



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

Brochure Magelhaenlaan III

Groot onderhoud en verbeteringen in bewoonde staat

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Wat wil Bo-Ex gaan doen?	5
Wat verandert er in uw woning?	7
Waar moet u rekening mee houden?	16
Wat kunt u vanaf nu verwachten?	18
Wanneer begint Bo-Ex?	25
Praktische zaken	26
Sociaal Plan	28



Voorwoord

Vanaf 2023 willen we gaan starten met de aanpak van vier flats in de Magelhaenlaan en Columbuslaan. De geplande aanpak bevat onderhoud maar ook verbeteringen aan uw flat en de algemene ruimtes. Dit is allemaal bedoeld om uw woning en omgeving mooier en beter te maken. Ook wordt uw woning duurzamer. Uw woning wordt na de aanpak gasloos. Dat betekent dat uw woning klaar is voor de toekomst en u gaat besparen op het energieverbruik.

De werkzaamheden zijn voor u als bewoner een ingrijpende gebeurtenis. Dat realiseren we goed. U zult enkele weken in een logeerwoning in de wijk slapen. Wij hopen op een goede samenwerking met u, om te zorgen dat we uw woning prettiger en beter kunnen maken.

Samen met een klankbordgroep uit de vier flats hebben we de plannen doorgenomen. Maar nu bent u aan zet. Er wordt een draagvlakmeting gehouden onder alle bewoners. Hierin vragen we iedereen of het plan mag worden uitgevoerd of niet.

In deze brochure staat alle informatie die u nodig heeft om tot een goede afweging te komen over ons voorstel. U kunt lezen wat de plannen precies inhouden en wat een draagvlakmeting betekent.

Wij wensen u succes bij het maken van uw keuze.

Inleiding

De complexen Magelhaenlaan I, II & III en Columbuslaan I bestaan uit vier flatgebouwen van elk 48 sociale huurwoningen in de wijk Kanaleneiland. Het gaat hier om de volgende complexen:

- Magelhaenlaan I 1 t/m 119
- Magelhaenlaan II 22 t/m 116
- Magelhaenlaan III 153 t/m 271
- Columbuslaan I 1 t/m 119

Per flat zijn de woningen verdeeld over vier woonlagen met in totaal 6 trappenhuizen. Het complex is begin jaren 60 gebouwd volgens het intervambouwstelsel.

In 2022 hebben de leden van de klankbordgroep advies gegeven over aanpassingen op het plan. Het huidige plan sluit op veel punten van dit advies aan.

De centrale uitgangspunten zijn:

- Behoud van het complex
- Verbeteren van het wooncomfort

Bo-Ex is blij u dit plan te kunnen aanbieden waarin we zowel onderhoud verrichten als verbeteringen aanbrengen. De werkzaamheden die we uitvoeren, geven u een betere, gezondere en comfortabelere woning. Daarnaast staat Bo-Ex garant voor een minimale opbrengst van de zonnepanelen, zodat u de extra servicekosten hiermee kunt compenseren. Ook krijgt u een budget van € 500,- om aan bouwkundige woonopties naar eigen keuze te besteden. Tenslotte gaan we met aandacht en respect om met u als bewoner en proberen we overlast te minimaliseren.

In deze brochure leest u alle informatie over wat Bo-Ex wil gaan doen en hoe.

Wij vragen u dit boekje goed door te lezen en uw stem uit te brengen in het kader van de draagvlakmeting. Op pagina 21 leest u hoe de draagvlakmeting plaatsvindt.

Wat wil Bo-Ex gaan doen?

Uit het bewonersonderzoek dat in het voorjaar van 2022 is uitgevoerd kwam naar voren dat een aantal verbeteringen aan uw woning en gebouw wenselijk is. Het plan voorziet hierin. De werkzaamheden bestaan uit:

- Onderhoudswerkzaamheden (met daarbinnen gratis opties)
- Verbeterende werkzaamheden (met daarbinnen gratis en betaalde opties)

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

Onderhoud in uw woning:

- Vervangen voordeur met deurdranger
- Vervangen waterleidingen (aanvoer en afvoer)
- Vervangen groepenkast en toevoegen van een extra groep (elektra)
- Verwijderen gaskraan en gasmeter
- Afdoppen gasleidingen in woning
- Vervangen radiatoren
- Verwijderen asbest in badkamer, keuken, toilet, geveldelen en cv-kast
- Vervangen badkamer: tegelwerk, sanitair, elektra-aansluitingen en riolering
- Vervangen toilet: tegelwerk, sanitair, elektra-aansluitingen, verlaagd plafond en riolering
- Vervangen keuken: keukenblok, tegelwerk wanden
- Vervangen gevelkozijnen (woon- /slaapkamer en wisselkamer)
- Vervangen vensterbanken (woon- /slaapkamer en wisselkamer)
- Repareren van de pui en het vervangen van het glas bij de balkonpuien
- Repareren/vervangen defect schakelmateriaal en elektra-aansluitingen
- Verbeteren brandveiligheid in uw woning
- Valdorpel aan de onderzijde van uw voordeur
- Hekwerk bij trap naar tuin (indien niet aanwezig, hang- en sluitwerk Politie Keurmerk Veilig Wonen, PKVW)
- Verbeteren tocht dichting rondom gevelkozijnen
- Hang- en sluitwerk van 1e verdieping voor en achter en 2e verdieping voor balkondeuren worden vervangen.
- Vernieuwen gevelkozijnen balkon op de 4e verdieping aan kanaalzijde van hout naar kunststof.

