



In dit boekje staat belangrijke informatie. Lees het daarom goed door en bewaar het zorgvuldig.

Brederoflats Alexander de Grotelaan en Rooseveltlaan

Groot onderhoud en duurzame verbeteringen in bewoonde staat

Alexander de Grotelaan I

Huisnummer 1 t/m 129 (oneven nummers)

Alexander de Grotelaan IV

Huisnummer 169 t/m 287 (oneven nummers)

Rooseveltlaan I

Huisnummer 838 t/m 966 (even nummers)

Rooseveltlaan II

Huisnummer 968 t/m 1096 (even nummers)

Aan de slag in uw woning

Beste bewoner(s),

Voor u ligt het informatieboekje over het groot onderhoud en verduurzaming van 260 woningen aan de Alexander de Grotelaan en Rooseveltlaan waarbij we met het dak, de buitengevel en in de woning aan de slag gaan. Bo-Ex gaat samen met aannemer Heijmans zorgen dat uw woning na alle werkzaamheden klaar is voor de toekomst. Met betere ventilatie, minder kans op schimmel en energiezuiniger.

In dit boekje leest u:

- Wat er in uw woning gaat gebeuren;
- Welke keuzes u heeft;
- Waar u rekening mee moet houden;
- Wat u van ons kunt verwachten;
- Hoe u akkoord gaat met de werkzaamheden.

Lees het boekje op uw gemak door.

Heeft u daarna nog vragen? Stel ze gerust! Schrijf uw vragen alvast op en neem ze mee naar de informatieavond of tijdens uw bezoek aan de modelwoning. U kunt uw vragen ook mailen naar AlexanderRoosevelt@boex.nl.

De voordelen voor u

Dit plan helpt u om uw woning te verbeteren en uw woongenot te vergroten.



Een huis zonder tocht en vocht.



Frisse uitstraling.



Meer comfort.



Een veiliger huis.

Inhoudsopgave

Contact	4
Voordelen	5
Werkzaamheden in 1 oogopslag	6
Dit doen we aan de buitenzijde van uw woning en woonblok	9
Dit doen we in uw woning	10
Investeer in uw woning, besparen op uw energierekening	12
Overige werkzaamheden	14
Volgorde van de woonblokken	15
Stappenplan	16
Toelichting stappenplan	18
Planning tot na de uitvoering	20
Zo bereidt u zich voor	22
Dit mag u van ons verwachten	25
Sociaal Plan	26

Contact

U komt de komende tijd veel medewerkers tegen. Wie spreekt u aan voor welke vragen?

Bewonersbegeleider

namens Heijmans

Tijdens de voorbereiding en uitvoering kunt u met alle praktische vragen terecht bij Sylvester Martina.

Uitvoerder

Rick ten Have

namens Heijmans

Rick er voor al uw vragen tijdens de uitvoering.

Sociaal Projectleider

Ahmed Darkik

namens Bo-Ex

Ahmed geeft uitleg over het plan en is er voor uw vragen tijdens de voorbereiding. Vragen over leefbaarheid en woonomgeving kunt u aan hem stellen.

Opzichter

Rick Merkus

namens Bo-Ex

Rick is er voor al uw technische vragen tijdens de uitvoering en oplevering.

Vragen, zorgen of opmerkingen?

De aannemer Heijmans staat u bij dagelijkse zaken voor, tijdens of na de werkzaamheden graag te woord. Mail naar AlexanderRoosevelt@heijmans.nl of bel naar het project team: 06 28502304.

Komt u er niet uit met de aannemer, neem dan contact op met Bo-Ex AlexanderRoosevelt@boex.nl.

Heijmans B'woond-app

Heijmans werkt met een app die B'woond heet. Met deze app blijft u eenvoudig op de hoogte van alles rondom het project in uw woning. Tijdens het huisbezoek leggen wij stap voor stap uit hoe u de app op uw telefoon of tablet installeert.



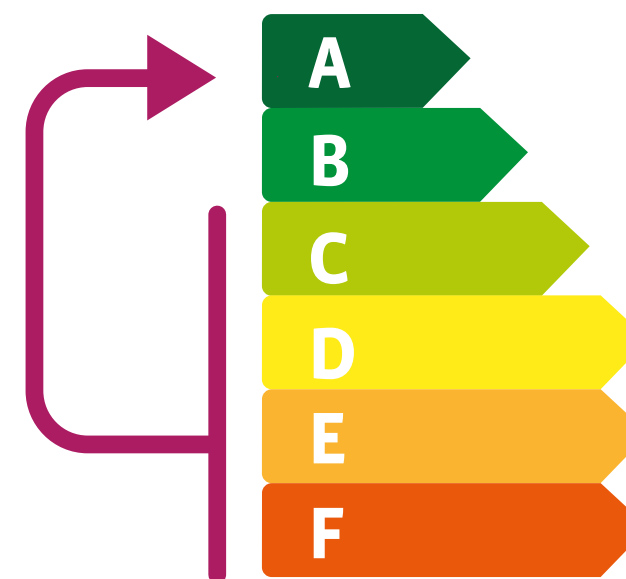
In de app vindt u:

- Het laatste nieuws over de werkzaamheden aan uw woning.
- Belangrijke documenten, zoals afspraken, de planning en getekende formulieren.
- Overzichten van gemaakte afspraken en updates over het project.

Zo heeft u altijd alle informatie bij de hand en weet u precies wat er speelt.

Geen smartphone of tablet? Geen probleem.

Niet iedereen is digitaal even handig of heeft een telefoon met internet. Vertel het ons tijdens een huisbezoek. U krijgt dan de informatie op papier.



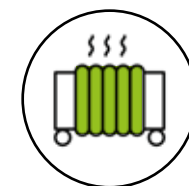
Het energielabel van uw woning gaat van C, D, E, F of G naar A of A+

Voordelen

Een duurzame woning is fijn voor het milieu én uw portemonnee.

Door het isoleren, de ventilatie en de keuze voor zonnepanelen is uw woning straks energiezuiniger. U bespaart op uw energieverbruik en u kunt zelf stroom opwekken. Het resultaat is een lagere energierekening.

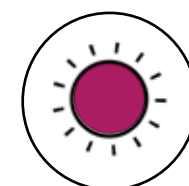
Een goed geïsoleerde en geventileerde woning geeft u meer woongenot, comfort en is goedkoper om te verwarmen!:



Uw woning is makkelijk te verwarmen in de winter



Uw woning heeft veel minder last van tocht, schimmels en vocht



Uw woning kunt u beter koelen in de zomer



Uw woning heeft een fijn leefklimaat

Calamiteiten

Heeft u tijdens de werkzaamheden een probleem dat niet kan wachten?

Bel tussen 8:00 – 17:00 uur de projecttelefoon: 06 – 28502304
of buiten kantooruren naar de noodnummers:
Heijmans 088 - 433 50 50 | Bo-Ex 030 - 282 78 88.

Werkzaamheden in 1 oogopslag

In dit boekje ziet u de werkzaamheden die we bij u uitvoeren. U kunt kiezen of u wel of geen zonnepanelen aangesloten wilt hebben. In de flyer die u bij de brochure heeft ontvangen vindt u alle informatie over de zonnepanelen om zelf een keuze te maken.

Buiten

- ✓ Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas, draaikiepramen en ventilatieroosters.
- ✓ Zomernachtventilatie, inbraakwerend en met insectenhor.
- ✓ Zonnescreens (zuidwest en noordoost kant).
- ✓ Isolatie spouw woningen.
- ✓ Isoleren dak en nieuwe dakbedekking.
- ✓ Isoleren vloeren woningen (begane grond woningen en woningen eerste verdieping boven de bergingen).
- ✓ Herstellen voegwerk gevel, schoonmaken en waterafstotend maken.
- ✓ Reinigen en schilderen balkons, vervangen regenwaterafvoer en aanbrengen nieuwe coating balkonvloer.
- ✓ Plaatsen van 2 zonnepanelen per woning (optioneel).
- ✓ Plaatsen van voorzieningen voor vleermuizen en gierzwaluwen.
- ✓ Plaatsen nieuwe hekwerken op balkons en een privacy scherm tussen de balkons.

Binnen

- ✓ Asbestveilig maken woning.
- ✓ Vervangen standleidingen / riolering.
- ✓ Verplaatsing van Cv-ketels en vervangen van ketels ouder dan 18 jaar.
- ✓ Nieuwe voordeuren met dranger, rookmelder en driepuntsluiting.
- ✓ Vervangen keuken, badkamer en toilet.
- ✓ Aanbrengen mechanische ventilatie met vocht- en CO2-sturing.
- ✓ Nieuwe groepenkast en aanpassen elektra.
- ✓ Nieuwe vensterbanken begane grond woningen.
- ✓ Verbeteren brandveiligheid.
- ✓ Verbeteren tocht dichting rondom gevelkozijnen.
- ✓ Vernieuwen radiatoren.

