

10

Vijf vragen én  
antwoorden over  
vluchtelingen

12

Wat doet  
Bo-Ex voor u?

16

Veilige  
en schone  
portieken

# thuis



*Hoe een  
saai binnentuin  
een paradijs werd*

Januari 2016



## Nieuws over nieuw

Het begin van een nieuw jaar is altijd een mooi moment voor nieuwe plannen.

Bij Bo-Ex zijn we volop bezig met vernieuwing. Zo kunt u in deze Thuis lezen over het bouw-informatiemodel. Als uw woning wordt gerenoveerd, kunt u vóór de renovatie al via de computer door uw vernieuwde woning 'lopen'. Heel handig, want het is veel gemakkelijker om bijvoorbeeld een kleur voor de keukenkastjes te kiezen. U ziet het immers al voor u!

Nog meer 'nieuws': we zijn onlangs begonnen met de voorbereidingen voor 440 nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn. Moesten we jarenlang een pas op de plaats maken omdat er simpelweg geen budget voor was, nu kunnen we – onder andere dankzij efficiënt werken – weer nieuwe woningen bouwen. En dat is hard nodig, want er is in Utrecht een flink tekort aan woningen. Als alles loopt zoals we hopen, krijgen de nieuwbouwbewoners al vanaf 2017 de sleutel.

Bij deze nieuwbouw speelt vernieuwing ook een rol. Met 26 nieuwbouwwoningen doen we namelijk een proef. Ze zijn *all electric* – alles gaat dus elektrisch – en energieneutraal. De woningen leveren, bijvoorbeeld dankzij zonnepanelen, goede isolatie en een warmtepomp, net zo veel energie op als ze kosten. Dus als de bewoners zuinig omgaan met energie is hun energierekening heel gering. Prettig voor de portemonnee en voor het milieu. Dat noem ik nou goed nieuws!

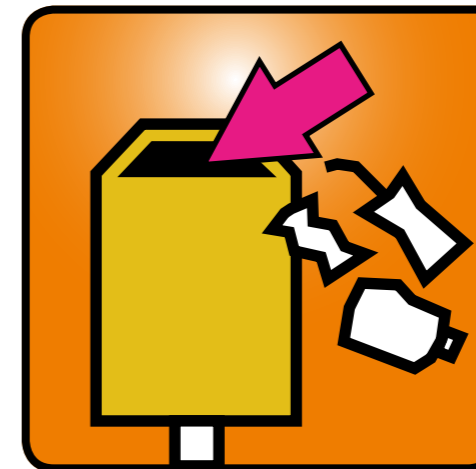
Johan Klinkenberg, directeur Bo-Ex

## Inhoud

- > 3 **Kort nieuws**
- > 6 **Thuis bij**  
De Kruisbeshof
- > 9 **Het Bo-Ex Panel**  
over duurzaamheid
- > 10 **Glashelder**  
Vijf vragen over vluchtelingen
- > 12 **Op tafel**  
Wat doet Bo-Ex de komende vier jaar voor huurders?
- > 14 **Een stapje meer**  
Zo ziet uw woning er straks uit
- > 16 **De werkdag**  
Complexbeheerder Harry Looijen over schone portieken
- > 18 **In beeld**  
Alle Bo-Ex-woningen worden asbestveilig
- > 20 Het energielabel bepaalt uw energierekening. Maar u ook!

**Colofon** Thuis is een uitgave van Bo-Ex  
**Oplage** 8.000 exemplaren  
**Redactie** Marrit van Luxemburg en Suus van Geffen  
**Teksten** Eddy Steenvoorden, Frank van Geffen en Suus van Geffen  
**Fotografie** Maarten Mooijman en Eddy Steenvoorden  
**Ontwerp & vormgeving** AC+M, Maarssen  
**Druk** van Horssen

## Geef inbrekers geen kans



**Samen de portiek schoonhouden**  
**Afval? Dat gaat de prullenbak in!**

Wie het weleens heeft meegemaakt, weet dat het heel vervelend is als er ingebroken wordt. Opvallend: 90 procent van alle woninginbraken is een gelegheidsinbraak. De situatie maakt dus de dief, bijvoorbeeld omdat er toevallig een raam openstaat. U kunt de kans op inbraken zelf heel eenvoudig verkleinen. Op [www.utrecht.nl/utrecht-en-veiligheid/inbraak-en-diefstal/woninginbraak](http://www.utrecht.nl/utrecht-en-veiligheid/inbraak-en-diefstal/woninginbraak) vindt u tips om met vrij weinig kosten en moeite inbrekers buiten de deur te houden.

### Inbraakwerende sloten

Het is natuurlijk ook belangrijk dat u goede sloten op uw ramen en deuren heeft. Er bestaat inbraakwerend hang- en sluitwerk. Heeft u dit nog niet? Dan kunt u het zelf laten aanbrengen. Hiervoor heeft Bo-Ex een kortingsregeling van 20 procent. Meer informatie vindt u op [www.boex.nl](http://www.boex.nl).



**Heeft Bo-Ex uw e-mailadres al?**

**Alleen met uw e-mailadres en uw juiste telefoonnummer kunnen wij u goed bereiken als dat nodig is. Logt u daarom in op Mijn Bo-Ex. Daar kunt u uw contactgegevens controleren en eventueel aanpassen.**



## Architectuurprijs voor Stanleylaan I

Op 8 december werd de renovatie van de Stanleylaan I onderscheiden met de VKG Architectuurprijs Renovatie. De keuze van de jury is op de Stanleylaan gevallen onder andere omdat biq architecten techniek en architectuur met beperkte middelen optimaal bij elkaar gebracht heeft.