Onderhoud buitenkant en trappenhuis:

- Vervangen entreepui
- Vernieuwen kader bij entree deur
- Vernieuwen vloerafwerking entreehal + herstellen vloerbedekking op trappen en bordessen
- Schilderwerk wandafwerking entreehal
- Schilderwerk trappenhuis
- Vervangen postkasten
- Vervangen balkonhekken
- Herstellen betonwerk
- Schilderwerk en herstellen van houtrot buitenzijde balkonkozijnen, betonnen kaders
- Isolatie op orde brengen in spouwmuren
- Herstel metselwerk
- Vervangen standleidingen
- Verwijderen ventilatiekanaal in installatiekast

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

- Plaatsen thermostaat (zie modelwoning)
- Plaatsen videofoon bij entree
- Zonnepanelen (3 stuks per woning)
- Isoleren plafond bergingen/garages
- Mechanische ventilatie met ventilatiebox
- Isoleren gevel (gevel isolatie en HR ++ glas)
- Isolatielaag aanbrengen op grindtegels bij wisselkamer
- Een mengkraan met één hendel op het aanrechtblad
- Extra wandcontactdoos bij aanrechtblok
- Verzwaren netwerk aansluiting naar 3x 25 Ampère
- Tegelwerk badkamer tot plafond en spatwaterdichte plafonnière
- Plaatsen afleverset (unit voor stadsverwarming) inclusief rooster in deur
- Verlichting op balkon 1e verdieping achter in verband met PKVW

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

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is (energielabel F = onzuinig, energielabel A = zuinig).



Wat verandert er in uw woning?

Op de volgende pagina's ziet u de plattegrond van een voorbeeldwoning met de veranderingen. Korte toelichting op enkele onderdelen:

- Bergingen en garages worden voorzien van milieuvriendelijk sprayschuim voor de isolatie. Dit schuim wordt tegen de onderkant van de vloer van de 1e woonlaag aangebracht.
- Gevelpuien bij het balkon worden voorzien van een nieuw HR++ glas en nieuwe gevelroosters. De dichte panelen worden geïsoleerd en houtrot wordt gerepareerd.
- De nieuwe voordeur is brandveilig en krijgt een deurdranger en een inbraakveilig hang- en sluitwerk (3-puntssluiting). Ook komt er een valdorpel in de voordeur om geluidsoverlast te beperken. Het paneel boven de voordeur wordt vervangen en is brandwerend.
- In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. De ruimteverwarming en het warme water worden voorzien vanuit de stadswarmte. Hiervoor plaatsen we een warmteafgifteset in de installatie kast in de hal. Deze wordt centraal vanuit uw woning geregeld en bemeterd. De boiler of geiser in de keuken komt te vervallen.
- Er komen luchtventielen in de keuken, badkamer en het toilet.
- Kunststof kozijnen worden vervangen door nieuwe kunststof kozijnen met gevelroosters en draaikiepramen. De draaikiepramen krijgen een haakje zodat u ze vast kunt zetten. De nieuwe draaikiepramen draaien naar binnen open.
- Op de 1e woonlaag komen sloten op de ramen en uitzet haakjes. Ook komt er verlichting op het balkon en een anti-inbraakstang voor de openslaande ramen.
- De nieuwe radiatoren worden op pootjes geplaatst.
- Onder de binnendeuren komt een opening van ongeveer 2 cm om de verse ventilatielucht goed door de woning te laten stromen.
- U krijgt 3 zonnepanelen op uw woning. Hiervoor betaalt u servicekosten. De opbrengst aan elektriciteit is voor u.
- Uw gasaansluiting verdwijnt. U gaat voortaan elektrisch koken.
- Hemubo verwijdt de gaskraan.
- Stedin zal de gasaansluiting verwijderen en u afmelden.
- Het is van belang dat u niet zelf uw abonnement gaat opzeggen, want dan gaat u een boete betalen!

Na de werkzaamheden kookt u niet meer op gas maar elektrisch. Bo-Ex biedt u een combitoestel (inductiekookplaat met elektrische oven) aan of een losse kookplaat. U kunt deze keuze maken tijdens het individuele gesprek met Bo-Ex (warme opname). Naast een kooktoestel ontvangt u ook een basispakket pannen, geschikt voor inductie koken.

In het hoofdstuk 'Waar moet u rekening mee houden?' leggen we uit wat dit voor u betekent.

Huurverhoging

De huurverhoging, van de kale huur, na de aanpak wordt voor elk huishouden € 10,- per maand. Hierover kan huurtoeslag worden aangevraagd. Daarnaast betaalt u na de aanpak € 9,- aan servicekosten voor de zonnepanelen (over dit bedrag kan geen huurtoeslag worden aangevraagd). Door de aanpak en verbeteringen aan en om de woning (isoleren, HR++ glas en opbrengst aan opwekken zonnepanelen), is de verwachting dat de besparing hoger zal uitvallen dan de extra kosten. Zie hiervoor het rekenvoorbeeld op pagina 13.