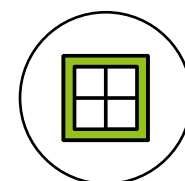
**Duurzaam
wonen
met meer
comfort!**

Wij hebben uw toestemming nodig om de werkzaamheden te mogen doen. Wilt u uw woning verbeteren? Teken de akkoordverklaring!

Berging, entree & trappenhuis

- ✓ Vloer en trapredes in trappenhuis worden bekleed.
- ✓ Schilderen deuren van de bergingen, kozijnen en ijzerwerk in trappenhuis.
- ✓ Vervangen van entreekozijn en postkast kozijn.
- ✓ Vervangen trappenhuiskozijn door een nieuw kunststofkozijn met ventilatieroosters.
- ✓ Slot en beslag van de entreedeur en de voordeur voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- ✓ Plafonds van de bergingen en gang worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe afwerking.
- ✓ Vervangen verlichting door energiezuinige ledverlichting met aanwezigheidssensor.
- ✓ Aanbrengen tegels op wanden en vloer van entreehal.
- ✓ Schilderwerk wanden, hekwerken en leuningen.
- ✓ Scheidingswanden in de bergingen worden tot minimaal 2,4 meter hoogte dichtgezet.
- ✓ Wandcontactdoos in berging.

Dit doen we aan de buitenzijde van uw woning en woonblok



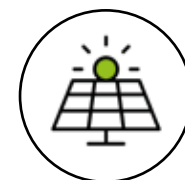
Kozijnen

- U krijgt nieuwe kunststof kozijnen* met HR++ glas, draaikiepramen en ventilatieroosters.
- De balkondeuren worden vervangen door nieuwe exemplaren die naar buiten draaien.
- Er komen zelfregulerende ventilatieroosters voor een gezond binnenklimaat.
- In het kozijn wordt zomernachtventilatie aangebracht, zodat uw woning 's nachts op natuurlijke wijze kan afkoelen.
- We plaatsen zonnescreefs op geselecteerde nieuwe kozijnen aan de zuidwest- en noordoostkant.
- We vervangen de vensterbanken van de woningen op de begane grond. De maatvoering blijft gelijk.



Isolatie

- We isoleren de spouw van de woningen.
- We isoleren het dak en leggen nieuwe dakbedekking.
- We isoleren de vloer van de woningen op de begane grond door isolatiemateriaal aan te brengen in de kruipruimte. Om toegang tot de kruipruimte te krijgen maken we twee vloerluiken bij de woningen op de begane grond: één luik achter de voordeur en één luik bij de achterdeur van de slaap/woonkamer**.
- We isoleren de vloer van de woningen op de eerste verdieping die boven de bergingen liggen. Dit doen we door de plafonds van de bergingen te isoleren.



Overige werkzaamheden

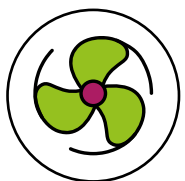
- Wij zorgen dat het slot en beslag van de entreedeur en de voordeur voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- U krijgt een nieuwe houten voordeur met spion en vrijloop deurdranger voor de brandveiligheid.
- We herstellen het voegwerk van de gevel, maken deze schoon en waterafstotend.
- We reinigen en schilderen de balkons, vervangen de afvoer inclusief nieuwe hemelwaterbuizen en we vervangen het hekwerk. We plaatsen nieuwe privacyschermen. Balkons met een slechte afwatering worden van een nieuwe coating voorzien.
- We plaatsen per woning 2 zonnepanelen op het dak. In de flyer vindt u hier meer informatie over en u bepaalt zelf of u de zonnepanelen wil laten aansluiten op uw meterkast.
- We brengen voorzieningen op de kopgevels aan voor vleermuizen en gierzwaluwen.
- We vervangen de pui van het portiek en voorzien deze van nieuwe houten kozijnen, postkasten, bellentableau en huisnummering.

* U krijgt kunststof kozijnen. Daarin kan niet geboord worden. Dit betekent dat de raambekleding alleen nog in het plafond of in de muur bevestigd kan worden.

** Vanuit het Sociaal Plan ontvangt u een vergoeding voor deze werkzaamheden. Hierover wordt u persoonlijk geïnformeerd.

Dit doen we in uw woning

Voor deze werkzaamheden moeten wij bij uw woning naar binnen.
Tijdens deze werkzaamheden verblijft u in de logeerwoning.



Mechanische ventilatie

Schone en zuurstofrijke lucht is belangrijk voor uw gezondheid. Daarom krijgt u een eigen ventilatiesysteem in uw woning. We maken gebruik van mechanische ventilatie. De roosters in de nieuwe kozijnen zorgen voor verse lucht in uw woning. Het is belangrijk dat ventilatieroosters altijd open staan. De mechanische ventilatie voert de 'vieze en vochtige' lucht in huis af. Dit gebeurt automatisch. U hoeft dus zelf niets te doen.



U krijgt een CO2-sensor in de woonkamer en slaapkamer

Deze meet de hoeveelheid CO2 in huis. Is er te veel CO2, dan gaat de ventilatie automatisch sneller lucht vervensen. Zo is er altijd genoeg zuurstofrijke lucht.

Dit zijn de werkzaamheden voor de mechanische ventilatie:

- In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. Dit systeem wordt boven een nieuw verlaagd plafond in de wc opgehangen.
- Er komen nieuwe afzuigventielen in de keuken, badkamer en toilet.
- Er komen CO2 sensoren in woon- en hoofdslaapkamer.
- In de keuken komt een bedieningsschakelaar, voor als u tijdelijk uw ventilatie harder wilt laten draaien.
- We maken een koof tegen het plafond in de hal, overloop en woonkamer om de keuken met de wc en badkamer te verbinden voor het ventilatiesysteem.

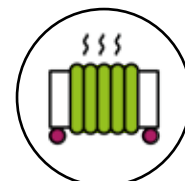


Asbestcontrole in uw woning

Voordat Heijmans begint met de werkzaamheden, komt een gespecialiseerd bedrijf bij u langs. Een deskundige bekijkt of er asbesthoudende materialen in uw woning aanwezig zijn. Dit gebeurt terwijl u nog in uw woning woont, maar dit is niet gevaarlijk.

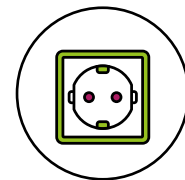
De deskundige maakt een rapport van wat er is gevonden. Alleen op de plekken waar Heijmans gaat werken en waar asbest een risico vormt, wordt het asbest verwijderd. Dit gebeurt volgens strenge veiligheidsregels. Na de verwijdering is uw woning asbestveilig.

Soms vindt de deskundige ook asbest in materialen die bewoners zelf hebben aangebracht, zoals vloerzeil. Als dat zo is, moet dit ook worden verwijderd door het asbestbedrijf. We informeren u hierover. In dat geval zijn er meer werkzaamheden nodig en moet er extra ruimte worden vrijgemaakt.



CV

In de grote vierkamer appartementen wordt de CV-ketel verplaatst naar de kast in de gang bij de keuken. Daar zit namelijk ook het centrale rookgaskanaal. Hierdoor is de ketel netjes weggewerkt en niet meer in de keuken aanwezig. U verliest hierdoor bergruimte in de kast, maar u krijgt in de keuken wel extra ruimte voor bijvoorbeeld een grote koelkast. Ook krijgt u in de keuken een extra derde bovenkastje. Is uw CV-ketel meer dan 18 jaar oud, dan wordt uw CV-ketel ook vervangen.



Nieuwe groepenkast en aansluitingen

We vervangen uw huidige groepenkast door een moderne groepenkast met een hoofdschakelaar. Daarbij voegen we een extra groep toe voor elektra. Ook maken we een leiding naar de keuken en sluiten we een elektrische aansluiting aan voor het nieuwe fornuis.

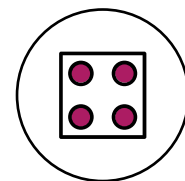
De huisaansluiting wordt verzwaaard van **1x35A** naar **3x25A**. Deze verzwaring voert **Stedin** uit. Daarnaast zorgen we voor:

- Nieuwe wandcontact aansluitingen voor een koelkast en boven het aanrecht.
- Voorzieningen voor vaatwasser (aansluiting op kosten bewoner).
- Aansluiting voor wasmachine en loze leiding voor droger (beide op aparte groep, aansluiting droger op kosten bewoner).
- Wandcontactdoos voor later aan te sluiten wasemkap (recirculatie). Aanschaf op kosten van de bewoner.



