking en het plaatsen van de zonnepanelen op het dak. De buitenwerkzaamheden zorgen voor geluidoverlast. Wij proberen dit uiteraard zoveel mogelijk te beperken.

Binnenwerkzaamheden: uw voorbereiding

Voordat de binnenwerkzaamheden kunnen starten, vragen we u een aantal zaken te regelen.

Spullen moeten worden afgedekt, ingepakt of verplaatst. Er is ongeveer 1,5 meter ruimte nodig bij de gevelkozijnen om de nieuwe gevelkozijnen te kunnen plaatsen. Om de overlast te beperken helpen we u met verhuisdozen, afdekfolie, oordoppen, en eventueel hulp om spullen te verplaatsen.

Tijdens de warme opname bespreken we wat wij van u verwachten en wat u van ons kunt verwachten. Hier leest u meer over in het hoofdstuk 'Wat kunt u vanaf nu verwachten'. We voeren de werkzaamheden uit in bewoonde staat. De onderhoudswerkzaamheden (kozijnvervanging, vernieuwen badkamer, keuken en toilet) hebben echter een dusdanige impact dat Bo-Ex u een logeerwoning aanbiedt.

Voordat we starten, zullen we de looppaden en werkruimten waar we bezig moeten zijn afdekken en beschermen om schade aan uw vloer en kozijnen te voorkomen. Daarna voeren we de werkzaamheden uit die eerder beschreven staan. Tijdens deze werkzaamheden verblijft u in de logeerwoning.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Heeft u zelf wat in uw woning veranderd, bijvoorbeeld een nieuwe keuken geplaatst? En ontstaat er schade aan deze veranderingen, of moeten ze verwijderd worden tijdens het groot onderhoud? Dan ontvangt u mogelijk een vergoeding. Het bepalen van een eventuele vergoeding is maatwerk, waarbij we volgens het Algemeen Sociaal Plan kijken naar de afschrijvingstermijn. Tijdens de warme opname bespreken we of u een vergoeding krijgt. Voorzieningen die zijn aangebracht vanwege een lichamelijke beperking of door de WMO worden teruggeplaatst.



Huurverhoging en huurtoeslag

Voor alle verbeteringen samen wordt een huurverhoging gevraagd die afgestemd is op de te verwachten besparingen. De huurverhoging na de aanpak wordt voor elk huishouden gelijk en is € 40,-. De huurprijzen van de woningen blijven ook na de huurverhoging onder de huurtoeslaggrens. Dat betekent dat bewoners die nu huurtoeslag ontvangen de huurverhoging (een deel) terugkrijgen door een hogere huurtoeslag.

Door de aanpak en verbeteringen aan en om de woning is de verwachting dat voor u als bewoner de besparing hoger uit zal vallen dan de hoogte van de huurverhoging.

Van gas naar elektriciteit zorgt voor een besparing op uw maandelijkse uitgaven. Zeker met de huidige stijgende gasprijzen. Door het verwijderen van de gasaansluiting komen ook het daarbij behorende vastrecht en de netbeheerskosten te vervallen.

Door de zonnepanelen voor algemene stroom en het toepassen van LED-verlichting in de algemene ruimten zullen ook de algemene stroomkosten lager uitvallen.

Uw verwarming blijft op stadsverwarming aangesloten, maar u heeft het verbruik nu meer zelf in de hand.

Bo-Ex heeft geen invloed op de tarieven die hiervoor berekend worden. Door de goed geïsoleerde woning zal u gaan besparen op deze kosten.

Opties en keuzes

Naast het standaard onderhoud en de verbeteringen, kunt u kiezen uit een aantal extra opties. Sommige keuzes zijn gratis. Deze keuzes worden op een aparte lijst uitgewerkt, waarop u uw keuzes kunt aangeven. Bij de warme opname moet u definitief uw keuze bepalen. Hierover leest u meer in het hoofdstuk 'Wat kunt u vanaf nu verwachten'.

Ter compensatie voor deze hinder kunnen huurders een keuze maken uit één van de volgende drie opties:

a. De huurder krijgt € 500,-

b. In plaats van € 500,- kiest de huurder ervoor om een deel van die € 500,- in te zetten om opties (bijvoorbeeld voor uitbreiding van de keuken) te kopen. De rest van het bedrag (tot € 500,-) wordt dan uitbetaald aan de huurder.

Voorbeeld: een huurder kiest als optie een extra kast in de keuken die (bijvoorbeeld) € 100,- kost. Naast zijn keuze voor de kast krijgt de huurder de € 400,- die overblijft uitbetaald (€ 500,- minus € 100,- voor de kast). Voor huurders met een huurachterstand geldt dat er eerst een gesprek zal plaatsvinden tussen Bo-Ex en de huurder om te kijken of er inderdaad tot uitbetaling zal worden overgegaan.

c. In plaats van optie 1 of 2 kiest de huurder/huishouden ervoor om voor € 750,- aan opties in de woning te laten aanbrengen.

Vrijwillig verhuizen

Verhuizen op basis van woonduur

Zoals u al eerder heeft kunnen lezen is het mogelijk om uw woonduur als inschrijftijd in te zetten. Dit is handig als u graag wilt verhuizen en u langer op de Hanoidreef woont dan u ingeschreven staat bij WoningNet. Wilt u verhuizen, dan zegt u dat tegen Bo-Ex. Bo-Ex kan tijdelijk uw woonduur als inschrijftijd laten gelden. Deze mogelijkheid geldt vanaf het moment dat bekend is dat de renovatie doorgaat, totdat de werkzaamheden klaar zijn. U regelt zelf uw verhuizing.