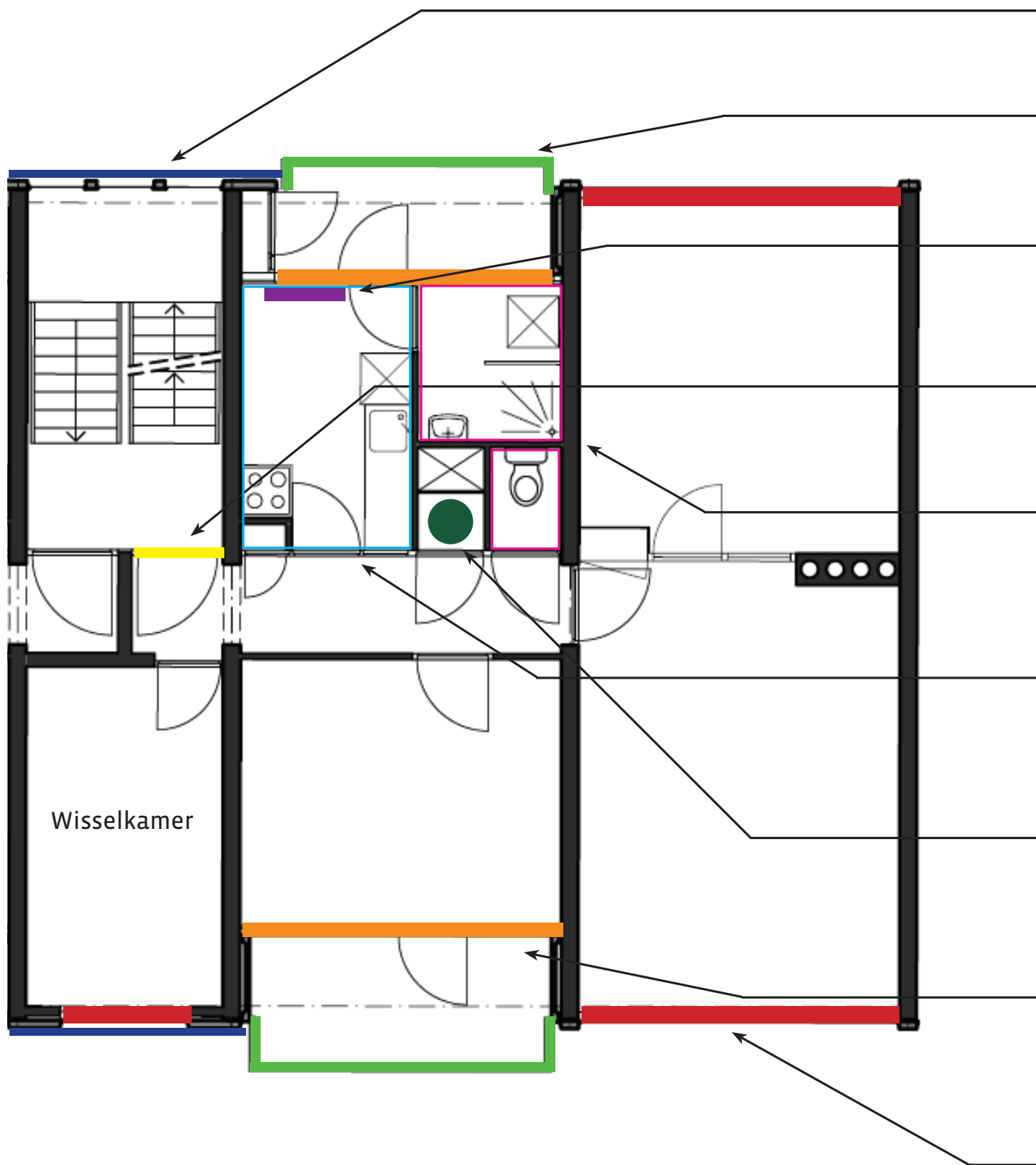
Gratis en betaalde opties

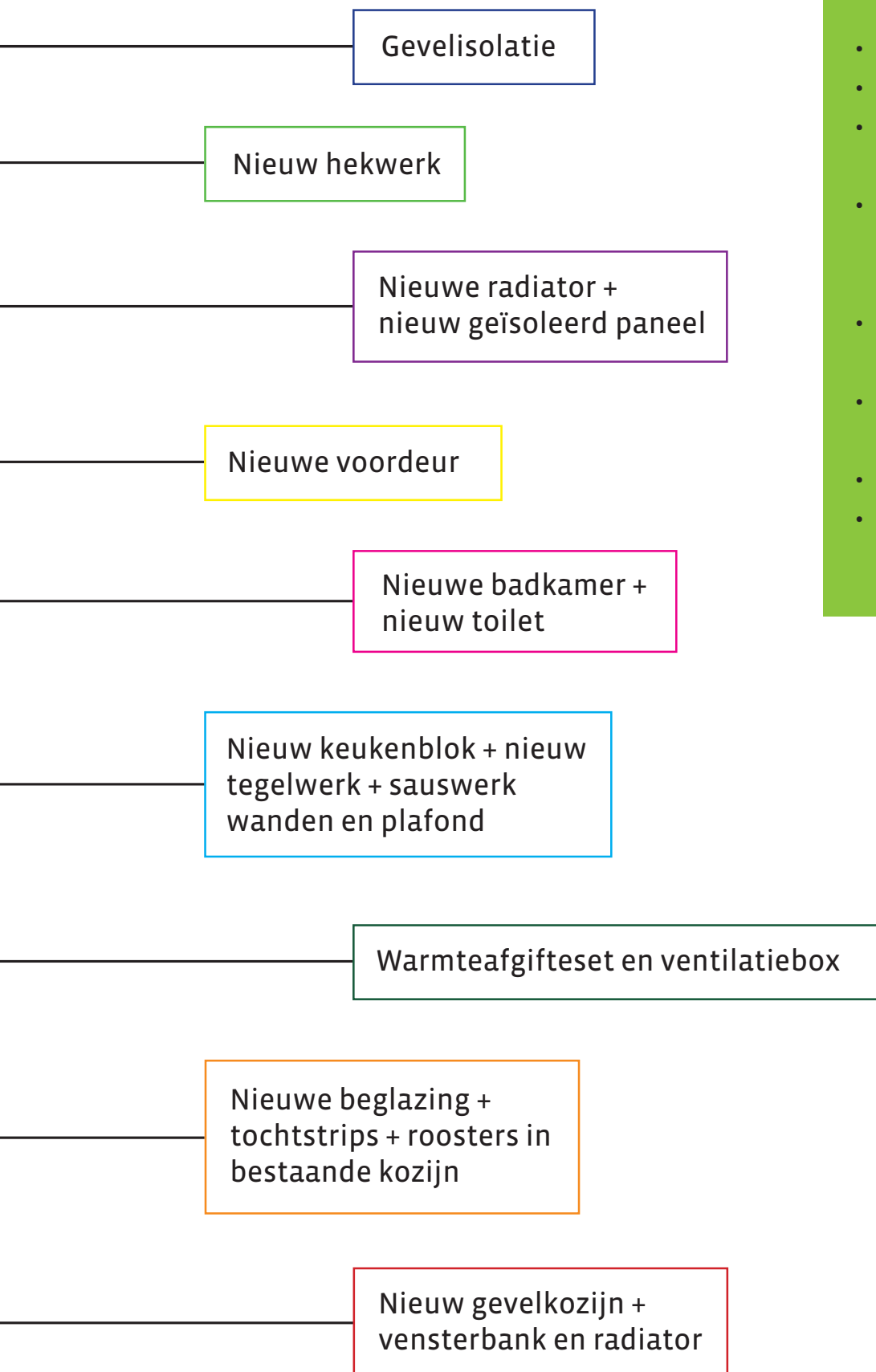
Naast het standaard onderhoud en de verbeteringen, kunt u kiezen uit een aantal extra opties. Sommige zijn gratis. Voor andere betaalt u eenmalig aan de aannemer Hemubo. Deze opties worden in een keuzebrochure uitgewerkt, waarmee u uw keuzes kunt aangeven. Bij de warme opname moet u definitief uw keuze bepalen. Hierover leest u meer in het hoofdstuk 'Wat kunt u vanaf nu verwachten'.