### Zijn alle radiatorknoppen nog in orde?

Met de knop aan de radiator kunt u de verwarming aan- en uitzetten. Als die knop goed werkt tenminste. Het is verstandig dat af en toe te controleren.

Draai op een koude dag de knop dicht van een radiator. Is de radiator na een uur nog steeds even warm? Dan werkt de knop niet goed. Het gevolg: u gebruikt meer energie dan u wil en u krijgt een torenhoge energierekening vanwege een radiator die ongewild aanstaat. U kunt contact opnemen met Bo-Ex om de knop te laten repareren. Goed om te weten: het is uw eigen verantwoordelijkheid om de knoppen te controleren.

## Bo-Ex heeft een nieuw ICT-systeem

Bo-Ex is 2016 goed begonnen: met een nieuw ICT-systeem, dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Vanwege de overgang van het oude naar het nieuwe systeem waren we in december een aantal dagen minder goed bereikbaar. Gelukkig is de overgang van het oude naar het nieuwe systeem goed verlopen. We hopen dat u er niet veel last van heeft gehad.



## Inloggen op uw persoonlijke pagina Mijn Bo-Ex

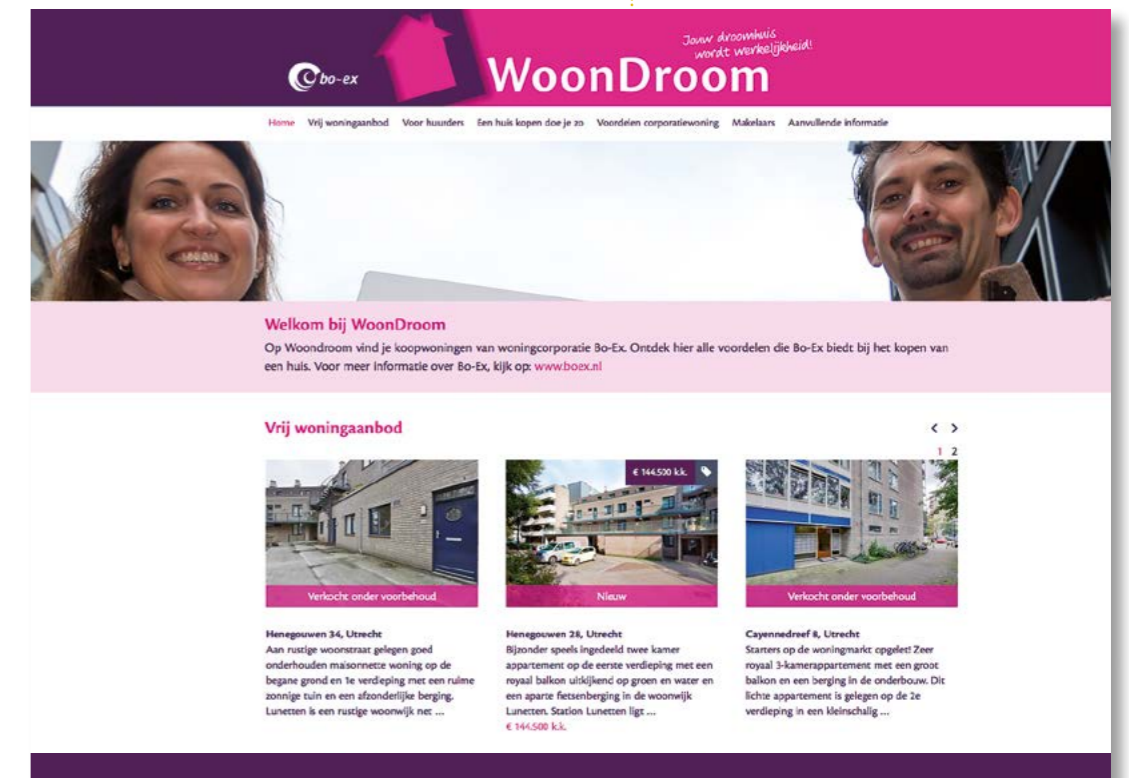
U kunt op Mijn Bo-Ex veel informatie bekijken die met uw woning te maken heeft. Ook handig: u kunt zelf veel regelen en wijzigen. Waar en wanneer het u uitkomt kunt u reparatieverzoeken indienen, uw facturen bekijken of uw persoonlijke gegevens aanpassen. U kunt via onze website [www.boex.nl](http://www.boex.nl) inloggen op Mijn Bo-Ex. Heeft u uw inloggegevens niet? Stuur dan een e-mail naar [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl).



Op 1 januari 2016 start Marieke Heilbron als Manager Wonen bij Bo-Ex. Zij was hiervoor werkzaam bij Woningstichting Leusden als Manager Wonen. Wij wensen Marieke veel succes toe.

## woningkopeninutrecht.nl

Bo-Ex verhuurt woningen, maar we verkopen soms ook woningen. Geregeld komen huurwoningen namelijk in de verkoop. Woningen die Bo-Ex verkoopt, kunt u vinden op [woningkopeninutrecht.nl](http://woningkopeninutrecht.nl). U vindt er niet alleen een lijst van te koop staande woningen, u kunt ook via een postcodecheck kijken of uw huurwoning te koop is. Verder vindt u er drie videofilmpjes. Daarin ziet u het koopproces van begin tot eind: van financieel advies tot notaris.



# Saaie binnentuin? Een paradijs zul je bedoelen!



Een saaie binnentuin veranderen in een groen paradijsje vol avontuurlijke hoekjes en fraaie terrassen? Bewoners van een seniorencomplex aan de Kruisstraat kregen het voor elkaar. Met een duwtje in de rug van Bo-Ex.

