



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

Woningaanpak complex 507

Lombok
353 woningen

**TOEKOMST
CLUB 507**

bo-ex | thuis
in Utrecht



Beste bewoner,

Natuurlijk realiseer ik me goed dat u lang heeft moeten wachten. Ik ben dan ook heel blij dat het nu zo ver is dat we aan de slag kunnen om uw woningen te verbeteren. Wij willen uw woningen isoleren, zodat u geen last meer heeft van kou, vocht en tocht. Ook krijgt u een cv-ketel die zorgt voor aangename warmte in uw hele woning. Ook worden uw badkamer, toilet en keuken vervangen en wordt er nog veel meer aangepakt wat toe is aan vervanging. Wij hebben over deze plannen intensief overleg gevoerd met de Toekomstclub 507 en meerdere keren zijn er informatiebijeenkomsten gehouden. Dat heeft geleid tot een mooi plan, wat we in vertrouwen aan u voorleggen. Ik hoop van harte op uw instemming. In dit boekje vindt u alle informatie die u nodig heeft om tot een goede afweging te komen over dit voorstel. U kunt lezen wat de plannen voor u betekenen.

Ik wens u succes bij het maken van uw keuze!

Directeur bestuurder Marije Eleveld

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Van de Toekomstclub 507	6
Wat vraagt Bo-Ex aan u?	7
Waarom wilt Bo-Ex onderhoud én verbeteringen uitvoeren?	10
Wat gaat Bo-Ex doen?	11
Waar moet u rekening mee houden?	14
Optielijst	16
Verhuismogelijkheden (Doorschuifregeling 507)	19
Wat wordt uw huurverhoging?	21
Wanneer begint Bo-Ex?	25
Sociaal plan	30
Schade en vergoedingen	32
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	36
Veelgestelde vragen over de woningaanpak	41
Contactpersonen	49

Dit boekje bevat belangrijke informatie. Kunt u het niet lezen? Vraag dan hulp aan uw burens of familie.

Bu broşürde önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadınızı mı? O halde komşu veya yakınlarınızdan yardım isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this brochure please ask your family or neighbours for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure n'hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

وأكناري ج نم ةدعاسم لم بلطا ؟ اهتءارق عيطتست ال . ةمهم تامول عم ىل ع ببيتكلا اذه يوتحي
كتلىئاع

Inleiding

Complex 507 is een karakteristiek complex waar bewoners graag wonen en willen blijven wonen. De 353 woningen in het complex, zijn toe aan een opknopbeurt. Bo-Ex en de Toekomstclub 507 (TC507) hebben de afgelopen jaren hard gewerkt aan een voorstel voor de woningen met als uitgangspunt het koesteren van het complex en haar bewoners. Wij willen de woningen graag een flinke opknopbeurt geven.

In april 2017 is een gezamenlijke startnotitie opgesteld en vastgesteld. In deze notitie staan een aantal uitgangspunten centraal:

- behoud van het complex
- alle woningen in sociale huur
- betaalbare woningen
- bouwen aan een community
- onderzoek naar de mogelijkheden van zelfbeheer

Daarnaast is een aantal ambities beschreven, namelijk dat het complex te herkennen is als één complex, er aandacht is voor verblijf in de openbare ruimte, parkeren en groen, er een gezond leefklimaat ontstaat, en het complex verduurzaamd wordt.

De startnotitie is het vertrekpunt geweest voor Bo-Ex en de TC507 met als resultaat een voorstel voor de woningaanpak en een voorstel voor het zelfbeheer. Het voorstel voor de woningaanpak ligt voor u, apart ontvangt u een brief met daarin uw huur na oplevering en de brochure voor zelfbeheer.

Brochure

In deze brochure kunt u alle informatie lezen over de woningaanpak. Wij vragen u dit boekje goed door te lezen en te bewaren. Er staat belangrijke informatie voor u in. Naast informatie wilt u ook zien wat het resultaat zal zijn.

Rondleiding modelwoning

Voordat u uw keuze maakt nodigen wij u uit voor een bezoek in de modelwoningen. Hierin kunt u zien wat we gaan doen: bijvoorbeeld de isolerende voorzetwanden, de indeling van de badkamer, de keuken en het toilet en u kunt ook vragen stellen over de voorstellen.