Kiest u voor een betaalde optie dan krijgt u een korting van € 500,- op het totaal bedrag. Het eventuele restbedrag wordt niet aan u uitbetaald. Kiest u alleen de gratis opties, dan krijgt u een vergoeding van € 250,- uitbetaald. Deze dient u voor voorzienbare schades te gebruiken.



Plattegrond woning





ALGEMEEN

- Nieuwe stand-leidingen
- Nieuwe groepenkast
- Asbestsanering
- Mechanische ventilatie
- Schilderwerk badkamer, keuken en toilet
- Schilderwerk buitenkant woning
- Rookmelders en branddichtingen
- Politiekeurmerk
- Aansluiting zonnepanelen



Werking ventilatiebox

In elke woning brengen we een ventilatiebox aan. Deze komt in de installatiekast in de gang. U kunt in de installatiekast geen spullen meer opbergen in verband met de brandveiligheid.

In de keuken, badkamer en het toilet komt een afzuigrozet. De lucht is afkomstig van de woon- en slaapkamer(s) waar lucht van buiten naar binnen komt via de ventilatieroosters. Deze lucht gaat onder de deuren door naar de afzuigpunten. Hierdoor wordt uw woning continu voorzien van verse lucht. Als u gaat douchen, koken of u heeft een groot gezelschap op bezoek, dan kunt u zelf (tijdelijk) de ventilatiestand verhogen. Over het juiste gebruik van de ventilatie ontvangt u bij de oplevering van uw woning informatie.

Zonnepanelen

Binnen het plan krijgt iedereen zonnepanelen. Hiermee gaat u op uw energierekening besparen en draagt u tegelijkertijd bij aan de verduurzaming in de stad Utrecht.

Bo-Ex betaalt voor u de zonnepanelen en zorgt voor de installatie en het onderhoud door een officiële installateur. U heeft hier geen zorgen over. De installatie blijft eigendom van Bo-Ex. De zonnepaneleninstallatie wordt op uw meterkast aangesloten.

Er is op de platte daken ruimte voor maximaal 3 zonnepanelen per woning. Daarnaast worden er zonnepanelen geplaatst die worden aangesloten op de algemene ruimte (verlichting). Dit geeft een besparing op uw servicekosten.

Voor het onderhoud van de zonnepaneleninstallatie brengen wij een maandelijkse bijdrage via de servicekosten in rekening. Deze bijdrage baseren wij op de besparing die de zonnepaneleninstallatie gaat leveren.

Rekenvoorbeeld

Wij plaatsen drie zonnepanelen van 370 WP met een opbrengst 90%.

Besparing	3 x 370 WP x 90% x €0,25	€ 249,75
Servicekosten	12 x €9,-	€ 108,- -
		€ 141,75
Huurverhoging	12 x €10,-	€ 120,- -
Voordeel bewoners per jaar		€ 21,75

Bij de geiser of boiler geldt in huuropbouw een extra besparing voor het servicecomponent van € 7,- x 12 = € 84,- per jaar.

Daarnaast komen er zonnepanelen voor de algemene ruimten. Dit zorgt voor voordeel in de servicekosten.

Verrekenen van energieverbruik en opgewekte energie (salderen)

De besparing op uw jaarlijkse energierekening komt op twee manieren tot stand:

1. De zonnepanelen wekken energie op die u zelf direct verbruikt.
2. De opgewekte stroom die u niet direct verbruikt, levert u terug aan uw energieleverancier. Als uw zonnepanelen geen stroom leveren (bijvoorbeeld 's nachts) neemt u stroom af van uw energieleverancier. Bij de eindafrekening op jaarbasis wordt bekeken hoeveel stroom u heeft verbruikt en hoeveel de zonnepanelen hebben opgewekt. Het verschil wordt verrekend. Verbruikt u meer dan u opwekt dan betaalt u dit verschil. Wekt u meer op dan u verbruikt, dan levert u stroom aan de energieleverancier en krijgt u hier geld voor terug. Dit heet salderen.

Toekomst van de salderingsregeling

De overheid heeft aangegeven dat de salderingsregeling in ieder geval tot eind 2023 geldt. In de toekomst wordt de salderingsregeling vervangen door een ander type vergoeding, een zogenaamde terugleversubsidie.

Bo-Ex geeft de garantie dat wat u maandelijks aan servicekosten voor de zonnepanelen betaalt, u minimaal terug krijgt als besparing op uw elektraverbruik.