Grote foto: De nieuwe binnentuin is door de bewoners zelf aangelegd. Linksboven: Kruisbeshof, zo heet de vernieuwde tuin van het complex aan de Kruisstraat. Rechtsboven: Hiske Alting (links) en Nicky Brakkee, twee van de initiatiefneemsters.

**'Je zag de tuin iedere dag mooier worden'**  
**Nicky Brakkee**

Het dunne novemberzonnetje komt als geroepen. Een groepje bewoners loopt met schepjes, schop en bezem de Kruisbeshof in om even aan de slag te gaan. Geen mannen? Nee, de mannen laten het helaas afweten, zeggen de dames lachend. Ook de totstandkoming van de Kruisbeshof is vooral een damesaangelegenheid geweest. 'We missen de mannen wel een beetje,' zegt Hiske Alting.

#### Aandacht voor de tuin

Net als Hiske was Nicky Brakkee een van de initiatiefneemsters van de vernieuwde binnentuin die hoort bij het complex voor 88 bewoners. Eigenlijk wilden ze slechts een deel van de tuin aanpassen: het deel dat grenst aan de appartementen van hun woongroep. Maar Bo-Ex wilde alleen assisteren als de 'tuimgroep' de hele tuin zou aanpakken. Nicky: 'Die uitdaging zijn we toen vol energie aangegaan.'

Het verlangen naar verandering leefde al langer onder bewoners. Mevrouw Kuitenbrouwer was zo'n drie jaar geleden met een eerste plan gekomen, maar dat kreeg toen nog onvoldoende steun. 'Het idee leefde nog niet genoeg,' zegt Nicky, 'maar dankzij haar kreeg de tuin wel meer aandacht van bewoners. Dat is ons geluk geweest.'



### 20.000 euro van de gemeente

De weg was geplaveid, en tijdens een informatiebijeenkomst bleek dat er nauwelijks bezwaren waren tegen het vernieuwen van de tuin. Dankzij voldoende handtekeningen van bewoners kon de tuingroep een beroep doen op het leefbaarheidsbudget van de gemeente Utrecht. Dat was tegelijk zo'n beetje de laatste hoop voor de bewoners, want andere mogelijke geldschieters waren afgehaakt. Hiske: 'We lieten de gemeente weten dat het aanpassen van de tuin een enorme verbetering van onze leefomstandigheden zou inhouden.'

Tot grote blijdschap van de initiatiefnemers ging de gemeente akkoord en dat leverde een kleine 20.000 euro op. Een actie van de bewoners zelf, bedoeld voor tuinmeubilair, was ook nog eens goed voor bijna 2.000 euro. Daarmee kwamen de plannen in een stroomversnelling: tuinontwerpster Roos Broersen, met wie al contact was gezocht, kon een ontwerp gaan maken. Afgelopen zomer werd keihard gewerkt aan de vernieuwing. 'Je zag het iedere dag mooier worden', weet Nicky nog. 'Het was een snikhete periode, we hebben de nieuwe aanplant héél veel water moeten geven. Er kwamen voortdurend bewoners een kijkje nemen, het was heel gezellig.'

Dat laatste onderstreept volgens haar de meerwaarde van het project. 'De saamhorigheid onder de bewoners is de afgelopen tijd enorm gegroeid. Wij als woongroep zijn ook meer uit onze schulp gekropen, we leren elkaar allemaal beter kennen.'

**'De vrouwen die hier wonen zijn de besjes... of mag ik dat niet zeggen?'**  
**Hiske Alting**

### Hulp van Bo-Ex

*Opzichter Euson Engelentina en woonconsulent Jelmer van den Bosch zijn voor Bo-Ex nauw betrokken geweest bij de plannen voor het aanpassen van de binnentuin. 'We wilden het initiatief graag steunen', zegt Jelmer. Een financiële ondersteuning was niet mogelijk, maar Bo-Ex begeleidde het project en organiseerde samen met leden van de tuingroep de informatie voor bewoners. 'Ook hebben we een fietsenstalling geplaatst en regelden we de catering tijdens de opening.'*

*Euson overlegde onder meer met het hoveniersbedrijf dat – nu samen met de bewoners – voor het onderhoud van de tuin zorgt. 'De kosten van dat onderhoud mochten niet omhoog en dat is uiteindelijk gelukt. We hopen natuurlijk dat bewoners zich ook in de toekomst betrokken blijven voelen.'*

### Besjes van de Kruisbeshof

De bewoners kregen op 29 augustus de opening die ze verdienen: een prachtige dag, veel aanloop, gezellige muziek en mooie woorden van onder meer wijkwethouder Jeroen Kreijkamp en Bo-Ex-directeur Johan Klinkenberg. Samen plantten ze een kruisbes, de naamgever van de nieuwe tuin. Waarom Kruisbeshof? Hiske lacht weer. 'We zochten naar een naam die past bij de locatie Kruisstraat. En de vrouwen die hier wonen zijn de besjes... of mag ik dat niet zeggen?'

Die locatie is er overigens eentje met héél veel geschiedenis. Nicky zocht het allemaal uit. Al in 1408 werd hier het Heilig Kruisgasthuis gesticht voor onder meer armen en zieken. Het gasthuis zou vier eeuwen dienst doen en werd pas in de negentiende eeuw gesloopt. Daarna kwam er in het zuidelijke deel een broodfabriek en werd in het noordelijke deel de Stevensfundatie gebouwd: 50 woningen voor 'fatsoenlijke ambachtslieden'. Tot de sloop in 1955 stond hier ook de voorganger van concertzaal Tivoli. Nicky: 'Je mag gerust zeggen dat dit een plek is met ruim zes eeuwen sociaal-maatschappelijke zorg!'