Badkamer, keuken en toilet

We vervangen de badkamer, keuken en toilet zoals deze in de basis is uitgevoerd. Ook krijgt u nieuw tegelwerk. In de keuken krijgt u drie onderkasten met verlengde blad en drie bovenkastjes. Vanuit het sociaal plan wordt hierbij een losstaand kooktoestel met inductie en oven geleverd voor de bewoner. Heeft u in het verleden zelf aanpassingen gedaan dan mag u ervan uitgaan dat deze niet terugkomen.



Elektrisch koken

We maken de groepenkast klaar voor elektrisch koken en in de keuken maken we een elektrische aansluiting. We plaatsen een elektrisch kooktoestel inclusief oven en brengen hiervoor een perilexaansluiting aan. Bewoners krijgen een nieuwe pannenset om gebruik te maken van de elektrische kookplaat. Zo kunt u dus zelf meteen op elektrisch gaan koken. Dit is duurzamer, gezonder en veiliger dan koken op gas.

U kiest zelf de kleuren

U heeft een aparte gids van Keller ontvangen waarin alle mogelijke keuzes staan vermeld. Voor uw badkamer, keuken en toilet zijn diverse opties uitgewerkt. Deze keuzes dient u tijdig door te geven aan Heijmans.

Investeren in uw woning, besparen op uw energierekening

Het klimaat verandert en energie wordt steeds duurder. Daarom isoleren we uw woning. Zo blijft de warmte beter binnen en bespaart u energie. Uw huis wordt zuiniger en uw energierekening kan met minstens 20% dalen, afhankelijk van uw gebruik.



Wat leveren de maatregelen u op?



Zonnepanelen (optioneel)

- U kunt kiezen om twee zonnepanelen op uw meterkast aan te laten sluiten. De opgewekte stroom kunt u gebruiken voor elektrisch koken, de wasmachine, de waterkoker, de magnetron, het opladen van een elektrische fiets en andere elektrische apparaten.
- Draagt bij aan een lagere energierekening en meer duurzaamheid.



Zomer-nachtventilatie

- Speciale luiken in de voor- en achtergevel zorgen voor natuurlijke en veilige nachtelijke afkoeling.
- De luiken zijn insect- en inbraakwerend.



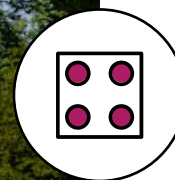
Isolatie van de woning

- Gevel, vloer en dak worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken en het energieverbruik te verlagen.
- Resultaat: De woning blijft warmer in de winter en koeler in de zomer.



Screens aan de zonzijde (zuidwesten en noordoosten)

- Aan de zonkant van de woning worden screens op de kozijnen geplaatst om direct zonlicht buiten te houden.
- De screens zitten bevestigd op het kozijn en lopen strak langs het raam naar beneden. Dit voorkomt oververhitting van de woning bij warm weer.
- Zuidwesten: achtergevel Alexander de Grotelaan en voorgevel Rooseveltlaan.
- Noordoosten: kopgevel Alexander de Grotelaan en Rooseveltlaan (Aziëlaan).



Elektrisch koken

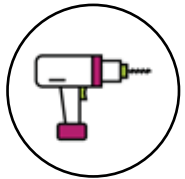
- In de nieuwe keuken wordt een perilex-aansluiting geplaatst, zodat elektrisch koken mogelijk is.
- Gas wordt alleen nog gebruikt voor verwarming en warm water.
- U krijgt van Bo-Ex eenmalig een kooktoestel met pannenset.



Mechanische ventilatie

- Een automatisch ventilatiesysteem past zich aan de luchtkwaliteit aan.
- Veel mensen in huis of bent u aan het koken of wordt er gedoucht? Het systeem voert vervuilde en vochtige lucht af en zorgt voor verse lucht via ventilatieroosters in de ramen. Voorkomt vocht en schimmel, verbetert het binnenklimaat.

Overige werkzaamheden



- Repareren/vervangen defect schakelmateriaal en elektra-aansluitingen.
- Verbeteren brandveiligheid.
- Valdorpel aan de onderzijde van uw voordeur.
- Maatregelen voor veiligheid, volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- Verbeteren tocht dichting rondom gevelkozijnen.
- Vernieuwen radiatoren, voorzien van thermostaatknoppen in de keukens en slaapkamers.



Start werkzaamheden per woonblok

- **Woonblok 1** april/mei 2026
- **Woonblok 2** augustus/september 2026
- **Woonblok 3** januari/februari 2027
- **Woonblok 4** mei/juni 2027

Volgorde van de woonblokken

We verwachten in het tweede kwartaal 2026 te starten. We werken per woonblok en starten bij blok 1, vervolgens blok 2, blok 3 en dan blok 4 (deze volgorde houden we aan onder voorbehoud van behaalde participatie per woonblok).

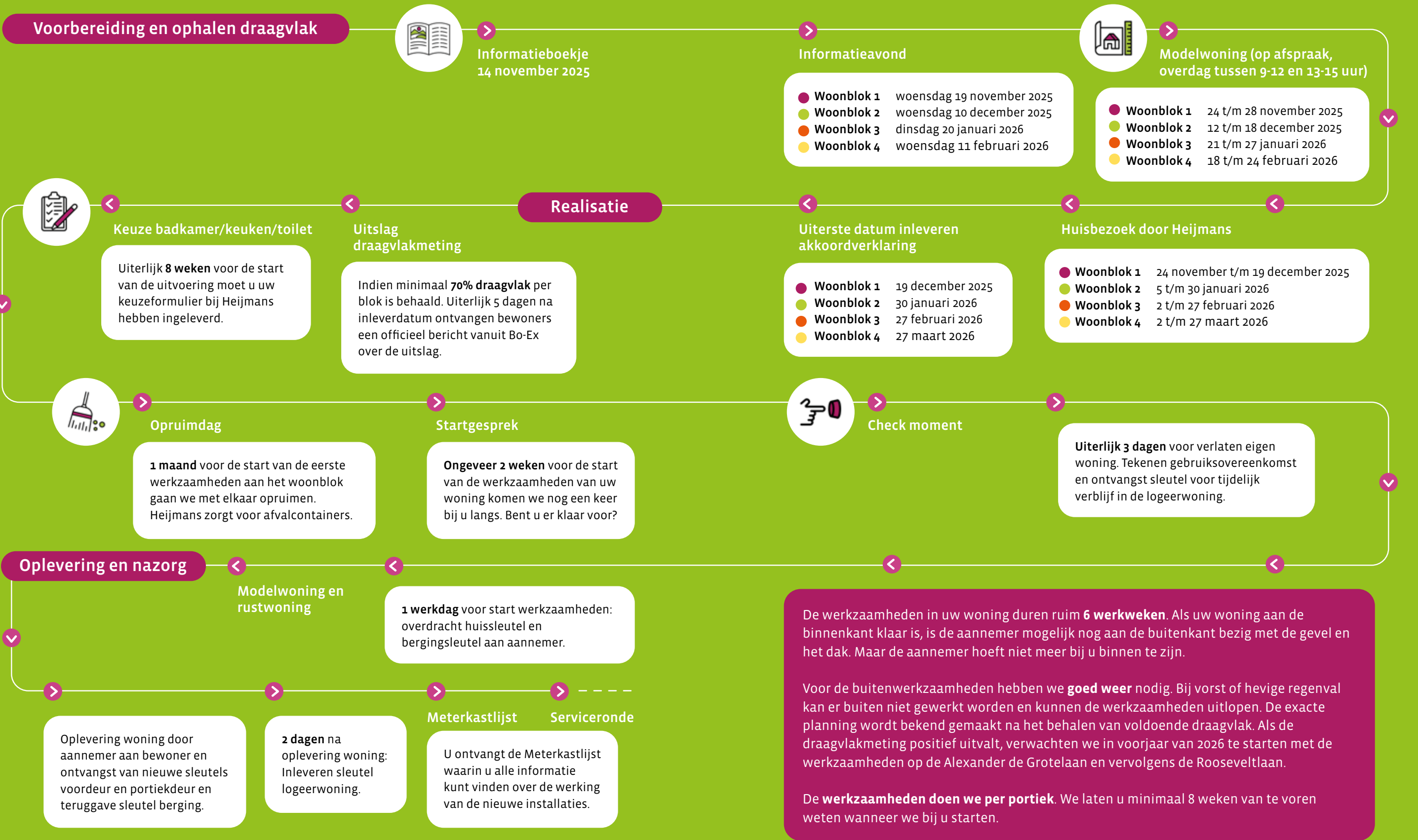
De complexen Alexander de Grotelaan I en II en Rooseveltlaan I en II bestaan uit vier flatgebouwen van elk 65 sociale huurwoningen. Het gaat om de volgende complexen:

- **Woonblok 1:** Alexander de Grotelaan (**AdG laag**) – huisnummer 1 t/m 129 (oneven nummers)
- **Woonblok 2:** Alexander de Grotelaan (**AdG hoog**) – huisnummer 169 t/m 287 (oneven nummers)
- **Woonblok 3:** Rooseveltlaan (**RvL laag**) – huisnummer 838 t/m 966 (even nummers)
- **Woonblok 4:** Rooseveltlaan (**RvL hoog**) – huisnummer 968 t/m 1096 (even nummers)

Per blok zijn de woningen verdeeld over vier woonlagen met in totaal 5 trappenhuisen/portieken. We werken per portiek, per woonblok.