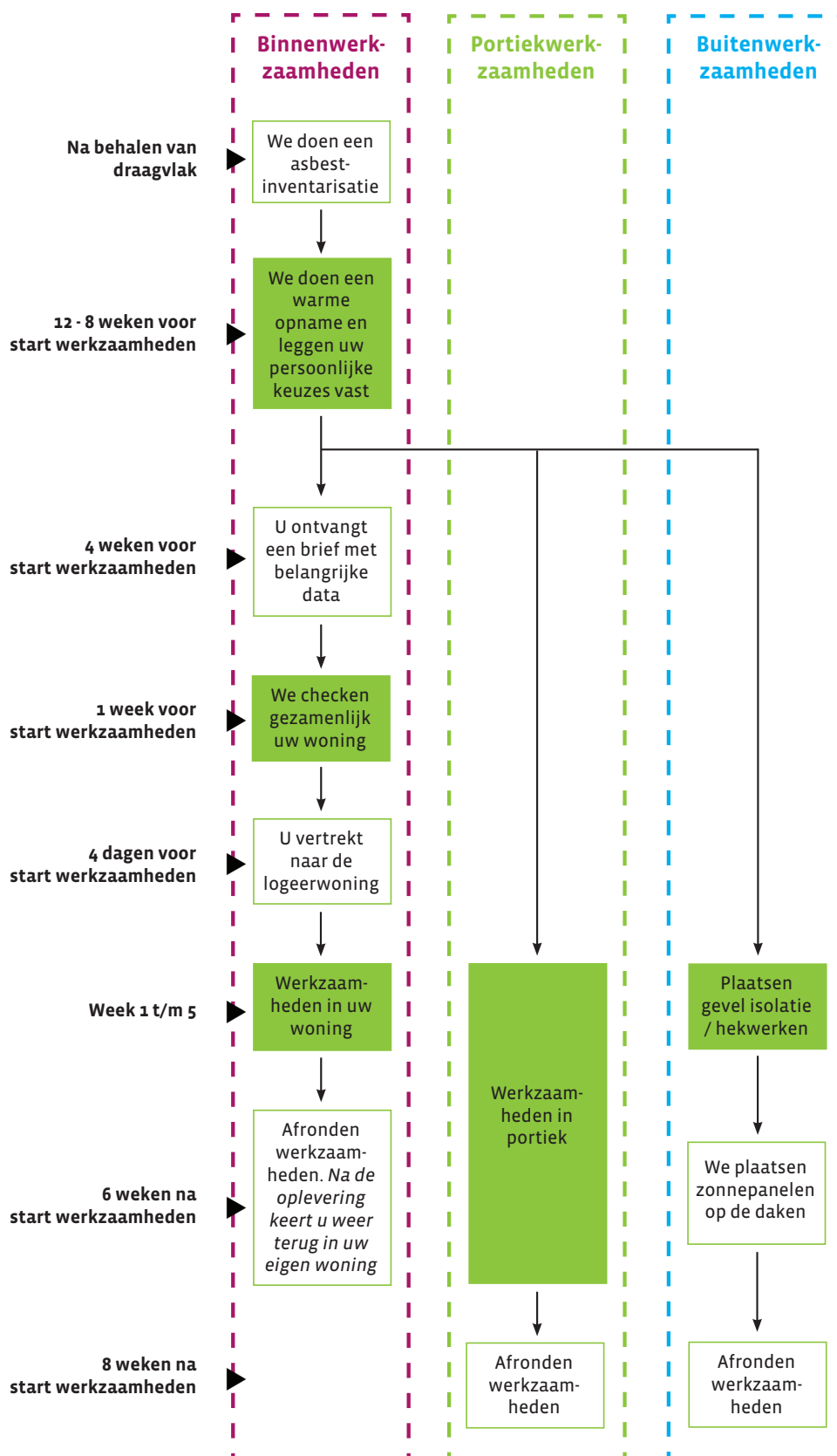
Alle voordelen van de zonnepanelen voor u op een rij

- Geen aanschafkosten
- Bij gelijk verbruik gaan uw energiekosten omlaag
- Installatie van de zonnepanelen gebeurt tijdens de werkzaamheden
- U helpt mee aan een beter milieu
- Installatie door een officiële installateur
- U heeft zelf geen onderhoud



Waar moet u rekening mee houden?

Bo-Ex zet zich samen met de aannemer Hemubo en de bewonersbegeleider van Hakvoort (namens Bo-Ex) in om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen en de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken. Lees alstublieft naast de onderstaande uitleg ook het Sociaal Plan op pagina 28 in deze brochure door. Daarin staan onder andere regelingen rondom eventuele schades, vergoedingen en doorverhuizen.



Stromen van werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit drie stromen namelijk:

1. De binnenwerkzaamheden in uw woning,
2. De binnenwerkzaamheden in uw portiek en
3. De buitenwerkzaamheden aan de buitenkant van uw flat.

De buitenwerkzaamheden worden los uitgevoerd van de binnenwerkzaamheden en vinden plaats tijdens de renovatie.

Drie weken nadat de bouwplaats is opgebouwd, starten de binnenwerkzaamheden in het eerste portiek. Er wordt in twee portieken tegelijk gewerkt. Het volgende portiek start 3 weken nadat het eerste portiek is gestart. De aannemer is ongeveer 8 werkweken in een portiek bezig. De binnenwerkzaamheden in de woning duren ongeveer 5 - 6 werkweken. Ondanks dat we enkele weken in uw woning en portiek bezig zijn, kan de overlast langer duren omdat we daarvoor en/of daarna in andere delen van het complex aan het werk zijn.

Samengevat:

- Buitenwerkzaamheden worden los van de binnenwerkzaamheden uitgevoerd
- Binnenwerkzaamheden aan de portieken worden tegelijkertijd aangepakt met de binnenwerkzaamheden aan de woningen maar lopen nog iets door als de bewoners weer terug zijn in de woning.
- De totale werkzaamheden per portiek duren ongeveer 8 werkweken.
- Binnenwerkzaamheden aan de woning duren 5-6 werkweken.
- Totale overlast van de hele flat.

Buitenwerkzaamheden

De buitenwerkzaamheden aan de gevel en het dak bestaan onder andere uit het plaatsen van de zonnepanelen op het dak en het na-isoleren van de gevels. De sloopwerkzaamheden zorgen voor geluidsoverlast. Wij proberen dit uiteraard zoveel mogelijk te beperken.

Binnenwerkzaamheden: uw voorbereiding

Voordat de binnenwerkzaamheden kunnen starten, vragen we u een aantal zaken te regelen. Spullen moeten worden afgedekt, ingepakt of verplaatst. Er is ongeveer 1,5 meter ruimte nodig bij de gevel om de nieuwe gevelkozijnen te kunnen plaatsen. Om u hierbij te helpen verschaft Hemubo u verhuisdozen, afdekfolie en tape.

Tijdens de warme opname bespreken we wat wij van u verwachten en wat u van ons kunt verwachten. Tijdens een bezoek aan de modelwoning kunt u aangeven waar u zorgen over heeft. Hier leest u meer over in het hoofdstuk 'Wat kunt u vanaf nu verwachten'. We voeren de werkzaamheden uit in bewoonde staat. Maar de onderhoudswerkzaamheden (vernieuwen badkamer, keuken en toilet) zorgen voor zoveel onrust, dat Bo-Ex u een logeerwoning aanbiedt.

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

Wat kunt u vanaf nu verwachten?

Hieronder ziet u wat u kunt verwachten tot en met de oplevering van uw woning, verdeeld over 5 stappen.