**Duurzaamheid wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. We weten maar al te goed dat we anders moeten omgaan met onze aarde. Als het gaat om duurzaamheid en wonen, zijn vooral een lager energiegebruik en lagere woonlasten van belang.**

# Dit vindt het Bo-Ex Panel over duurzaamheid

**'Een product dat langer meegaat, minder vervuult en toch nog voorziet'**

**'Middelen inzetten die lang meegaan, rekening houdend met de generaties na ons'**

In juni 2015 kreeg het Bo-Ex Panel een aantal vragen over duurzaamheid. Er zijn 248 Bo-Ex Panellleden die de enquête hebben ingevuld. Dat is de helft van alle leden van het Bo-Ex Panel. Dat is iets minder dan bij de eerdere enquêtes, maar het zijn genoeg mensen om de uitkomsten representatief te laten zijn.

### Waar denkt u aan bij duurzaamheid?

De associaties die de 248 respondenten hebben bij duurzaamheid zijn heel divers. Vaak worden 'zuinig gebruik van energie' en 'milieubewust' genoemd. Ook woorden als 'hergebruik', 'recyclen' en 'lang meegaan' komen vaak terug.

### Dit zijn de uitkomsten

- Over het algemeen geven de respondenten aan duurzaamheid een belangrijk thema te vinden. Zij zijn daarbij kritisch en hun verwachtingen lijken ambitieus en toch realistisch.
- Recycling en hergebruik worden veel genoemd. Ook aan je eigen groenten planten en biologisch eten is aandacht. Op dit gebied wordt al veel gedaan, maar meer kan altijd.
- De meeste respondenten zijn goed geïnformeerd. Toch wordt meer informatie en nieuws over duurzaamheid op prijs gesteld. Juist ook over wat Bo-Ex allemaal onderneemt.
- Op verschillende plekken in de enquête worden tips gegeven en bruikbare suggesties gedaan.

### Meer lezen over de uitkomsten?

Meer over de uitkomsten van de enquête en de acties die daaruit zijn voortgekomen, kunt u lezen op onze website:

[www.boex.nl/ik-ben-huurder/meepraten-meedoen/bo-ex-panel/](http://www.boex.nl/ik-ben-huurder/meepraten-meedoen/bo-ex-panel/)

Al maandenlang lezen we erover in de krant en zien we het op het nieuws: de vele mensen die naar Nederland vluchten. Waar komen ze uiteindelijk terecht? In dit artikel leest u vijf veelgestelde vragen én antwoorden.

# Vijf vragen over huurwoningen voor vluchtelingen



Vluchtelingen uit Syrië zijn dankbaar voor de gastvrijheid in Nederland. Daarom delen ze rozen uit aan Nederlanders.

## 1 Wanneer hebben vluchtelingen recht op een huurwoning?

Mensen die naar Nederland vluchten, komen eerst terecht in een asielzoekerscentrum of een noodopvang. Ze vragen een verblijfsvergunning aan: toestemming om in Nederland te mogen blijven. Die aanvraag duurt een tijdje. Mensen die toestemming krijgen, hebben een 'verblijfsstatus'. Vanaf dat moment noemen we ze statushouders. Statushouders hebben recht op een huurwoning in Nederland.

## 2 Hoeveel woningen heeft Bo-Ex beschikbaar voor statushouders?

De gemeente Utrecht vertelt Bo-Ex hoeveel huurwoningen de corporatie beschikbaar moet stellen voor statushouders. Bo-Ex bepaalt dat dus niet zelf. Hoeveel woningen het zijn, hangt af van hoeveel mensen een verblijfsstatus krijgen. In 2014 heeft Bo-Ex voor 51 statushouders een woning geregeld. In 2015 kregen 96 statushouders een woning van Bo-Ex toegewezen. Per jaar komen bij Bo-Ex meer dan 1000 woningen vrij, bijvoorbeeld omdat huurders verhuizen. Daarvan is dus maar een klein deel voor statushouders.

## 3 Waar in Utrecht komen statushouders te wonen?

Dat hangt af van welke woningen vrij komen en of een woning geschikt is voor een statushouder. Een grote woning gaat niet naar een alleenstaande en een gezin komt niet terecht in een klein flatje. In Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven komen woningen vaker leeg dan in andere wijken. De kans dat statushouders daar gaan wonen, is dus iets groter. Bo-Ex houdt rekening met een goede verdeling van statushouders over de stad. Sowieso krijgen statushouders altijd een bestaande woning, geen nieuwbouwwoning. Ook de echt mooie woningen, de 'snoepjes', houdt Bo-Ex beschikbaar voor bestaande huurders.

## 4 Waarom krijgt een statushouder voorrang op een huurder?

Dat heeft de overheid bepaald, Bo-Ex gaat daar niet over. Maar mensen die vluchten uit hun land, bijvoorbeeld vanwege oorlog, hopen ergens anders een bestaan op te bouwen: de taal leren, werk vinden, zorgen dat hun kinderen naar school kunnen. In een ander land een nieuw leven beginnen, lukt niet zonder woning. Daarom krijgen statushouders voorrang op huurders, die al een woning hebben. Goed om te weten: als statushouders eenmaal in een huurwoning zitten, worden ze niet aan hun lot overgelaten. Ze krijgen begeleiding van een medewerker van Vluchtelingenwerk. Zo leren statushouders de weg vinden in Nederland: naar scholen, werk en allerlei instanties.