Doorschuiven binnen het complex

Binnen het woongebouw Hanoidreef kunt u eventueel doorschuiven. Dit betekent dat u op Hanoidreef naar een kleinere of grotere woning kunt doorverhuizen. (U kunt alleen niet naar de 1e verdieping verhuizen.) U betaalt bij doorschuiven de nieuwe huur van de woning waar u naar toe gaat. Ofwel de huur die ook zou gelden voor een nieuwe huurder van buiten het gebouw. Om voor doorschuiven in aanmerking te komen, is het belangrijk dat u met de juiste gegevens staat ingeschreven bij WoningNet. U reageert via WoningNet op de gewenste woning.

Wilt u gebruik maken van bovengenoemde regelingen?

U kunt alleen gebruik maken van bovengenoemde regelingen als Bo-Ex 70% draagvlak heeft behaald. Wilt u gebruik maken van één van deze regelingen, dan adviseren wij u om voor de aanpak te kiezen en “ja” in te vullen op het draagvlakformulier.

55+

Huurders van 55 jaar en ouder kunnen gebruik maken van een voorrangs- en kortingsregeling. De regeling is altijd van toepassing en u kunt hier gebruik van maken als u een grote woning achterlaat (vanaf vier kamers), en naar een kleine verhuist. Dit kan binnen heel Utrecht. U betaalt maximaal 50 euro meer voor de nieuwe, kleinere woning. U kunt begeleiding krijgen van de verhuisadviseur of de bewonersbegeleider van Bo-Ex.

Geen verhuiskostenvergoeding bij verhuizen

Verhuizen op basis van inschrijvingstijd, woonduur of doorschuiven gebeurt vrijwillig. U ontvangt daarom geen verhuiskostenvergoeding.



Praktische zaken

Om de uitvoering zo soepel mogelijk te laten verlopen, neemt de aannemer maatregelen. Voor een geslaagd project kunnen wij echter niet zonder uw medewerking. We vragen u om uw woning opgeruimd achter te laten wanneer de aannemer aan het werk gaat. Ook maakt u, waar nodig, werkruimte vrij voor de vaklieden (bijvoorbeeld een meter van het kozijn vrij van spullen). Tijdens de warme opname vertelt de aannemer u precies welke werkruimte bij u van toepassing is. Omdat uw badkamer, keuken of toilet wordt vernieuwd, maakt u deze van tevoren vrij van uw spullen. Wat u precies moet doen, is afhankelijk van de werkzaamheden die bij u in de woning worden uitgevoerd, en wordt besproken tijdens een huisbezoek ruim voor de start werkzaamheden.

Opruimen en verplaatsen van uw spullen

Uw spullen uit de keuken, badkamer en/of toilet en de ruimtes waar de aannemer moet werken, slaat u in uw eigen woning op. Bij het werk aan uw berging krijgt u tijdelijk vervangende bergruimte.

Hulp bij opruimen of verplaatsen

Wij vertrouwen erop dat u zelf uw spullen opbergt of verplaatst. Bent u niet in staat om spullen op te ruimen en/of te verplaatsen en kunt u geen beroep doen op vrienden of familie om u hierbij te helpen? Dan helpen wij u! U kunt dit aangeven tijdens de warme opname.

Geeft uw huissleutel af als u naar de logeerwoning gaat

Het is belangrijk dat de aannemer op de geplande dagen in uw woning kan. Wilt u ervoor zorgen, eventueel met behulp van familie, burens of vrienden, dat uw woning op de geplande werkdagen vanaf 7.00 uur toegankelijk is? Dit kunt u doen door de sleutel af te geven op de dag dat u naar de logeerwoning gaat. De aannemer gaat zorgvuldig om met uw sleutel.

Ik ga met vakantie

Bent u (lang) op vakantie of afwezig, laat dit ons dan op tijd weten. Dan maken wij hier afspraken met u over.

Gebruik van elektra tijdens de werkzaamheden

De aannemer probeert zoveel als mogelijk zelfvoorzienend te zijn door gebruik te maken van materiaal met accu's. Toch moeten zij voor enkele werkzaamheden gebruik maken van uw stroom. U krijgt de extra verbruikte stroom niet vergoed na afloop van de werkzaamheden. Dit is al opgenomen in de korting die u ontvangt en de stroom die u verbruikt in de logeerwoning wordt niet doorbelast.

Tenslotte

We merken dat bewoners vaak onderschatten welke invloed dit soort werkzaamheden heeft op hun dagelijks leven. Het verblijven in een logeerwoning vraagt om aanpassing van u en uw gezin. Ook blijven er werkzaamheden aan het woongebouw als u al weer terug bent in uw woning. Dit kan voor geluidsoverlast, extra stof en langere wachttijden zorgen. Het helpt om u dan zo goed mogelijk voor te bereiden. Als u na het lezen van dit boekje nog vragen heeft, aarzelt u dan niet om deze te stellen.

Vragen

Heeft u vragen over het plan of zit u met andere vragen? Neem contact op met Monique Elderhorst via 030-282 78 88 of hanoidreef@boex.nl.



bo-ex | thuis
in Utrecht



Bezoek

J. C. Maylaan 18
3526 GV Utrecht



Post

Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Telefoon

030 282 78 88



E-mail

klantenservice@boex.nl



Website

boex.nl