1

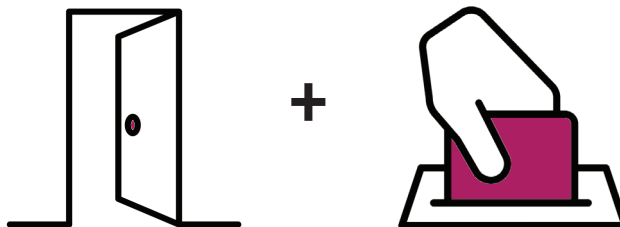
Bezoek bij u thuis



2

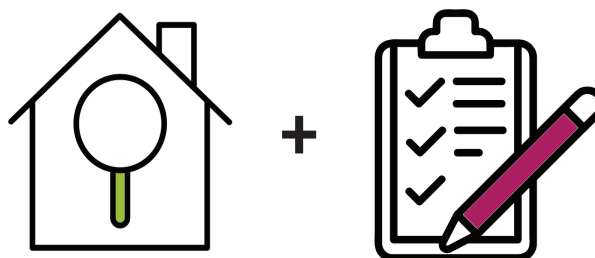
A: Bezoek aan modelwoning

B: Draagvlakmeting: breng uw stem uit!



3

**Warme opname en vastleggen
persoonlijke keuzeopties**

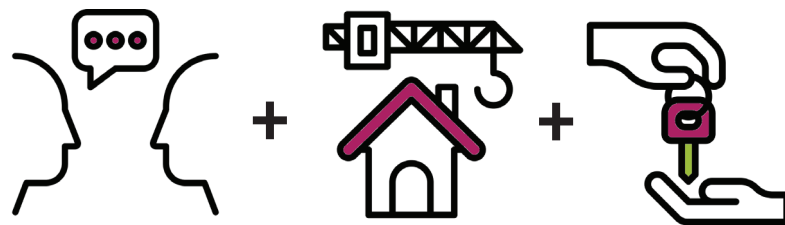


4

A: Planningsgesprek

B: Aanpak woningen

C: Sleuteloverdracht

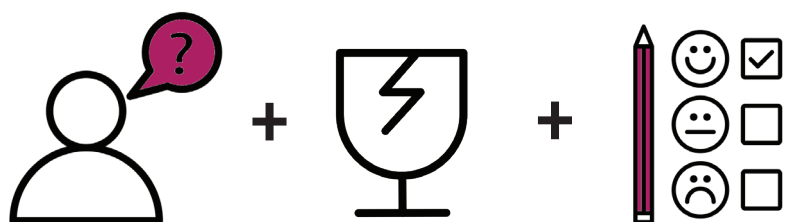


5

A: Tips over gebruik woning

B: Als er iets stuk is

C: Klanttevredenheid





Een toelichting op stappen en de activiteiten

Stap 1: Bezoek bij u thuis

Tijdens dit bezoek bespreekt u uw persoonlijke situatie. Zaken waar bij de toewijzing van de logeerwoning rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast maakt u uw kleurkeuze voor de tegels in de entree.

Stap 2: Draagvlakmeting

A. Bezoek modelwoning

Van Bo-Ex heeft u een uitnodiging ontvangen om de modelwoning aan de Magelhaenlaan 107 te bezoeken. Tijdens dit bezoek krijgt u uitleg over de zonnepanelen, de werkzaamheden en de logeerwoning. Ook vindt u in de modelwoning alle keuzemogelijkheden voor zowel de gratis als betaalde opties.

B. Draagvlakmeting: breng uw stem uit!

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

1. Inleveren stemformulier in retourenvelop

U ontvangt met deze brochure een brief waarin vermeld staat wanneer u uw stemformulier moet inleveren en waar u dat kan doen.

Breng altijd uw stem uit!

Als u niet stemt, dan telt uw stem als een 'nee' stem. Lege en tijdelijk verhuurde woningen tellen niet mee in de berekening van het draagvlak. Bo-Ex neemt contact met u op als we geen of een ongeldig ingevuld stemformulier van u hebben ontvangen. Of om te vragen wat uw redenen zijn als u nee heeft gestemd tegen de aanpak.

2. Uitslag stemming bekend maken

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

Stap 3: Voorbereiding

Warme opname en vastleggen persoonlijke keuzeopties

Ongeveer zes weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning komt de bewonersbegeleider van aannemer Hemubo samen met iemand van Bo-Ex bij u thuis.

De onderwerpen die zij met u bespreken zijn:

- De werkzaamheden in uw woning (per ruimte).
- Wie doet wat om de werkzaamheden soepel te laten verlopen?
- Hoe wordt er omgegaan met door u zelf aangebrachte voorzieningen?

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

Stap 4: Uitvoering

A. Planningsgesprek

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

B. Aanpak woningen

We knappen uw woning binnen en buiten op. In het hoofdstuk 'Wat wil Bo-Ex gaan doen' leest u wat we doen.

Via de nieuwsbrieven kunt u de voortgang volgen en leest u over praktische zaken. Individueel krijgt u bericht over zaken die uw woning aangaan. Bij vragen of voor afstemming kunt u op verschillende manieren terecht bij ons en de aannemer. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Het projectteam'.

C. Sleuteloverdracht

Als het werk klaar is, krijgt u uw sleutels weer terug. U kijkt of alle werkzaamheden goed zijn uitgevoerd samen met de aannemer en u schrijft alle opleverpunten op. Zijn er opleverpunten, dan herstelt de aannemer die binnen een afgesproken termijn. Ook kijkt u of er onverhoopt schade is aan uw spullen. Bij schade aan uw spullen worden er afspraken gemaakt over herstel of een schadevergoeding.

U ontvangt voor de oplevering van uw woning het schadeprotocol.

Stap 5: Nazorg

A. Tips over gebruik woning

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

B. Als er iets stuk is

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

C. Klanttevredenheid

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



Wanneer begint Bo-Ex?

Hoe en wanneer?

De werkzaamheden in uw woning/portiek duren ruim 8 werkweken. Als uw woning aan de binnenkant klaar is, is de aannemer mogelijk nog aan de buitenkant of aan het trappenhuis bezig.

Voor de buitenwerkzaamheden moet het weer niet tegenzitten. Bij vorst of hevige regenval kan er buiten niet gewerkt worden en kunnen de werkzaamheden uitlopen. De exacte planning wordt bekend gemaakt na het behalen van voldoende draagvlak. Als de draagvlakmeting positief uitvalt, hopen we om in voorjaar van 2023 te starten met de werkzaamheden op de Magelhaenlaan III.

De werkzaamheden doen we in twee portieken tegelijk met een korte periode er tussen. Waar we precies starten wordt bekend gemaakt na het eventueel behalen van het draagvlak. U wordt op tijd geïnformeerd wanneer we bij u starten.