## 5 Duurt het voor huurders nu langer voordat ze een (andere) huurwoning kunnen krijgen?

Omdat Bo-Ex woningen beschikbaar moet stellen aan statushouders, kan het inderdaad iets langer duren voordat huurders een huurwoning kunnen krijgen. Wat veel meer gevolgen heeft voor de wachttijd, is of Bo-Ex nieuwe woningen kan bouwen. Dat kon een paar jaar niet, nu weer wel. Als er 200 woningen bij komen, daalt de wachttijd. Goed nieuws voor huurders dus. Hoe lang een huurder op een woning moet wachten, hangt trouwens niet alleen af van statushouders en nieuwbouwwoningen. Het heeft ook te maken met de eisen die een huurder stelt aan zijn toekomstige woning.

**In een ander land een nieuw leven beginnen, lukt niet zonder woning**

# Wat doet Bo-Ex de komende vier jaar voor huurders?

Op 1 juli 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Onderdeel daarvan is dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties afspraken maken. Die noemen we prestatieafspraken. Door die afspraken kunnen bewoners fatsoenlijk en betaalbaar wonen.

## Afspraak 2: Bo-Ex wil dat haar woningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben

Bo-Ex vindt het belangrijk om die prestatieafspraken te maken. STOK was er ook bij betrokken. STOK is de vereniging van bewonerscommissies van Bo-Ex. In de prestatieafspraken staat bijvoorbeeld hoe we met de woningvoorraad omgaan, hoe hoog de huurverhoging wordt voor mensen met lagere inkomens, wat we aan kwaliteit en duurzaamheid doen bij renovatie. Bo-Ex maakt de afspraken en houdt zich eraan.

### Wettelijk geregeld

Bo-Ex maakt al meer dan vijftien jaar afspraken met de gemeente. Dat doen we elke vier jaar opnieuw. Dan weten we van elkaar waar we aan toe zijn. In de nieuwe Woningwet is het maken van afspraken nu wettelijk geregeld. Deze afspraken zijn bijvoorbeeld gemaakt voor de komende vier jaar:

### Afspraak 1

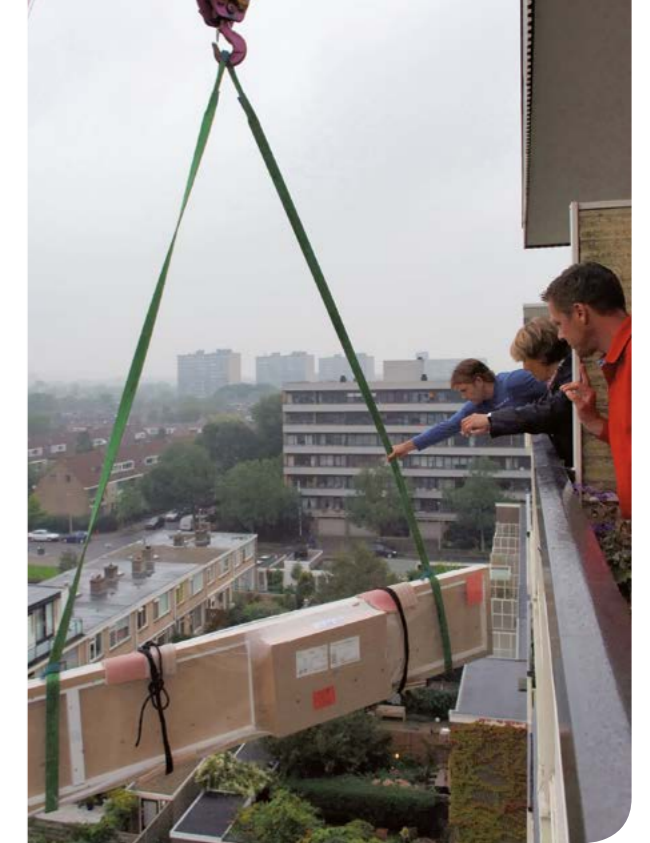
70% van de vrijkomende woningen bieden we aan met een huur waarbij je nog in aanmerking komt voor huurtoeslag (€ 618). 58% van die woningen heeft zelfs een huur van minder dan € 576. Dat kost Bo-Ex geld, want de inkomsten worden lager. Maar we vinden het belangrijk. Dit merken vooral woningzoekenden met een kleine portemonnee.

### Afspraak 2

Bo-Ex wil dat haar woningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Daar zijn we trots op want dat doet niet iedere wooncorporatie. Woningen met energielabel A zijn erg energiezuinig, woningen met een G-label heel erg onzuinig. Voor huurders zijn die goede energielabels interessant. In zo'n energiezuinige woning betaalt u namelijk minder energiekosten. Op de achterkant van dit blad leest u meer over de energielabels.

### Afspraak 3

Woningen die Bo-Ex aanbiedt, moeten veilig, gezond en duurzaam zijn. Bij renovatie zorgt Bo-Ex er altijd voor dat



woningen het Politiekeurmerk Veilige Woning hebben. Dat geeft aan dat de woning veel beter beschermd is tegen inbraak. Het geeft een veilig gevoel en is ook interessant bij de verzekering. Sommige verzekeraars geven u namelijk korting op de premie als uw woning dat keurmerk heeft.