Deze brochure vervangt de eerder verspreide informatie (leaflets) over de woningaanpak, huurbeleid en stappenplan.

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op. Op de laatste pagina staan de contactgegevens.
Do you have questions? Please contact us. The contact details are on the last page.
Avez-vous des questions? Alors contactez nous. Les coordonnées sont sur la dernière page.

هري خألأه حصف ال ي فة دوجوم لاصت الال ي صافت. انب ل صتا م ث؟ ئسأ ي أ ك ي دل له.



Van de Toekomstclub 507

Als Toekomstclub 507 hebben we geprobeerd zo dicht mogelijk te blijven bij alle wensen en ideeën van de bewoners uit 507. Veel bewoners vinden het belangrijk dat de huur te betalen blijft, de huizen niet gesloopt worden en allemaal behouden blijven als sociale huurwoningen. Om tot een haalbaar plan te komen zijn Bo-Ex en de Toekomstclub 507 van beide kanten echt tot het uiterste gegaan. Nu ligt er een plan waarmee de huizen een goede basis aanpak krijgen voor de komende 40 jaar, tegen een huurprijs die lager ligt dan elders in de stad. Ook wordt er veel maatwerk geboden om de belangen en vragen van hele diverse mensen in verschillende situaties tegemoet te komen. We hopen dat we als Toekomstclub 507 uw wensen op de juiste manier hebben kunnen behartigen.

Het kan goed zijn dat er vragen zijn of dat u zorgen heeft over onderdelen in het plan. Als deze in de weg zitten om een goede keuze te maken neem dan contact op met de bewonersconsulenten, adviesbureau Labyrinth, Bo-Ex of de Toekomstclub 507. We zijn per mail en telefonisch te bereiken, Labyrinth is in meerdere talen aanspreekbaar. Tijdens de draagvlakmeting zijn de modelwoningen te bekijken en zijn de bewonersconsulenten en aannemers aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

de Toekomstclub 507

**TOEKOMST
CLUB 507**

Wat vraagt Bo-Ex aan u?

Lees deze brochure goed door. Wij vinden het namelijk belangrijk dat u weet wat u krijgt en kunt verwachten. Daarnaast kunt u de modelwoning bezoeken. Heeft u nog vragen of twijfelt u, laat het de onafhankelijke bewonersconsulenten weten. Zij proberen uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden.

De onafhankelijke bewonersconsulenten zijn diegenen die in de periode voor de zomer de koude opnamen hebben uitgevoerd bij zoveel mogelijk huishoudens: Arno van der Laan, Esmeralda van Tuinen, Junus Mulder en Rien Hilhorst.