Bezwaar maken

Als u het niet eens bent met het besluit om het plan voor de woningaanpak uit te voeren, dan kunt u binnen acht weken na dagtekening van het resultaat van de draagvlakmeting bezwaar maken tegen dit besluit. Dit staat in artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Bezwaar kunt u maken bij de Rechtbank Midden-Nederland, Vrouwe Justitiaplein 1, 3511 EX Utrecht.

Praktische zaken

Logeerwoning tijdens de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden in uw woning maakt u gebruik van een logeerwoning. De logeerwoning is compleet ingericht (met meubels, kooktoestel, pannen, tv en WIFI) en bevindt zich in 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. Het beheer voor de logeerwoning loopt via Ellen van Panhuis. U neemt contact met haar op als er iets niet in orde is met de logeerwoning. De huur van uw woning blijft gewoon doorlopen.

De aannemer

De aannemer die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden is Hemubo. Deze aannemer is gespecialiseerd in het renoveren, herbestemmen en verduurzamen van gebouwen. De vaklieden zijn gewend om bij mensen thuis te werken. Zij hebben ruime ervaring in het renoveren van woningen die gelijk zijn aan die van u. In de modelwoning hebben ze getest of de voorgestelde maatregelen goed toepasbaar zijn en hoe ze optimaal en met zo min mogelijk overlast kunnen worden uitgevoerd.



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 Hemubo. Het werk begint rond 7:00 uur en eindigt rond om 16.00 uur. Voor 8:00 uur 's ochtends is er geen hak- of breekwerk. U mag geen gebruik maken van de bouwlift of andere spullen van Hemubo.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Sommige huurders hebben in de loop van de tijd zelf zaken aan hun woning veranderd. Bijvoorbeeld een nieuwe keuken of delen daarvan. Heeft u zelf veranderingen aangebracht of heeft u zelf aangebrachte voorzieningen overgenomen van eerdere huurders? Dan kan het zijn dat wij u vragen maatregelen te nemen. Hieronder staan drie verschillende situaties:

1. U heeft de zelf aangebrachte voorziening aangevraagd bij Bo-Ex. Deze is technisch in orde, maar moet nu weg in verband met de werkzaamheden. Dit bespreken we met u tijdens de warme opname. Zie hiervoor ook het Sociaal Plan op pagina 28.
2. Uw zelf aangebrachte voorziening is technisch in orde, maar niet aangevraagd bij Bo-Ex. Dit bespreken wij met u tijdens de warme opname. Zie hiervoor ook het Sociaal Plan op pagina 28.
3. Uw zelf aangebrachte voorziening is technisch niet in orde en/of is niet veilig. Deze wordt door ons in overleg met u verwijderd.

Asbest

Eén van de werkzaamheden die we doen, is de asbestinventarisatie. Dit is een inspectie die uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd bedrijf. Tijdens het onderzoek is er geen gevaar voor u als bewoner. U kunt gewoon in uw woning blijven.

Bij de warme opname vraagt de opzichter of u akkoord gaat met het verwijderen van de keukenvloer als er asbest wordt geconstateerd. Als u hiermee akkoord gaat en asbest wordt geconstateerd ontvangt u een vergoeding van 100 euro.

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!

Werkzaamheden stadswarmte

Voor start van de werkzaamheden aan de flats worden er al werkzaamheden in de directe omgeving uitgevoerd ten behoeve van de aanlegging van de stadswarmte.

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.

Vragen?

Heeft u vragen over het plan of zit u met andere vragen? Neem contact op met Jelmer van den Bosch via 030 282 78 88 of klantenservice@boex.nl.

De informatie in deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld.

Februari 2023

Sociaal Plan

A Status van het Sociaal Plan Magelhaenlaan

1 Definities

In dit Sociaal Plan wordt verstaan onder:

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.

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.

Bewonerscommissie: 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.

Klankbordgroep: bewoners die namens een omschreven aantal woningen de huurders vertegenwoordigen in de gesprekken met Bo-Ex op persoonlijke titel maar wel conform afgesproken spelregels over hoe we met elkaar omgaan.

Peildatum: de datum waarop het Sociaal Plan voor een project in werking treedt.

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een fysieke verandering of toevoeging, met voortzetting van de huurovereenkomst.

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

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

2 Reikwijdte

2.1 Het Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan is van toepassing op al de vier flats van Bo-Ex. Het gaat om de volgende flats met de huisnummers:

- Magelhaenlaan I 1 t/m 119
- Magelhaenlaan II 22 t/m 116
- Magelhaenlaan III 153 t/m 271
- Columbuslaan I 1 t/m 119

2.2 De gemeentelijke huisvestingsverordening van 1 juli 2022 is van toepassing.

2.3 Het Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan is van toepassing op alle huurders van de gereguleerde (DAEB) woningen. De garages vallen 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 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 Dit Sociaal Plan treedt in werking nadat Bo-Ex en de klankbordgroep Aanpak woningen Magelhaenlaan overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan.

3 Partijen bij het gebruik van het Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan

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 Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan van toepassing.

3.2 Iedere huurder ontvangt een exemplaar van het Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan (is onderdeel van deze brochure).

3.3 In het overleg over de uitwerking van het Sociaal Plan Aanpak woningen Magelhaenlaan zijn onderstaande gesprekspartners betrokken:

- Klankbordgroep
- Bo-Ex

B Werkzaamheden en (her)huisvesting

1 Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden, waarover dit Sociaal Plan gaat, betreffen gemengde werkzaamheden (onderhoudswerkzaamheden inclusief verbeter- en duurzaamheidsmaatregelen). Het gaat hierbij om werkzaamheden in bewoonde staat, maar de dringende werkzaamheden geven zoveel overlast dat we alle huurders een gratis logeerwoning aanbieden. We adviseren u hiervan gebruik te maken.

2 Doorschuiven binnen het complex

Bo-Ex biedt huurders altijd de mogelijkheid om binnen het complex door te schuiven naar een andere woning. De nieuwe huisvestingsverordening voor de regio Utrecht (per 1 januari 2022) maakt doorschuiven mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat dit past binnen de passendheidsregels met betrekking tot inkomen en huishoudensomvang. Doorschuiven wordt beschouwd als een reguliere mutatie, waarbij de regels gelden omtrent het opleveren van de woning (brochure hierover op www.boex.nl). Let op, bij doorschuiven hebben urgenten op basis van sloop wel voorrang.