### Afspraak 4

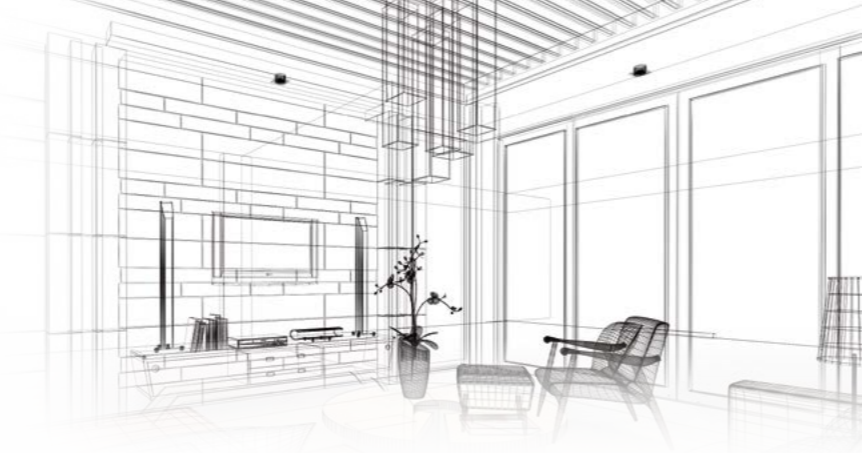
Aedes is de vereniging van wooncorporaties. Bo-Ex is er ook lid van. Aedes en de Woonbond spraken af dat huurverhogingen de komende drie jaar niet boven de inflatie uitkomen voor mensen met een inkomen tot € 34.229. Ook weer goed voor huurders met een klein inkomen.

### Afspraak 5

De gemeente Utrecht wil dat woningen in de toekomst energieneutraal zijn. Bewoners hebben dan vrijwel geen energiekosten meer. Bo-Ex start een proefproject woningbouw waarin alles elektrisch is, dus geen stadsverwarming en geen gas. Die woning moet ook energieneutraal zijn.

### Geen afspraak, wel een plan

Bo-Ex heeft beloofd om te blijven kijken naar mogelijkheden voor voldoende levensloopbestendige woningen. In zo'n woning kan je blijven wonen als je ouder wordt en misschien wat gebreken krijgt. In Utrecht is die nood niet zo hoog, want de stad vergrijsd veel minder dan de rest van Nederland. Er wonen veel studenten en jonge gezinnen. Toch is het goed om dit punt ook in de gaten te houden.



# Zo ziet uw woning er straks uit

Enthousiast laat Paula Sangers, projectmanager bij Bo-Ex, op haar computer een driedimensionaal model van een vernieuwd appartementencomplex zien. Ze kan het complex alle kanten op draaien, een woning uitkiezen, de deur openen en naar binnen lopen. Even de nieuwe keuken bekijken? Een fluitje van een cent! 'Voor huurders is deze nagebootste werkelijkheid een uitkomst', zegt ze. 'Ze zien precies hoe de woning gaat worden na een renovatie. Daardoor hebben ze beter inzicht en kunnen ze in de toekomst gemakkelijker kiezen welke tegeltjes geschikt zijn voor de keuken of wat de beste kleur is voor de keukenkastjes.'

Een kleur voor de keukenkastjes kiezen – en andere keuzes maken – is lastig als je alleen de platte bouwtekening voor je neus hebt, weet Paula. 'Dan kan het dus gebeuren dat bewoners spijt krijgen van de gekozen grijze tegels omdat die toch minder mooi uitkomen dan ze eerst dachten. Met bim kunnen we alles veel gemakkelijker uitleggen, dus onze huurders zijn er enorm mee geholpen. Ze worden volwaardig gesprekspartner.'

## Net niet recht

Er zijn niet alleen voordelen voor de huurders, ook Bo-Ex zelf zal op den duur profiteren van de nieuwe werkwijze. Dat begint al bij de kleine onnauwkeurigheden die soms in bouwtekeningen zitten. Paula: 'Dan ga je bijvoorbeeld nieuw bouwen en ontdek je te laat dat de muren van twee verdiepingen net niet helemaal boven elkaar te staan. Het kost geld om dat te herstellen. Zowel bij nieuwbouw als renovatie kunnen we allerlei kosten voorkomen omdat we dankzij bim precies de goede informatie hebben.'

Op termijn kan Bo-Ex ook flink besparen op het onderhoud, legt Paula uit. Dankzij bim is namelijk heel nauwkeurig te zien wat er op welk moment moet gebeuren. Alle noodzakelijke informatie kan Bo-Ex in het model

stoppen, van de inspectieresultaten en het type cv-ketel tot het soort glas dat is gebruikt voor de ramen. 'Je weet dat kozijnen weer een schilderbeurt nodig hebben, dat hoef je niet meer eerst te controleren. Alle besparingen kunnen wel oplopen tot twintig procent, zonder dat we hoeven inleveren op de kwaliteit.'

## Perfect maatwerk

Ook als het gaat om onderhoud heeft bim voordelen voor de huurder. Heeft een bewoner last van een lekken- of waterkraan? Over een aantal jaren is het genoeg om

### Dit is het bouw-informatiemodel

*Bim is een digitaal computermodel van een gebouw (of een andere constructie) waar informatie aan is gekoppeld. Bo-Ex kan er bijvoorbeeld gegevens in stoppen over de grootte van een woning, maar ook over materialen die bij de bouw of renovatie zijn gebruikt. Dat geeft Bo-Ex een beter inzicht in onder meer de kosten van renovatie en onderhoud. Daardoor kan Bo-Ex goedkoper werken. Het grote voordeel van een computermodel voor huurders is dat zij precies kunnen zien hoe hun woning eruit komt te zien na een renovatie. Dat maakt keuzes voor de inrichting gemakkelijker. Het is nog niet bekend hoe groot de rol van bim zal zijn bij de proef in Kanaleneiland.*

**Een vernieuwde woning bekijken en er zelfs virtueel doorheen lopen, nog voordat er iets is vernieuwd. Dat kan dankzij de computer.**

**Bo-Ex doet in Kanaleneiland een proef met het bouw-informatiemodel (bim).**

**'Het is net Google Maps.'**

een fotootje van de kraan naar Bo-Ex te sturen, iemand zoekt de gegevens van de kraan op in bim – langsrijden is onnodig – en de kraan kan binnen de kortste keren worden vervangen of gerepareerd. 'We moeten er natuurlijk wel heel goed op letten dat we steeds de juiste gegevens invoeren, anders loopt het spaak', zegt Paula. Uiteindelijk is perfect maatwerk mogelijk. Bij nieuwbouw kunnen onderdelen van woningen dan vooraf kant-en-klaar in de fabriek worden gemaakt. Op de bouwplek is het alleen nog een kwestie van de boel in elkaar zetten. Kanaleneiland was trouwens een van de eerste wijken in Nederland waar op die manier werd gebouwd. Het verschil met nu: computermodellen waren er nog niet. Paula: 'Maar ik vind het dus wel passend dat we bim hier voor het eerst gebruiken.'