Stappenplan





Toelichting stappenplan



Informatieboekje

In dit boekje staat alles over het plan.



Informatieavond

Per woonblok nodigen we u uit voor een informatie avond. Tijdens deze avond kunt u al uw vragen stellen en krijgt u meer informatie over de uitvoering van de werkzaamheden. Ook bespreken we deze avond de afspraken voor een bezoek aan uw woning.



Kom kijken naar de modelwoning op Rooseveltlaan 864

Hier krijgt u een beeld van de keuzes en hoe uw woning eruitziet na de werkzaamheden. U kunt hier ook tekeningen zien van de werkzaamheden. Per woonblok kunt u gedurende 5 werkdagen tussen 9-12 en 13-15 uur langskomen.



Er is een sociaal plan

Hierin staat bijvoorbeeld wat u van Bo-Ex kunt verwachten, hoe wij u ondersteunen en wat wij van u verwachten. Het sociaal plan is besproken met de leden van de Klankbordgroep. De brochure vindt u ook op de projectpagina www.boex.nl/projecten/alexanderroosevelt.



We komen op huisbezoek

Wij komen bij u langs om persoonlijk kennis te maken en te begrijpen wat voor u belangrijk is. Tijdens het huisbezoek luisteren we naar uw zorgen, bespreken we de voorbereidingen en nemen we uw woning technisch op. Dit doen we altijd met minimaal twee personen, waaronder de bewonersbegeleider. De hoofdhuurder dient aanwezig te zijn, omdat deze formeel beslissingen mag nemen over de woning. Vragen kunt u tijdens het bezoek stellen. Het invullen van de keuzelijst gebeurt op afspraak in de modelwoning of tijdens het keuzegesprek.

Tijdens het huisbezoek bespreken we graag het volgende met u:



De werkzaamheden per kamer.



De tijdelijke verhuizing naar uw logeerwoning.



De globale planning.



Hoe u zich voorbereidt op de werkzaamheden.



Wat u kunt verwachten.



Hoe wij u ondersteunen.



Of er persoonlijke zaken zijn waar we rekening mee moeten houden.



Uitleg over de Heijmans B'woond app.



De zorg voor uw huisdieren tijdens de werkzaamheden.



We schrijven de belangrijkste afspraken uit het gesprek op. Die afspraken zetten we op een meterkastlijst. Deze hangen we op in uw woning voordat we starten.



Zelf aangebrachte voorzieningen.



We maken foto's van uw woning zodat we weten waar we rekening mee moeten houden.

Planning tot na de uitvoering

U bent vast benieuwd wanneer uw woning aan de beurt is. De definitieve planning volgt als minimaal 70% van de bewoners per woonblok akkoord gaat met de werkzaamheden. Want pas dan mogen we de werkzaamheden opstarten. Onze globale planning ziet nu als volgt uit:

- | | |
|--------------|----------------------|
| ● Woonblok 1 | gereed juli 226 |
| ● Woonblok 2 | gereed december 2026 |
| ● Woonblok 3 | gereed april 2027 |
| ● Woonblok 4 | gereed juli 2027 |



Gaat u akkoord met de werkzaamheden?

Wij hebben toestemming nodig van minimaal 70% van de bewoners om de werkzaamheden te mogen doen bij alle woningen. Wilt u uw woning verbeteren? En bent u het eens met dit plan? Teken dan de akkoordverklaring in de bijlage. U kunt de akkoordverklaring inleveren bij Rooseveltlaan 864, of mailen naar AlexanderRoosevelt@BOEX.nl.

LET OP:

Als u niet stemt, dan stemt u tegen het plan. Bent u tegen het plan? Neemt u dan contact op met uw bewonersbegeleider zodat we begrijpen waar voor u de moeilijkheid zit. Misschien zijn er oplossingen voor uw situatie.



Keuzegesprek

Minimaal 8 weken van te voren laat u Heijmans weten wat uw keuzes zijn voor uw nieuwe keuken en tegels in de badkamer, toilet en keuken.



We komen nog één keer langs voor het startgesprek

Dit doen we ongeveer twee weken voor de start van de werkzaamheden en dus ook twee weken voor het moment dat u tijdelijk verhuist naar de logeerwoning. We lichten de planning van de verhuizing naar de logeerwoning dan toe. Ook bespreken we de laatste details en kijken of u en uw woning er klaar voor zijn.



De uitvoering start

Op de afgesproken dag en tijdstip starten we met de werkzaamheden. In het volgende hoofdstuk leest u wat we van u verwachten. De aannemer is verantwoordelijk voor de woning tijdens de werkzaamheden. Als er schade ontstaat door de aannemer, dan moet hij dit oplossen en volgen wij het schadeprotocol.



Als alles klaar is, leveren we de woning op

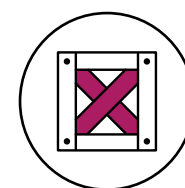
Wanneer de woning klaar is, loopt de aannemer samen met de hoofdbewoner door het huis. Ze gebruiken een checklist om te kijken welke taken zijn gedaan. Zijn er toch nog opleverpunten? Dan lossen we dit zo snel mogelijk op. Als u schade ziet, kunt u dit meteen melden bij de aannemer. Als alles afgehandeld is, mag u hiervoor tekenen. Daarmee is de woning helemaal klaar. U krijgt dan ook de Meterkastlijst. Hierin staat hoe u de vernieuwingen in uw woning het beste gebruikt. Graag horen we dan van u hoe u de werkzaamheden vond. We vragen u daarom een korte vragenlijst in te vullen. Hier kunnen wij namelijk van leren. En zo ons proces verbeteren voor andere bewoners.

Zo bereidt u zich voor

Het is belangrijk dat u zich voorbereidt op de werkzaamheden. De werkzaamheden lopen dan een stuk soepeler. Wij vragen uw medewerking voor het volgende:

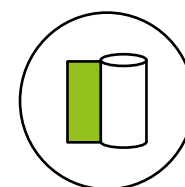
Zo maakt u uw woning klaar voor de werkzaamheden:

- ✓ Haal uw gordijnen, rolgordijnen, vitrages e.d. bij de ramen weg.
- ✓ Zorg dat de vensterbanken leeg zijn. Verwijder ook alle spullen uit de badkamer, het toilet en de keuken, inclusief de inhoud van kasten, rekjes en uw eigen apparatuur in deze ruimtes. Spullen die achterblijven worden door Heijmans verwijderd en kunnen niet worden teruggegeven.
- ✓ Zorg dat er een looppad vrij is naar de kozijnen.
- ✓ De meterkast moet geheel leeg zijn en goed bereikbaar.
- ✓ De berging moet geheel leeg zijn. U krijgt een container ter beschikking om uw spullen tijdelijk in op te slaan. De sleutel van de berging levert u in bij de aannemer voor de start van de werkzaamheden.
- ✓ De werkkast in de gang moet geheel leeg zijn in de vier-kamer woningen (daar komt de CV-ketel te hangen).
- ✓ Maak in uw woning 2 meter vrij bij de kozijnen en zorg voor een looppad naar de kozijnen.
- ✓ Maak uw voor- en achtergevel (tijdelijk) leeg. Denk aan schotels, zonneschermen, rolluiken, planten e.d. We hebben zo'n 2 meter werkruimte nodig vanaf de gevel. Deze ruimte hebben we nodig voor het plaatsen van de steigers.
- ✓ We organiseren een opruimdag met de kringloop en zorgen voor afvalcontainers. Zo kunt u uw woning goed opruimen voordat we starten met de werkzaamheden. U hoort uiterlijk 8 weken voor start werkzaamheden wanneer uw woning aan de beurt is en wat er in de afvalcontainer mag.
- ✓ Lukt het u niet om de voorbereidingen zelf te doen? Bijvoorbeeld door uw gezondheid of uw persoonlijke situatie? En kunt u geen hulp krijgen van burens, familie of vrienden? Geef dit door tijdens het huisbezoek. Samen zoeken we naar een passende oplossing.