De overige voorwaarden voor de doorschuifregeling zijn passendheidseisen (inkomen, huishoudengrootte) én doorschuiven mag alleen plaatsvinden binnen een fysiek gebouw tussen twee buiten muren. In dit geval betekent dit dat doorschuiven van een woning op de Magelhaellaan naar een woning in een andere flat, bijvoorbeeld op de Columbuslaan, dus niet mogelijk is met voorrang op basis van de doorschuifregeling.

3. Verhuizen op basis van 100% woonduur

Deze regeling is alleen van toepassing bij het behalen van het draagvlak.

Doordat er een renovatie voor uw woning gepland staat heeft u de mogelijkheid om op basis van 100% woonduur te reageren op een andere woning via 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 inschrijfjaren 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.

Als u hier interesse in heeft, kunt u dit bij eerste gesprek aangeven. We kunnen u dan doorverwijzen naar de juiste instanties, zoals WoningNet en het buurtteam.

4 Logeerwoningen binnen de wijk

Gedurende de werkzaamheden biedt Bo-Ex ieder huishouden een gratis logeerwoning aan. Deze logeerwoningen zijn compleet ingericht en bevatten alle faciliteiten zoals meubels, keuken met pannen en borden, bestek, wasmachine, tv en WIFI. U neemt zelf lakens, handdoeken en persoonlijke spullen mee. Het is de bedoeling dat huurders hier verblijven tijdens de werkzaamheden in de woning.

C Beheer voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

1 Algemeen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit 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.

2 Onderhoud van woningen

2.1 Bo-Ex verplicht zich er toe 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 garanderen.

3 Onderhoud en beheer woonomgeving

3.1 Bo-Ex plaatst 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 schoonhouden 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 rechten op vergoeding.

1.4 Er zijn punten waar u als huurder zelf verantwoordelijk voor bent. Denk hierbij aan de afwerking van de muren en het schilderwerk van de kozijnen aan de binnenzijde. In de modelwoning staat aangegeven waar u kunt verwachten zelf nog werkzaamheden uit te moeten voeren. Zie hiervoor de brochure Reparaties en Onderhoud van Bo-Ex.

2 Vergoedingen voor voorzienbare schades

2.1 Het plan voor de woningaanpak brengt geen voorzienbare schade met zich mee; daarmee is er ook geen recht op vergoeding.

2.2 De vergoeding in de vorm van een korting op de betaalbare opties is voor iedere woningtype hetzelfde. De korting wordt vooraf verrekend bij de betaling van de betaalopties. Kiest u voor het uitbetalen van het geldbedrag dan ontvangt u dit na oplevering van uw woning. Reparaties en onderhoud welke ter verantwoording zijn voor de huurder worden gedekt door deze vergoeding.

3 Vergoedingen voor onvoorzienbare schades

3.1 Schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de huurder aan de aannemer. 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.

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. Huurder krijgt een vergoeding bij het inleveren van een aankoopbewijs van het vergelijkbare product.

3.3 Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt de huurder van Bo-Ex/de aannemer gerichte voorlichting over te nemen voorzorgsmaatregelen om 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 het schadeprotocol

4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht 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 zo mogelijk 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 tien jaar (per jaar één tiende deel van de totale afschrijving).

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 op een moment waarop door Bo-Ex aan de bewoner nog geen melding gemaakt is van het voornemen om het complex binnen vijf jaar grondig aan te pakken.

5 Ongeriefsvergoeding

5.1 De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Een ieder zal hinder ondervinden van de werkzaamheden, wat het woongenot beperkt. Deze hinder duurt ruim acht werkweken, de periode waarbinnen de werkzaamheden verricht worden. Voor deze hinder wordt aan iedere huurder een gratis logeerwoning aangeboden voor 5-6 weken tijdens de werkzaamheden in de woning.

5.2 Huurders krijgen een kortingsbedrag op betaalde opties van € 500,- of een geldbedrag uitgekeerd van € 250,-. Over dit bedrag hoeft de huurder geen verantwoording af te leggen. De besteding van dit bedrag is naar eigen keuze van de huurder.

6 Uitbetaling vergoedingen

6.1 De vergoeding bij keuze voor het geldbedrag wordt aan de huurder uitbetaald door Bo-Ex, twee tot vier weken na oplevering van de woning. Wordt er gekozen voor de korting op de betaalde opties dan wordt dit verrekend bij de betaalopties die voor start werkzaamheden betaald moeten worden.

7 Huurprijs

7.1 Bo-Ex rekent een huurverhoging van € 10,- per maand voor de uitvoering van de werkzaamheden behorende bij de verbeterwerkzaamheden bovenop de de reguliere huurverhogingen. Na oplevering van de woning zal in de eerst volgende maand de huurverhoging van toepassing zijn. Na de werking van de zonnepanelen zullen de servicekosten hiervoor in rekening worden gebracht.

E Dienstverlening aan huurders

1 Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

1.1 Bo-Ex en 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.

1.2 Bo-Ex en de klankbordgroep maken afspraken over de ondersteuning die Bo-Ex biedt aan de huurders. Te denken valt aan aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en extra hulp die kwetsbare huurders nodig kunnen hebben in de loop van het project.

2 Warme opname

2.1 Voor de start van de werkzaamheden voert Bo-Ex met iedere huurder een individueel gesprek. Dit is de zogeheten warme opname.

2.2 In dit gesprek wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en schades te voorkomen.

2.3 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.

5 Hardheidsclausule

5.1 Als dit 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 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

De zelf aangebrachte voorzieningen worden weer teruggeplaatst na de werkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is, dan komen onderstaande voorzieningen in aanmerking voor een vergoeding door de verhuurder:

1. Extra hang- en sluitwerk (PKVW)
2. Luxe bad
3. Luxe keuken
4. Extra vertrekken
5. Extra berging (bijvoorbeeld in de tuin)
6. Voorzieningen voor gehandicapten die in aanmerking komen voor subsidie Wmo, maar die niet door de Wmo verstrekt zijn
7. Vastliggend parket







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