126 • 140

## De werkdag van Harry Looijen



Complexbeheerder Harry Looijen (links) kent de bewoners en de bewoners kennen hem.

de werkdag

# ‘We willen de portieken veilig en schoon houden’

Harry Looijen is complexbeheerder bij Bo-Ex. Zorgen dat de portieken van de hoogbouw in Kanaleneiland opgeruimd blijven, dat is een van de taken van Harry.

Iedere dag maakt Harry een ronde door ‘zijn’ wijk. Onopvallend over straat gaan is er voor hem niet bij. Bewoners kennen hem en hij kent de bewoners. Een huurder van een flatwoning aan de Stanleylaan trekt hem donderdagochtend aan zijn jasje wanneer hij langs loopt. Er is iets mis met de verwarming in zijn woning, kan Harry misschien even komen kijken? ‘Eigenlijk is dat mijn werk niet’, vertelt Harry later. ‘Maar het is een kleine moeite om een collega van de onderhoudsdienst even een seintje te geven.’

### Fietsen en urine

Harry steekt veel energie in het op orde houden van de algemene ruimtes. Dat is een hele kluit, want nogal wat bewoners gebruiken de portieken om er van alles neer te zetten: scooters, fietsen, winkelwagens, vuilniszakken en soms zelfs oude bankstellen. De muren zitten geregeld onder de graffiti. Bij de bergingen kan het stinken naar urine en zelfs ontlasting kom je er tegen. Harry: ‘Natuurlijk niet in ieder portiek, maar wel veel vaker dan mensen denken.’

### Lastig schoonmaken

Noodgedwongen koos Bo-Ex voor een strenge aanpak van het probleem. ‘We doen een beroep op het verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners’, legt Harry uit. ‘Wie na een waarschuwing nog eens in de fout gaat, moet voor de kosten van het opruimen of schoonmaken betalen. We willen de portieken veilig en schoon houden. Als de schoonmaker komt, moet hij wel overal bij kunnen.’ Nu is dat te vaak moeilijk, want een portiek vol fietsen en vuilniszakken schoonmaken, is geen doen. Het lastige is dat Harry nooit ziet wie het gedaan heeft. Harry: ‘En dan kunnen wij het dus ook heel moeilijk aanpakken.’

### Akkiefietje

Harry en zijn collega's in andere wijken zien het direct als er iets niet goed gaat. Zij kunnen dan snel helpen en voorkomen dat de

leefbaarheid vermindert. Of het nu om rotzooi in een portiek gaat of een akkiefietje tussen burens.

Harry merkt dat bewoners zijn inspanningen waarderen. En de buurt vaart er wel bij, Kanaleneiland ziet er beter uit dan jaren geleden. ‘Ik ben er trots op daar mijn steentje aan te kunnen bijdragen.’

### Schone portieken: zo werkt het

Complexbeheerder Harry Looijen en zijn collega's in andere wijken houden goed in de gaten of de portieken van Bo-Ex-complexen netjes blijven. Dat betekent: geen fietsen, scooters, vuilniszakken, winkelwagens en andere rommel.

Komt een complexbeheerder toch een fiets tegen?

Dan is dit de aanpak:

**Stap 1.** Bo-Ex plakt een sticker op de fiets die verkeerd staat.

**Stap 2.** Staat de fiets er na 5 werkdagen nog? Dan volgt er een tweede sticker: binnen 24 uur wordt deze fiets weggehaald.

**Stap 3.** Als de bewoner de fiets niet binnen 24 uur uit de algemene ruimte haalt, neemt Bo-Ex de fiets mee.

**Stap 4.** Bo-Ex parkeert de fiets op een locatie in Utrecht.

**Stap 5.** De bewoner die zijn fiets mist, kan contact opnemen met Bo-Ex om te horen waar hij zijn fiets kan ophalen.

**Stap 6.** Bij het ophalen krijgt de bewoner een waarschuwing en een boete.

**Stap 7.** Meldt niemand zich voor de fiets?

Dan voert Bo-Ex de fiets na twee maanden af.

Deze werkwijze geldt niet alleen voor fietsen, maar ook voor scooters, kinderwagens, steppen, skateboards en andere vervoersmiddelen.

**Bo-Ex maakt binnen nu en tien jaar alle woningen asbestveilig. Asbest is een gevaarlijke stof: het kan ziekmakend zijn. Zolang het asbestmateriaal heel blijft, loopt u geen gevaar. Bij verkeerd gebruik kan het wel gezondheidsrisico's opleveren.**

# Alle Bo-Ex-woningen worden asbestveilig

## Tips over asbest in uw woning

- Als u van Bo-Ex een brief krijgt dat er asbest in uw woning zit, is er geen reden tot paniek. Zo lang u het asbest met rust laat – niet boren, schuren, schaven – loopt u geen enkel risico.
- Gaat u klussen in de woning of wilt u vloerbedekking vervangen, stuur dan eerst een mailtje naar Bo-Ex ([klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl)) met uw plannen. Een medewerker kan u vertellen of over uw woning al bekend is of er asbest in zit.
- Let op: asbest kan overal in zitten: in oude bloembakken en onderzetters voor pannen bijvoorbeeld. Twijfelt u? Neem dan contact op met de gemeente Utrecht.