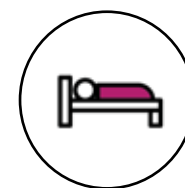
Tijdelijke opslagcontainer

U krijgt een tijdelijke opslagcontainer ter beschikking om uw spullen in op te slaan tijdens de werkzaamheden. De meeste spullen kunnen in uw woning blijven.



Iedere woning krijgt een vast pakketje aan afdek materiaal

Zo kunt u uw spullen beschermen tijdens de werkzaamheden. U hoeft hiervoor niets te betalen. Vraag er naar tijdens uw startgesprek. De medewerkers van de aannemer dekken de vloer af waar gewerkt wordt. Het afdek materiaal op de vloer blijft liggen tot de werkzaamheden klaar zijn. Hebt u waardevolle spullen? Breng ze zolang weg of berg ze op achter slot en grendel. Dan is er ook geen risico.



Logeerwoning tijdens de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden in uw woning maakt u kosteloos gebruik van een logeerwoning. Voor het gebruik van de logeerwoning tekent u een logeerwoning gebruiksovereenkomst. De logeerwoning is compleet ingericht (met bedden, meubels, wasmachine, kooktoestel, pannen, tv en WIFI) en de meeste woningen bevinden zich op Kanaleneiland. U neemt zelf uw persoonlijke spullen en handdoeken mee. Bij het toewijzen van een logeerwoning, proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met uw persoonlijke situatie. Tijdens het huisbezoek ontvangt u aanvullende informatie over de logeerwoning.



Lever op tijd de akkoordverklaring in de brievenbussen van **Rooseveltlaan 864** of **Alexander de Grotelaan 192**.

Uiterste inleverdatum per woonblok:

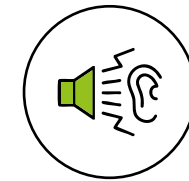
- **Woonblok 1** 19 december 2025
- **Woonblok 2** 30 januari 2026
- **Woonblok 3** 27 februari 2026
- **Woonblok 4** 27 maart 2026

Dit mag u van ons verwachten



U herkent de medewerkers van Heijmans aan kleding met een Heijmans-logo

Die krijgen ze als ze zich inschrijven op de bouwplaats. Zo weet u wie er bij u aan het werk is. De werknemers werken volgens de gedragscode van Bo-Ex en Heijmans. Zij gedragen zich als 'gast' bij u thuis. We vragen u respect te hebben voor de werklieden en hun werkzaamheden. Bijvoorbeeld door instructies op te volgen en het respecteren van afzettingen.



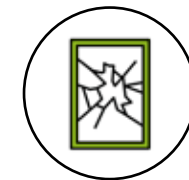
We gaan overlast zo veel mogelijk beperken

Natuurlijk vertellen we u het liefst dat u van de werkzaamheden niets merkt. De waarheid is dat groot onderhoud altijd geluidsoverlast, stof en mensen in en om uw woning met zich meebrengt. Ook is het drukker in de buurt, bijvoorbeeld door de bouwketen. We werken van 7.00 tot 16.30 uur. Na die tijd is het dus weer rustig.



U krijgt een vergoeding voor het ongemak

Dit is voor de periode dat we in of aan uw woning werken. Als wij uw medewerking krijgen voor het uitvoeren van de werkzaamheden krijgt u na de oplevering van uw woning een vergoeding van € 250,-.



Toch schade of diefstal tijdens de werkzaamheden?

Wij doen ons uiterste best om schade en diefstal te voorkomen tijdens de werkzaamheden aan uw woning. Daarom hanteren wij de volgende werkwijze:

- Voor de start van de werkzaamheden lopen Heijmans en u samen door de woning. Hierbij leggen we vast hoe de woning er vóór de werkzaamheden uit ziet.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het veilig opbergen of meenemen van kostbaarheden en kwetsbare spullen.
- Tijdens de werkzaamheden heeft u geen toegang tot uw woning. Heijmans is gedurende deze periode verantwoordelijk voor uw huis.
- Na afronding van de werkzaamheden inspecteren Heijmans en u samen de woning om te controleren of alles goed is gegaan.
- Mocht er schade zijn ontstaan, maak foto's van de schade, en ruim deze niet op voordat de uitvoerder bij u is langs geweest. Heijmans bespreekt de schade met u en zoekt samen met u naar een passende oplossing.
- Eventuele schade wordt vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Sociaal Plan

1. Toepassing van het Sociaal Plan

- Geldt voor 260 woningen van Bo-Ex aan de Alexander de Grotelaan (oneven nummers 1 t/m 287) en Rooseveltlaan (838 t/m 1096), type Brederoflats.
- Van toepassing op alle huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- Illegale onderhuurders hebben geen rechten binnen dit plan.
- Het plan gaat door als minstens 70% van de huurders instemt (stemmen die ontbreken tellen als ‘tegen’).

2. Werkzaamheden en verhuizen

Er worden onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd waardoor bewoners niet in de woning kunnen blijven.

- Huurders verblijven tijdelijk in een logeerwoning, volledig ingericht.
- Verhuizen binnen het gebouw (doorschuiven) is mogelijk onder voorwaarden (zoals inkomen en woninggrootte).
- Huurders kunnen met 100% woonduur reageren op een andere woning via WoningNet (binnen Utrecht), zelfs vóór de werkzaamheden starten.

3. Tijdens de werkzaamheden

- Geen toegang tot de woning tijdens de periode van werkzaamheden.
- Steigers worden geplaatst aan voor- en achterzijde.
- Er kan gebruik worden gemaakt van uw stroom, hiervoor krijgt u geen aparte vergoeding (zit in het totaalbedrag).
- Let op: Gaat u op vakantie tijdens de werkzaamheden van uw woonblok, meld dit aan Bo-Ex.

4. Vergoedingen en kosten

Algemene vergoeding:

- Elke hoofdhuurder krijgt na afloop een ongeriefsvergoeding van €250.
- Dit bedrag wordt verrekend bij huurachterstand of kosten voor verwijderde voorzieningen.
- Vergoeding voor schade:
- Voorzienbare schade aan maatwerk raambekleding wordt deels vergoed (€38,53 per m², afschrijving 10 jaar).
- Niet-vergoed: wandafwerking, plinten, standaard gordijnen, etc.
- Onvoorzienbare schade door aannemer wordt hersteld of vergoed (dagwaarde).
- Huurders wordt aangeraden om vooraf foto's van hun inboedel te maken.
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's):
 - Alleen ZAV's van vóór 1 november 2024 kunnen vergoed worden.
 - ZAV's moeten vóór start worden verwijderd. Als Bo-Ex dit moet doen, worden kosten in rekening gebracht (bijv. €100 voor zonnescherm).

5. Huurverhoging

- Na de woningverbetering komt er een huurverhoging op de kale huurprijs van € 2,00 per maand voor de mechanische ventilatie.
- De extra servicekosten voor zonnepanelen (€ 2,00 per paneel per maand, als u deze kiest) en voor screens (€ 3,70 per screen per maand) worden apart berekend.

6. Begeleiding en communicatie

- Er zijn vaste contactpersonen van Bo-Ex en de aannemer.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden komt er een individueel gesprek (huisbezoek).
- Bo-Ex informeert huurders via een spreekuur en bewonerscommunicatie.
- Na afloop wordt een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd.

7. Hardheidsclausule

- Huurders met bijzondere persoonlijke omstandigheden kunnen een verzoek doen voor maatwerk. Bo-Ex beslist binnen 30 dagen.

Toegepast Sociaal Plan Bredero

A Status van het Toegepast Sociaal Plan Brederoflats

1. Definities

In dit Toegepast Sociaal Plan wordt verstaan onder:

Klankbordgroep: bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen conform de definitie van de Overlegwet. Het kan gaan om één of meerdere complexen van woningen.

Draagvlakmeting: een meting vanuit de corporatie onder huurders om het draagvlak voor de ingreep in het bestaande complex en tevens het bijbehorende sociaal plan te toetsen. In een brochure worden onder meer de ingreep benoemd, het sociaal plan, de mate van overlast voor bewoners, keuze opties en (financiële) consequenties.

Gemengde werkzaamheden op woningniveau: een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit (groot) onderhoud en deels uit verduurzamingswerkzaamheden bestaan. Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Toegepast Sociaal Plan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie uitsplitsen.