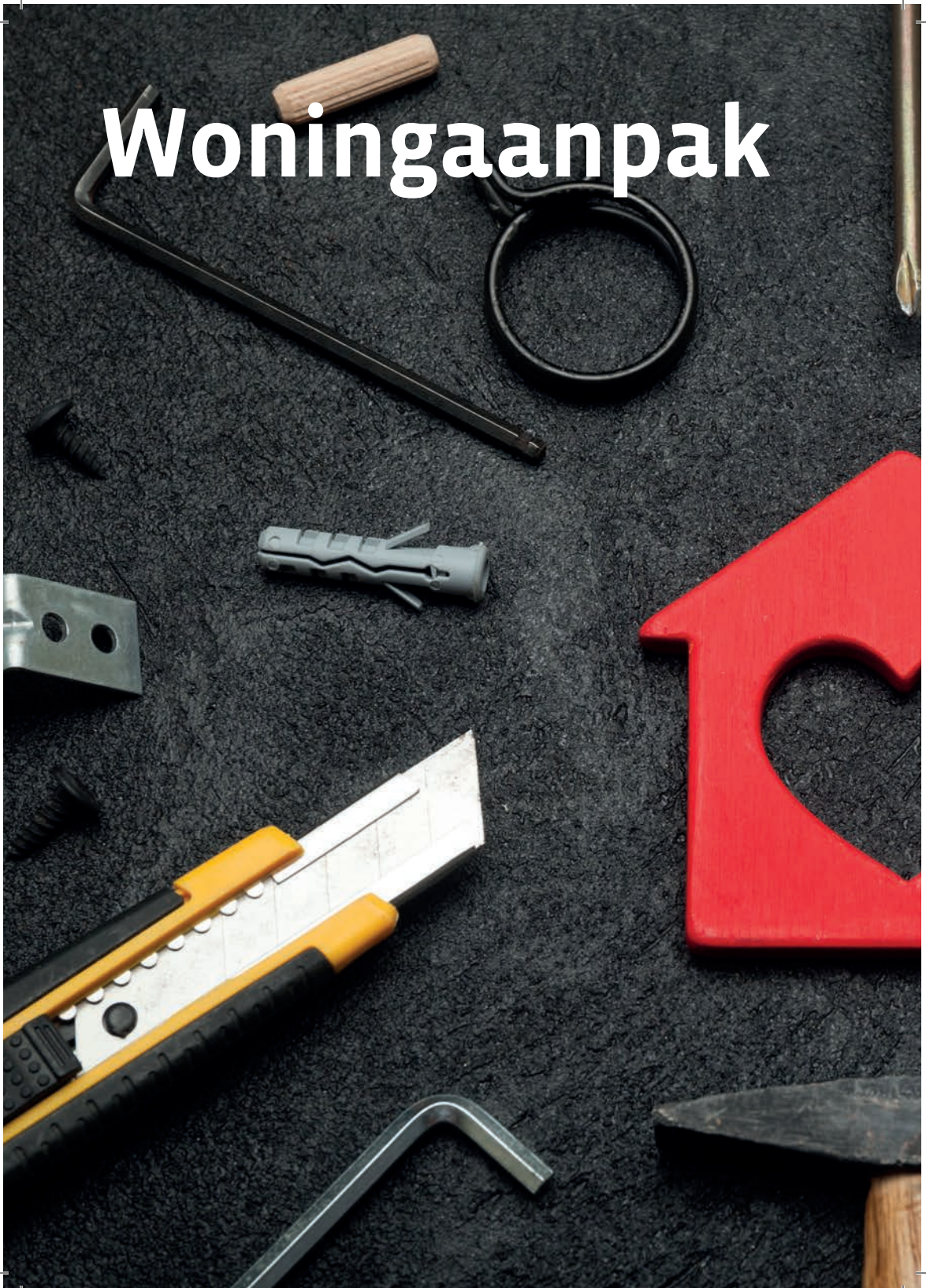
Breng uw stem uit voor de draagvlakmetingen

Bij de draagvlakmetingen laat u weten of u voor of tegen de werkzaamheden en/of zelfbeheer bent. Als 70% of meer van alle huishoudens akkoord is met de voorstellen voor de woningaanpak en/of het zelfbeheer, dan worden de voorstellen geacht redelijk te zijn. Dat is wettelijk zo geregeld. De bewonersconsulenten en onafhankelijk adviesbureau Labyrinth voeren de draagvlakmetingen voor Bo-Ex uit.



Breng altijd uw stem uit. Als u niet stemt, dan telt uw stem als een 'nee' stem. Leegstaande woningen en woningen die tijdelijk verhuurd zijn doen niet mee met de draagvlakmeting.

Woningaanpak





Woningaanpak

Waarom wilt Bo-Ex onderhoud én verbeteringen uitvoeren?

De woningen van complex 507 zijn in basis nog goed. Met deze aanpak willen we de woningen laten voldoen aan de eisen van deze tijd. De werkzaamheden zijn erop gericht om deze en andere veel geconstateerde mankementen aan uw woning op te lossen.

Uitkomsten koude opnamen

Tijdens de koude opnamen die de bewonersconsulenten met de aannemers hebben uitgevoerd in de periode mei tot en met augustus 2019, hebben zij gekeken naar de bouwtechnische staat van uw woning en de volgende zaken besproken:

Veel gehoorde klachten die we aanpakken met dit voorstel:

- de meeste huurders zijn tevreden over de indeling van de woning, maar willen graag betere isolatie om 's winters de kou buiten te houden;
- de woningen zijn vaak vochtig waardoor schimmelvorming optreedt;
- de installaties zijn oud en versleten, waardoor lekkages optreden en/of stankoverlast ontstaat.

Veel gehoorde klachten die we niet aanpakken met dit voorstel:

- de binnenwanden zijn niet meer goed;
- de binnendeuren zijn niet meer mooi;
- de indeling van de slaapverdieping is onhandig;
- overlast van muizen;
- krakende vloeren en trappen;
- de schuren, achterpaden en tuinen;
- geluidsoverlast van naastgelegen burens.