Jarenlang gebruikten bouwers asbest voor huizen en kantoren. Dat was logisch, want asbest brandt niet, is heel sterk en kan tegen wind, regen en zonneschijn. Dat asbestdeeltjes ziekmakend kunnen zijn, bleek pas jaren later.

## Het gevaar van asbest

Zo lang je asbest met rust laat, is er niets aan de hand. Maar ga je er bijvoorbeeld aan schuren, in hakken of boren, dan kunnen er asbestdeeltjes door de lucht gaan dwarrelen. Als je die inademt, kun je er over dertig of veertig jaar kanker van krijgen. Daarom mag asbest sinds 1994 niet meer worden gebruikt in de bouw. Maar in woningen die eerder zijn gebouwd, zit soms nog wel asbest.

## Bo-Ex maakt haar woningen asbestveilig

Bo-Ex wil dat al haar huurwoningen binnen nu en tien jaar asbestveilig zijn. Asbestveilig betekent dat huurders, onderhoudsbedrijven en Bo-Ex-medewerkers die in de woning komen, geen risico lopen om met asbest in aanraking te komen. Alle asbest die op bereikbare plaatsen zit – in een kitvoeg, een vloerluik, een vensterbank, beplating – wordt weggehaald. Soms zit er asbest op plekken waar niemand bij kan komen. Bijvoorbeeld in de fundering of in de rioleringsbuis onder een woning zonder kruipruimte. In dat geval kan het blijven zitten, want dat levert geen gevaar op.

## Onderzoek waar asbest zit

Op dit moment onderzoekt Bo-Ex in welke woningen asbest is gebruikt tijdens de bouw of verbouwingen. Dat onderzoek gebeurt in woningen die voor 1994 zijn gebouwd en waar nog niet eerder asbestonderzoek is gedaan. Per complex (dat kan een flat zijn, maar ook een straat) doet Bo-Ex een steekproef. Zit er asbest in de woningen uit de steekproef, dan zit het in alle woningen in dat complex. Het onderzoek is komend voorjaar klaar.

## Duidelijkheid over asbest in uw woning

Zodra Bo-Ex weet in welke woningen asbest zit en in welke niet, krijgen alle huurders een brief. Daarin staat of er asbest in uw woning is gevonden en op welke plek.

**De veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers gaat boven alles**

Ook zit er een meterkastkaart bij die brief waar het nog eens op staat. Die kunt u in de meterkast bewaren. Zo kunt u altijd nazoeken waar het asbest ook alweer zit. Ook als er een medewerker van Bo-Ex in uw woning komt, kan hij direct op de meterkastkaart zien waar het asbest zit. Eind 2016 kunt u ook in Mijn Bo-Ex zien of er asbest in uw woning zit.

## Asbest weghalen waar nodig

Na het onderzoek begint het saneren: asbest weghalen waar het bij verkeerd gebruik kwaad zou kunnen. Dat gebeurt binnen nu en tien jaar en wordt tegelijk gedaan met bijvoorbeeld een renovatie, groot onderhoud of planmatig onderhoud. Is het, om wat voor reden dan ook, eerder nodig om het asbest weg te halen, dan komt Bo-Ex direct in actie. De veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers gaat immers boven alles.



Onderzoek naar asbest in een woning



# Het energielabel bepaalt uw energierekening. Maar u zelf ook!

**Hoe kunt u zo duurzaam mogelijk wonen? De overheid bedacht daarvoor het energielabel. Dit etiket geeft aan hoe energiezuinig een woning is.**

***Het energielabel vertelt u hoe goed een woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn***

Een energiezuinig huis krijgt energielabel A. Dat huis is bijvoorbeeld goed geïsoleerd, heeft HR++-glas en een energiezuinige verwarmingsketel. Een huis met energielabel G is minder zuinig met energie. Daar kan het tochten doordat er flinke kieren zitten in het dakbeschot of doordat de muren niet geïsoleerd zijn. Ook zit er vaak nog enkel glas in de woning en hangt er een geiser of VR-ketel.

## **Label zoeken**

Voor huurders kan het interessant zijn om het energielabel van hun woning te weten. U kunt het energielabel van uw woning opvragen bij Bo-Ex. Wie een woning wil huren, kan bij de advertentie op Woningnet zien welk energielabel de woning heeft.

Wie graag weinig energiekosten heeft, kan het beste zoeken naar woningen met label A of zo dicht mogelijk daarbij. In 2020 wil Bo-Ex al haar zelfstandige woningen gemiddeld op niveau B hebben, met C als laagste niveau.

## **Zelf opletten**

Het energielabel geeft u dus informatie over hoe goed een woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. Maar daarmee is een lage energierekening nog niet zeker.

Als u in uw uitstekend geïsoleerde huis alle ramen openzet en heel veel licht laat branden, is uw energierekening toch nog erg hoog. Ook een oude koelkast slurpt energie. Als u die vervangt, scheelt u dat veel energiekosten. Met energiezuinig gedrag bent u in uw energiezuinige woning dus verreweg het duurzaamst bezig. En het goedkoopst.



**Mijn Bo-Ex** [mijn.boex.nl](https://mijn.boex.nl)  
**Website** [www.boex.nl](https://www.boex.nl)  
**E-mail** [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl)  
**Klantenservice** 030 – 28 27 888 (ook buiten kantooruren bereikbaar voor spoed)  
**Bezoekadres** Jan Cornelisz Maylaan 18, Utrecht

**Openingstijden** maandag t/m vrijdag van 08.00 tot 12.30 uur, verder alleen op afspraak