Groot onderhoud: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau.

Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huurcontract: overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

Peildatum: de datum waarop het Toegepast Sociaal Plan voor een project in werking treedt. Dit is de datum dat de uitslag van de draagvlakmeting bekend is en waarbij er minimaal 70% van de huurders instemt met het voorgestelde plan.

Verduurzamingsmaatregelen: het verbeteren van het gehuurde met als doel het verhogen van de energieprestatie en het wooncomfort, als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW, door middel van fysieke

veranderingen of toevoegingen zoals isolatie, energiezuinige installaties of andere energiebesparende voorzieningen, met voortzetting van de huurovereenkomst.

Zelfstandige woning: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

2. Reikwijdte

- 2.1 Het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats is van toepassing op alle woningen van Bo-Ex van de clusters 267 tot en met 270. Het gaat om de volgende straten met de huisnummers:
Alexander de Grotelaan 1 t/m 287 (oneven)
Rooseveltlaan 838 t/m 1096
Er zijn 260 appartementen/ flatwoningen.
- 2.2 De gemeentelijke huisvestingsverordening van 5 juli 2024 is van toepassing. Wanneer er tussen tijds een nieuwe huisvestingsverordening wordt gepubliceerd, dan is deze nieuwe versie van toepassing.
- 2.3 Het Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats is van toepassing op alle huurders van de gereguleerde (DAEB) woningen en van de niet gereguleerde (niet DAEB) woningen. De bedrijfsruimte valt buiten deze scope.
- 2.4 In het geval van illegale onderhuur zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit dit Toegepast Sociaal Plan.
- 2.5 Geschillen die voortkomen uit dit sociaal plan kunnen worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Op www.kwru.nl is hierover meer informatie te vinden.
- 2.6 Bij een huurverhoging na woningverbetering kan een toets worden uitgevoerd door de Huurcommissie als huurder en verhuurder het niet eens worden over de huurverhoging.
- 2.7 Dit Toegepast Sociaal Plan treedt in werking nadat Bo-Ex en de klankbordgroep Brederoflats overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan middels het uitbrengen van gekwalificeerd advies en als er ook voldoende draagvlak voor het plan is behaald. Voldoende draagvlak is wanneer minimaal 70% van de huishoudens vóór het voorgestelde plan hebben gestemd. Huishoudens die niet stemmen tellen mee als nee-stem. Wanneer 70% van de huishoudens vóór het plan heeft gestemd mag het plan worden geacht een redelijk voorstel te zijn. Het plan geldt dan voor alle huishoudens, ook de huishoudens die tegen het plan gestemd hebben of niet gestemd hebben. Binnen 8 weken na het ontvangen van de uitslag van de draagvlakmeting kan bezwaar worden gemaakt bij de Rechtbank Midden Nederland.
- 2.8 Bo-Ex en de klankbordgroep Brederoflats bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan.

3. Partijen bij het gebruik van het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats

- 3.1 Op iedere huurder in het project met een huurcontract voor onbepaalde tijd en die in de gehuurde woning zijn of haar hoofdverblijf houdt is het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats van toepassing.
- 3.2 Iedere huurder ontvangt een exemplaar van het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats (deze is onderdeel van de draagvlakbrochure).
- 3.3 In het overleg over de uitwerking van het Sociaal Plan Aanpak woningen Brederoflats zijn onderstaande gesprekspartners betrokken:
 - Klankbordgroep Brederoflats
 - Bo-Ex

B Werkzaamheden en (her)huisvesting

1. Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden, waar dit Sociaal Plan betrekking op heeft, betreffen gemengde werkzaamheden op woningniveau (onderhoudswerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen). Het gaat hierbij om werkzaamheden in bewoonde staat. Dit houdt in dat de huurovereenkomst in tact blijft en niet opgezegd wordt. Gedurende de periode van werkzaamheden kunnen bewoners verblijven in een logeerwoning in de wijk of daarbuiten die beschikbaar wordt gesteld door Bo-Ex. Hiervoor tekent de huurder een gebruikersovereenkomst.

2. Doorschuiven binnen het complex

Bo-Ex biedt huurders altijd de mogelijkheid om binnen het bouwblok door te schuiven naar een andere woning. Dit geldt bij alle meergezinswoningen. De huisvestingsverordening voor de regio Utrecht (per 5 juli 2024) maakt doorschuiven mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat dit past binnen de passendheidsregels met betrekking tot inkomen en huishoudensomvang. Doorschuiven wordt beschouwd als een reguliere verhuizing, waarbij de regels gelden omtrent het opleveren van de woning (brochure hierover op www.boex.nl).

De overige voorwaarden voor de doorschuifregeling zijn passendheidseisen (inkomen, huishoudengrootte) én doorschuiven mag alleen plaatsvinden binnen een fysiek gebouw tussen twee buitenmuren. Bovendien moet de doorschuiver een sociale huurwoning achterlaten. In dit geval betekent dit dat doorschuiven van een woning op de Alexander de Grotelaan 1 t/m 129 naar een woning op de Rooseveltlaan of Alexander de Grotelaan 159 t/m 287 (dus woningen in een ander woonblok) dus niet mogelijk is met voorrang op basis van de doorschuifregeling.

Via het woningaanbod van DAK Regio Utrecht/WoningNet kunt u reageren op een aangeboden woning binnen het complex. Als de doorschuifregeling van toepassing is, zal het geautomatiseerde systeem van DAK Regio Utrecht/WoningNet uw reactie in de ranglijst plaatsen. U hoeft hier zelf niets voor te doen. U bent wel verantwoordelijk voor de juistheid van uw registratie. Voor alle actuele (voorrangs-)regels kunt u WoningNet raadplegen.

3. Verhuizen op basis van 100% woonduur

Deze regeling is van toepassing vooruitlopend op het behalen van het draagvlak. Doordat er groot onderhoud met verduurzamingsmaatregelen voor uw woning gepland staat, heeft u de mogelijkheid om op basis van 100% woonduur te reageren op een andere woning via DAK Regio Utrecht/WoningNet in de gemeente Utrecht. Buiten de gemeente Utrecht is het op basis van inschrijfduur. Het verhuizen op basis van woonduur geldt ook bij het doorschuiven. Vooral voor bewoners die reeds lange tijd hier wonen en geen inschrijffjaren of slechts enkele jaren ingeschreven staan is dit een mooie kans om een andere woning te zoeken indien de huidige woning niet meer passend is. De registratie in DAK Regio Utrecht/WoningNet van iedere hoofdhuurder wordt voorzien van de voorrangsregeling.

Via het woningaanbod van DAK Regio Utrecht/WoningNet kunt u reageren op een aangeboden woning. Als de voorrangsregeling van toepassing is, zal het geautomatiseerde systeem van DAK Regio Utrecht/WoningNet uw reactie in de ranglijst plaatsen. U hoeft hier zelf niets voor te doen. U bent wel verantwoordelijk voor de juistheid van uw registratie.

4. Logeerwoningen binnen en buiten de wijk

Tijdens de werkzaamheden in uw woning maakt u gebruik van een logeerwoning. De logeerwoning is compleet uitgerust (inclusief kooktoestel, pannen, tv en WIFI) en bevindt zich in Kanaleneiland of daarbuiten. U neemt zelf uw persoonlijke spullen en handdoeken mee. Bij het toewijzen van een logeerwoning, proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met uw persoonlijke situatie en uw wensen. Dit is helaas niet altijd mogelijk. Het beheer voor de logeerwoning loopt via een extern bedrijf. Neem contact met hen op als er iets niet in orde is met de logeerwoning. De huur van uw woning blijft gewoon doorlopen.

Waar nodig wordt gestreefd naar het bieden van maatwerk, in overleg met de huurder en diens netwerk. Het bieden van maatwerk kan bijvoorbeeld in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij medische omstandigheden, zwangerschap of ouderdom).

C Beheer voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

1. Algemeen

Bij het beheer van de woningen en de directe woonomgeving is het uitgangspunt de (technische) kwaliteit van de woningen zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat er extra aandacht uitgaat naar het voorkomen van situaties zoals gebreken, schades en insluiting.

Geen toegang tot uw woning tijdens de werkzaamheden

Wees goed voorbereid welke spullen u in de weken van de verbouwing nodig heeft. *U kunt tijdens de werkzaamheden namelijk niet meer in uw woning.* Tijdens de werkzaamheden ligt de verantwoording voor uw woning bij de aannemer. Het werk begint rond 7.00 uur en eindigt rond om 16.30 uur. De aannemer bereidt tussen 7.00 en 8.00 uur 's ochtend de werkzaamheden voor. Sterk geluidsbelastende werkzaamheden (zoals voegwerk uitslijpen en sloopwerk) voeren we uit tussen 8.00 en 15.00 uur. In geval van calamiteiten kunnen bewoners altijd terecht bij de aannemer in de bouwkeet op werkdagen tussen 7.00 en 16.00 uur. Buiten de werkdagen en buiten deze uren is de aannemer altijd bereikbaar voor calamiteiten via telefoonnummer 088 433 50 50.