Wat gaat Bo-Ex doen?

Het uiterlijk van het complex en uw woning blijft grotendeels behouden. We vervangen de ramen, kozijnen, buitendeuren en dakbedekking, maar de vorm van de woningen en gevel blijven hetzelfde. De indeling van de ramen aan de straatzijde wordt wel veranderd: de bovenwoningen krijgen een dubbel raam in het midden, waardoor verhuizen makkelijker wordt. Door de mechanische ventilatie hoeft u geen last meer van vocht of schimmel te hebben. Ook krijgt u een nieuwe keuken, badkamer en toilet. Kortom, een betere woning voor u!

Het volgende plaatje laat het nieuwe gevelbeeld zien, die we bij alle blokken toepassen. Aan de binnenzijde worden de houten kozijnen in de kleur parelwit uitgevoerd.



Isolatie en energielabel

Alle woningen worden geïsoleerd, waardoor de temperatuur in uw woning gelijk blijft en er minder warmte verloren gaat. Dit geeft meer comfort. Het energielabel voor de woningen gaat van gemiddeld energielabel F naar energielabel A! Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is (energielabel F = onzuinig, energielabel A = zuinig).

Werkzaamheden aan uw woning

Hierna vindt u de werkzaamheden per ruimte/categorie en onderverdeeld tussen onderhouds- en verbeterwerkzaamheden.

Werkzaamheden per ruimte/categorie:

Keuken



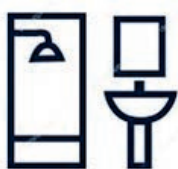
Onderhoud

- vervangen keukenblok (3 onderkastjes en 2 bovenkastjes, aan sluitpunt voor gaskooktoestel);
- vernieuwen tegelwerk;
- vernieuwen elektra- en gasaansluitingen.

Verbeteringen

- aanbrengen voorzetwand buitengevel;
- aanbrengen loze leiding voor elektrisch koken;
- aanbrengen verwarming.

Badkamer en toilet



Onderhoud

- vervangen sanitair;
- vernieuwen tegelwerk;
- aanbrengen nieuwe wateraansluitingen en -afvoeren.

Verbeteringen

- realiseren van een badkamer (indien nu niet aanwezig);
- aanbrengen voorzetwanden buitengevels.

Binnenafwerking



Onderhoud

- repareren kapotte binnendeuren en hang- en sluitwerk.

Verbeteringen

- aanbrengen verlaagd brandvertragend en ook (licht) geluids-isolerend plafond in de woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer (alleen in de benedenwoningen);
- aanbrengen isolerende voorzetwanden buitengevels (behang-klaar);
- aanbrengen brandveiligheidsvoorzieningen, zoals een rookmelder;
- aanbrengen brandwerende omtimmeringen om schachten/leidingen.

Buitenkant woning



Onderhoud

- vervangen dakbedekking, regenpijpen;
- vervangen buitendeuren;
- vervangen ramen en kozijnen;
- herstellen balustraden;
- schilderen balkons;
- herstellen van beschadigd gevelmetselwerk.

Verbeteringen

- aanbrengen dakisolatie;
- aanbrengen verhuusraam;
- aanbrengen brandscheiding op het dak ter plaatse van bouwmuren;
- aanbrengen extra isolerend HR++-glas;
- aanbrengen luchttoevoerroosters in de kozijnen;
- aanbrengen inbraakveiliger hang- en sluitwerk (Politiekeurmerk);
- isoleren van de kruipruimte.

Warmte/lucht/water



Onderhoud

- vervangen standleidingen en rioleringen;
- vervangen gasleidingen/-aansluitingen;
- vervangen waterleidingen, en -afvoeren

Verbeteringen

- aanbrengen CV-ketel;
- aanbrengen thermostaat in de woonkamer, radiatoren in de woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer;
- aanbrengen mechanische afzuiging.

Elektra-werk

Onderhoud

- vervangen groepenkast;
- vervangen centraaldozen;
- testen en keuren van bestaande bekabeling / schakelmateriaal.

Verbeteringen

- aanbrengen aardlekschakelaar;
- aanbrengen doorvoer voor toekomstige zonnepanelen.

Waar moet u rekening mee houden?

De werkzaamheden van deze woningaanpak vragen van alle betrokkenen tijd en inzet. Niet alleen de werkzaamheden door de aannemers, maar ook de voorbereidingen die we van u vragen. Bo-Ex zet zich samen met een team van aannemers, bewonersconsulenten en TC507 in om de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen en de overlast voor u zoveel mogelijk te beperken.

Totale duur werkzaamheden

De werkzaamheden duren in totaal 2 jaar. In 'Wanneer begint Bo-Ex?' vindt u de planning en de volgorde van de aanpak. Na het behalen van draagvlak ontvangt u een gedetailleerde planning.

Hulp bij opruimen of verplaatsen

Bent u niet in staat om spullen op te ruimen en/of te verplaatsen en kunt u geen beroep doen op vrienden of familie om u hierbij te helpen, dan helpen wij u!

Ik ga met vakantie

Bent u (lang) op vakantie of afwezig, laat dit ons dan graag tijdig weten, dan kunnen we hier rekening mee houden.

Ik knap mijn eigen woning op

Veel bewoners zien deze woningaanpak als een moment om de woning verder op te knappen: zoals nieuwe vloerbedekking, nieuwe meubels en een nieuw behang. Wij steunen dit natuurlijk van harte. Wij houden zoveel mogelijk rekening met u als bewoner. Het is belangrijk dat u bij uw verbouwingen ook rekening houdt met anderen.

Ik verblijf in een logeerwoning

Voor de duur van circa 4 werkweken plus 2 weekenden bieden wij een logeerwoning aan. U hoeft hier geen gebruik van te maken, maar wij raden het u sterk aan. Bij andere projecten is gebleken dat bijna iedereen hier gebruik van maakt omdat de overlast van de werkzaamheden groot is. Zie voor meer informatie paragraaf 'Logeerwoningen' in het 'Sociaal Plan' op pagina 30.



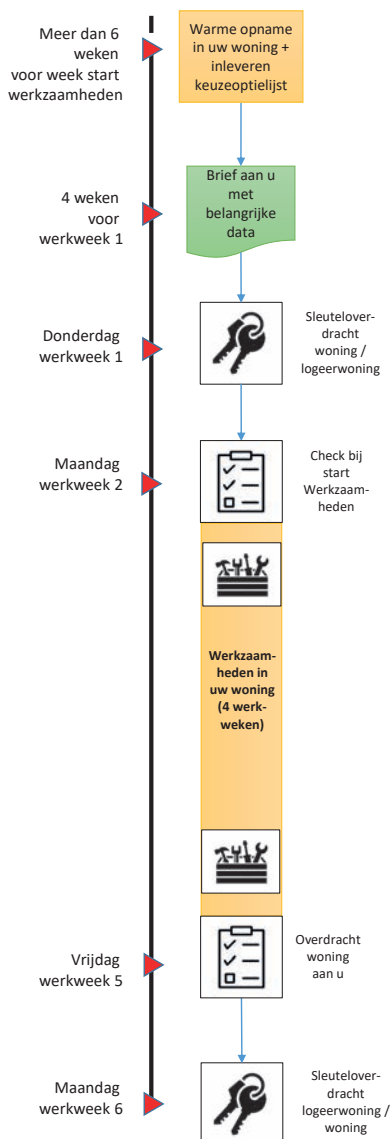
Voorbeeld logeerwoning



De stappen vanaf de draagvlakmeting tot en met de oplevering van uw woning

De stappen waar u rekening mee dient te houden rondom de aanpak van uw woning zijn als volgt.

Het hangt van de planning af wanneer we met uw woning starten. Voor elke woning gelden



dezelfde stappen.

Optielijst

U kunt (later) kiezen uit verschillende opties

Wij hanteren een bewonersoptielijst voor de bewoners met daarin gratis en betaalde opties.