Tijdens de bouwperiode kunnen bewoners hun post ophalen uit de tijdelijk geplaatste postbussen die de aannemer buiten plaatst. De locatie van de postbussen wordt bekend gemaakt bij de bewoners voordat de bewoners de woning verlaten naar de logeerwoning.

U mag geen gebruik maken van de bouwlift of andere spullen van de aannemer.

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.

Steigers voor- en achterzijde

Er zijn werkzaamheden in/rond de entree. Ook worden er aan de voor- en achterkant van uw woning steigers neergezet voor de werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn gedurende de gehele aanpak van de flat en kunnen daarmee langer duren dan de werkzaamheden in de woning. Ook al vinden de werkzaamheden buiten uw woning plaats, u kunt hiervan overlast ondervinden.

Als u niet thuis bent en er vinden geen werkzaamheden plaats in uw woning, sluit dan uw deuren en ramen om inbraak via deze steigers te voorkomen!

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 reeds opgenomen in de vergoeding die u ontvangt.

2. Onderhoud van woningen

- 2.1 Bo-Ex verplicht zich ertoe om tot het moment van de werkzaamheden zorg te dragen voor goed bewoonbare woningen (inclusief reparaties en onderhoud) en een uitstraling van het complex die geen verloedering in de hand werkt.
- 2.2 Bo-Ex zal gedurende de looptijd maatregelen treffen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te waarborgen. Dat betekent bijvoorbeeld dat woningen niet onnodig leeg blijven staan en dat reparaties en onderhoud door blijven gaan.

3. Onderhoud en beheer woonomgeving

- 3.1 Bo-Ex plaatst in overleg met de gemeente Utrecht een aantal (af te sluiten) containers waarin huurders zo nodig (grof)vuil in kunnen afvoeren.
- 3.2 Bo-Ex besteedt in de periode vóór, tijdens en na afloop van de werkzaamheden zo nodig extra aandacht aan het leeg houden van gemeenschappelijke ruimten behorend bij de woningen.

D Financiële regelingen

1. Algemeen

- 1.1 Voor een vergoeding komen alleen huurders in aanmerking met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat is afgesloten met Bo-Ex.
- 1.2 De uitbetaling vindt plaats aan de feitelijke hoofdhuurder.
- 1.3 Inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders, krakers en huurders die in de gehuurde woning geen hoofdverblijf houden, hebben geen recht op vergoeding.
- 1.4 Er zijn zaken waar u als huurder zelf verantwoordelijk voor bent vanuit het Besluit Kleine Herstellingen. Denk hierbij aan de afwerking van de muren en het schilderwerk van houten kozijnen en deuren aan de binnenzijde. In de modelwoning staat aangegeven waar u kunt verwachten zelf nog werkzaamheden uit te moeten voeren. Zie hiervoor ook de brochure Reparaties en Onderhoud van Bo-Ex.

2. Vergoedingen voor voorzienbare schades

- 2.1 Een voorzienbare schade is een schade die vooruitlopend op de werkzaamheden voorzien kan worden. In dit plan is één voorzienbare schade die in aanmerking komt voor een vergoeding; (maatwerk) raambekleding. Dat wordt hieronder toegelicht.
- 2.2 Het plan voor de woningaanpak brengt mogelijk voorzienbare schade met zich mee bij maatwerk raamdecoratie. Deze voorzienbare schade komt in sommige gevallen in aanmerking voor een vergoeding. Door een herindeling van kozijnindeling kan het zijn dat maatwerk rolgordijnen, jaloezieën of andere raambekleding vervangen moet worden wanneer dit maatwerk op het kozijn is aangebracht. Bij de nieuwe kunststof kozijnen geldt nadrukkelijk dat er niet in geboord mag worden. Raambekleding op het kozijn aangebracht die niet meer gebruikt kan worden omdat de nieuwe openslaande delen naar binnen opengaan komen ook in aanmerking voor een vergoeding. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld overgordijnen of vitrages van vloer tot plafond en muur tot muur of raambekleding die voor het hele kozijn gemaakt zijn en het niet uitmaakt dat een draaiend deel op een andere plek in het kozijn wordt geplaatst, zoals bij lamellen en jaloezieën. Of een bepaalde raambekleding in aanmerking komt voor een vergoeding wordt per woning en per kozijn beoordeeld. De uiteindelijke beoordeling of een raambekleding van een kozijn in aanmerking komt voor een vergoeding is ter beoordeling aan Bo-Ex.

2.3 Uitgangspunt bij de vergoeding van voorzienbare schades aan raambekleding is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. De nieuwwaarde van raambekleding is hierin € 38,53 per vierkante meter (m2). De tabel met vergoedingen staat in punt 2.5.

Rekenmethode vergoeding raambekleding

Bij vergoeding van raambekleding wordt 50% van € 38,53 per vierkante meter van een kozijn vergoed (prijspeil 1 maart 2025). Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijftermijn van 10 jaar. Het basis uitgangspunt is dat de raambekleding 5 jaar of ouder dan 5 jaar is. De basis is dus altijd een vergoeding van 50% van de afschrijftermijn van 10 jaar. Bedragen worden geïndexeerd op het moment dat er een nieuwe peildatum is waarbij de bedragen door de overheid geïndexeerd zijn. Wanneer de raambekleding aantoonbaar (via een aankoopbewijs) minder oud is dan 5 jaar zal de vergoeding hoger kunnen zijn. Is een raambekleding bijvoorbeeld 2 jaar oud, dan wordt 80% van € 38,53 per vierkante meter (m²) vergoed. Dit ter beoordeling aan Bo-Ex. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart.

Voor alle raambekleding die in aanmerking komt voor een vergoeding geldt dezelfde vierkante meterprijs van € 38,53 als basisbedrag, ongeacht of de aanschafwaarde hoger of lager is geweest.

2.4 Voorzienbare schades die niet in aanmerking komen voor een vergoeding (wand- en plafondafwerking, plinten, vensterbanken rondom de plaatsing van nieuwe kozijnen) worden vooraf gemeld door de aannemer. Deze schades kunnen ontstaan en zijn onvermijdelijk vanwege de aard van de werkzaamheden (bijvoorbeeld het vervangen van een kozijn). Er wordt schadebeperkend gehandeld door zowel bewoner als aannemer. Langs nieuwe kozijnen komt na plaatsing een aftimmerlat. Een nieuwe vensterbank kan andere afmetingen hebben dan een oude. Dat zal zichtbaar blijven. Wanneer schades groter zijn niet af te werken zijn met bijvoorbeeld een aftimmerlat, treedt het schadeprotocol van de aannemer in werking.

Er zijn schades die voorkomen kunnen worden door voorbereidingen te treffen door de bewoner. Bewoners moeten vooraf bijvoorbeeld gordijnrails verwijderen. Als dat niet gebeurt, is de kans aannemelijk dat er schade ontstaat bij het verwijderen van een kozijn. Deze komt niet voor een vergoeding in aanmerking. Exacte instructies en waar mogelijke voorzienbare schade kan ontstaan wordt besproken in een huisbezoek van de aannemer voorafgaand aan de werkzaamheden.

2.5 Vergoedingen voor voorzienbare schades zijn gebaseerd op de tabel vergoedingen vanuit het Algemeen Sociaal Plan. Uitsluitend raambekleding komt in aanmerking voor een vergoeding uit onderstaande tabel. In de tabel staat de 100% vervangingswaarde vermeld. Er wordt met afschrijving gerekend.

Vergoeding stoffering	Stijging	Herinrichting tuin m² prijs	Sauswerk wand/plafond m² prijs	Pleisterwerk wand/plafond m² prijs	Binnenschilderwerk m² prijs	Behang	Gordijnen/ Vitrages/ Jaloezieën m² prijs	Vloerbedekking/ Laminaat m² prijs
29-2-2025	3,30%	€ 23,12	€ 19,28	€ 38,53	€ 53,90	€ 23,12	€ 38,53	€ 53,90

3. Vergoedingen voor onvoorzienbare schades

- 3.1 Schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de aannemer direct aan Bo-Ex en huurder. Als dit niet is gedaan of gezien, meldt de huurder schade zo snel mogelijk aan de aannemer. Schademeldingen moeten binnen 24 uur worden gedaan bij de aannemer om discussie te voorkomen wat de oorzaak van een schade is. In geval van schade wordt er getracht om de schade te repareren door de aannemer, indien dit niet mogelijk is heeft de huurder recht op een vergoeding voor de aanschaf van een vergelijkbaar product. Hierbij wordt wel rekening gehouden met afschrijving. Bij een vergoeding aan wand of vloer wordt voor de oppervlakte van de gehele wand waar de schade is ontstaan als uitgangspunt gehanteerd en het vloeroppervlak van de gehele ruimte waarvan de vloer is beschadigd.
- 3.2 In het geval van een vergoeding zoals hierboven genoemd, regelt de aannemer de schadeclaim en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder. Wanneer een schade wordt gemeld aan eigendommen die niet in het ASP zijn opgenomen kan het helpen om een aankoopbewijs aan te leveren om de hoogte van de schade vast te stellen.
- 3.3 Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt de huurder van Bo-Ex/de aannemer gerichte voorlichting over te nemen voorzorgsmaatregelen om zoveel mogelijk te voorkomen dat er onvoorzienbare schade voor de huurder kan ontstaan.
- 3.4 Bo-Ex maakt afspraken met de aannemer om schadebeperkende maatregelen te treffen.
- 3.5 U ontvangt voor de oplevering van uw woning een schadeprotocol. Uitgangspunt bij de vergoeding van schades is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart. Bij schadeclaims die leiden tot een vergoeding wordt de dagwaarde van een product vergoed en niet de aanschafwaarde.
- 3.6 Het is aan te raden om vóór de start van de werkzaamheden foto's te maken van de inboedel. De aannemer doet dat ook.

4. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

- 4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van Bo-Ex zijn geplaatst conform de door Bo-Ex gestelde voorwaarden en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) worden door Bo-Ex, indien ze een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, vergoed. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn die Bo-Ex voor dergelijke voorzieningen hanteert.
- 4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht maar waarvoor – indien dat wel aangevraagd zou zijn – ook goedkeuring verstrekt zou worden door Bo-Ex, worden door de bewoner voor de start van de werkzaamheden verwijderd. Na de werkzaamheden worden deze voorzieningen door de bewoner zelf weer teruggeplaatst. Kan dit niet, dan geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS. In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal vijftien jaar (per jaar één vijftiende deel van de totale afschrijving) en komt de voorziening mogelijk in aanmerking voor een vergoeding door Bo-Ex. Wanneer bij de start van de werkzaamheden zelf aangebrachte voorzieningen niet zijn verwijderd door de huurder, dan zal de aannemer de voorziening verwijderen tot zover dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De losgemaakte voorzieningen worden achtergelaten in de woning of tuin. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor opslag en terugplaatsen. Heijmans en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade aan deze voorzieningen. Na verwijdering worden de kosten voor verwijdering bij de huurder in rekening gebracht.
- 4.3 Voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (bijlage 1) en moet geplaatst zijn vóór 1 maart 2024.

5. Overlast en ongeriefsvergoeding

- 5.1 De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Eenieder zal overlast ondervinden van de werkzaamheden, wat het woongenot beperkt. Voor deze hinder wordt aan iedere huurder de mogelijkheid geboden om van een rustfaciliteit gebruik te maken gedurende werkuren van de aannemer.
- 5.2 Ter compensatie van de ondervonden overlast ontvangt iedere hoofdhuurder na afloop van de werkzaamheden € 250,- op de bankrekening. Bij een huurachterstand die op het moment van uitkeren meer is dan twee maanden huur of een openstaande factuur voor het verwijderen van een zelf aangebrachte voorziening vindt in overleg met de huurder mogelijk een verrekening plaats en in dat geval zal het bedrag niet uitgekeerd worden. De ongeriefsvergoeding wordt ook uitgekeerd ter dekking van kleine schades die niet in aanmerking komen voor een vergoeding (zoals bijvoorbeeld een minimale beschadiging op een wand of kozijn), als bijdrage voor een koopoptie of als bijdrage voor de aanschaf van een recirculatiekap (afzuigkappen -wel of niet motorloos- mogen niet op de mechanische ventilatie worden aangesloten vanwege vervuiling van de kanalen).

6. Huurprijs

- 6.1 Bo-Ex rekent een huurverhoging op de kale huurprijs van € 2,00 per maand voor de uitvoering van de werkzaamheden behorende bij de verbeterwerkzaamheden. De huurverhoging is voor de verbeteringen met als toevoeging de mechanische ventilatie.
- Na oplevering van de woning zal in de eerstvolgende maand de huurverhoging van toepassing zijn. De reguliere jaarlijkse huurverhoging (in de regel per 1 juli) wordt berekend over dit verhoogde bedrag. Na de oplevering van de zonnepanelen en screens zullen de servicekosten hiervoor in rekening worden gebracht. Dat is voor de zonnepanelen € 2,00 per paneel per maand en voor de screens € 3,70 per screen per maand.

E Dienstverlening aan huurders

1. Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

- 1.1 Bo-Ex en de klankbordgroep maken afspraken over de soort informatie die huurders ontvangen over de voortgang en uitvoering van het project. Het gaat hierbij onder andere om het houden van een wekelijks spreekuur en vaste contactpersonen namens Bo-Ex en de aannemer. Deze afspraken worden gecommuniceerd aan alle huurders, ook bij een wijziging.

2. Warme opname en uitvoeringsgesprek

- 2.1 Voor de start van de werkzaamheden voert de aannemer met iedere huurder een individueel gesprek. Dit is de zogeheten warme opname en het uitvoeringsgesprek.
- 2.2 In dit gesprek wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en onnodige schades te voorkomen.
- 2.3 Bewoners die dat nodig hebben krijgen hulp aangeboden bij het inpakken van spullen in de woning en bij de verhuizing van en naar de logeerwoning.
- 2.4 Tevens worden in dit gesprek afspraken gemaakt over wie doet wat in de woning, de vergoedingen waar huurder recht op heeft en hoe dient huurder de woning ter beschikking te stellen aan Bo-Ex voor de uitvoering van de werkzaamheden.

3. Wmo-voorzieningen

- 3.1 Indien in de woning één of meerdere Wmo-voorzieningen aanwezig zijn die in verband met de werkzaamheden moeten worden verplaatst/verwijderd, dan worden deze na afloop van de werkzaamheden teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo-aanvraag. Met het oog op tijdige herplaatsing van de voorziening(en) bereidt Bo-Ex op tijd, in samenwerking met de huurder, een nieuwe aanvraag voor.

4. Tevredenheid huurders

- 4.1 Na afloop van de werkzaamheden zal Bo-Ex een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de huurders over de werkzaamheden. Natuurlijk geldt dat de aannemer altijd open staat voor feedback om overlast in de rest van het bouwproces te voorkomen.

5. Hardheidsclausule

- 5.1 Als dit Toegepast Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Toegepast Sociaal Plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Bijlage 1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

We adviseren u geen ZAV's meer aan te vragen en we adviseren u deze niet meer aan te brengen. Nieuw aangebrachte ZAV's en ZAV's geplaatst na 1 november 2024 komen niet meer voor vergoeding in aanmerking. Zie artikel 4.1.

De zelf aangebrachte voorzieningen worden voor de start van de werkzaamheden door de bewoner verwijderd op aanwijzen van de aannemer en na de werkzaamheden door de bewoner weer teruggeplaatst.

Wanneer zelf aangebrachte voorzieningen bij de start van de werkzaamheden nog aanwezig zijn en deze de werkzaamheden in de weg zitten, zal de aannemer de voorziening loshalen/verwijderen tot op een punt dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Heijmans en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade. Wanneer een voorziening wel kan blijven zitten en de werkzaamheden op geen enkele manier in de weg staat, kan deze blijven zitten.

Het verwijderen van uw voorziening kost tijd. Bo-Ex brengt deze arbeidsuren (deels) bij u in rekening. De prijzen staan hieronder en zijn inclusief btw. Staat uw voorziening er niet bij? Dan krijgt u een aparte prijsopgave.

1. Keukenblok (of een deel daarvan): € 100,-
2. Afzuigkap loskoppelen van mechanische ventilatie: € 50,-
3. Zonnescherf of rolluik: € 100,-
4. Videodeurbel, plantenbak, vlaggenmast etc.: € 50,-
5. Verlaagd plafond in badkamer of toilet: € 50,-
6. Houten berging of tuinoeverkapping: € 200,-



heijmans

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

Disclaimer

Dit informatieboekje is met zorg
samengesteld. Aan de inhoud van dit
boekje kunt u geen rechten ontleen.