De genoemde prijzen zijn richtprijzen en kunnen lager/hoger uitvallen::

1. Gratis bewonersopties:

- Wandtegels, keuze uit 2 kleuren
- Vloertegels, keuze uit meerdere kleuren
- Keukenplint, keuze uit twee kleuren
- Keukenfront, keuze uit meerdere kleuren
- Keukenaanrecht, keuze uit meerdere kleuren
- Keukengreep, keuze uit meerdere vormen
- Fonteintje (om handen te wassen) in het toilet

2. Eenvoudige bewonersopties met een kostprijs (genoemde richtprijzen zijn inclusief BTW):

- Extra keukenopties:
Zoals een extra bovenkast a € 150,-, aanrechtbladverlenging a € 180,-, besteklade a € 12,-, afzuigkap recirculatie a € 625,-.
- Luxe sanitair opties:
Zoals een eenhendelmengkraan a € 75,-, hangtoilet (indien mogelijk) a € 535,-, verhoogde toiletpot a € 95,-, gekleurde tegelwand badkamer a € 110,-, schakelaansluiting voor zowel een wasmachine als wasdroger a € 30,-.
- Extra installaties:
Zoals een extra dubbele wandcontactdoos (opbouw) a € 180,-, een vaatwasseraansluiting a € 245,-, een perilex aansluiting voor elektrisch koken a € 190,-, klokthermostaat (een thermostaat waar u programma's op kunt programmeren voor de cv-installatie) a € 249,-.

Voor de bewonersopties wordt een brochure opgesteld. Deze brochure krijgt u na het behalen van draagvlak. Tijdens de warme opname vragen wij u om deze bij Bo-Ex in te leveren. Kiest u voor een betaalde optie, dan vragen wij u om deze tijdens de warme opname te betalen aan de aannemer (via een pinbetaling).

3. Complexe bewonersopties met een kostprijs (genoemde richtprijzen zijn inclusief BTW):

Uit de koude opnamen zijn verzoeken gekomen voor ingrijpende wijzigingen in de woning. Onderstaande wijzigingen zijn ingrijpend, maar bieden we u wel aan.

- Aanbrengen buitenkraan:
Bij een aantal benedenwoningen is het mogelijk om een (vorstvrije) buitenkraan aan te brengen tegen de gevel ter hoogte van de keuken. De richtprijs voor een

buitenkraan bedraagt zo'n € 145,-.

- **Aanbrengen buitenwandcontactdoos:**
Bij een aantal benedenwoningen is het mogelijk om een wandcontactdoos aan te brengen tegen de gevel ter hoogte van de keuken. De richtprijs voor een buitenwandcontact doos bedraagt zo'n € 155,-.
- **Slopen schouw (voorafgaand aan woningaanpak werkzaamheden):**
Het slopen van de schouw is een complexe activiteit vanwege de constructieve functie van de schouw. Ook moet alles rondom de schouw worden hersteld en ook de schoorsteen op het dak worden verwijderd. Daarnaast kan een schouw alleen worden gesloopt als de naast- of bovengelegen woning dit ook wil. Tijdens de warme opname wordt bekeken of dit voor u mogelijk is en wat dit kost. De richtprijzen voor het slopen van de schouw zijn:
 - o Tussen € 3.900,- en € 4.300,- voor 2 kopwoningen (over 2/3 woonlagen)
Dit betekent tussen € 1.950,- tot € 2.150,- per woning.
 - o Tussen € 6.300,- en € 9.900,- voor 4 tussenwoningen (over 2/3 woonlagen)
Dit betekent tussen € 1.575,- tot € 2.475, per woning.
- **Openbreken wand tussen woonkamer / keuken (voorafgaand aan woningaanpak werkzaamheden):**
Het openbreken van de wand tussen de woonkamer en keuken is een complexe activiteit vanwege de aanwezige installaties in de wand en vanwege de aansluiting van de wand op de vloer en het plafond. De richtprijs voor het openbreken van de wand en het creëren van een opening van circa 1meter breed bij 2,3 meter hoog bedraagt zo'n € 1.600,-. Tijdens de warme opname wordt bekeken of dit voor u mogelijk is en wat dit definitief precies kost.
- **Verplaatsen badkamer:**
In een aantal woningen is het mogelijk om de badkamer te verplaatsen naar een andere plek/ruimte. Het verplaatsen van de badkamer naar een andere ruimte is een complexe activiteit vanwege al het leidingwerk dat verplaatst moet worden. De richtprijs voor het verplaatsen van een badkamer naar een andere ruimte inclusief het slopen en afvoeren van de bestaande badkamer bedraagt zo'n € 6.400,-. Tijdens de warme opname wordt bekeken of dit voor u mogelijk is en wat dit definitief precies kost.
- **Vergroten badkamer:**
In een aantal woningen is het mogelijk om de badkamer te vergroten met 2m². Ook dit is een complexe activiteit vanwege de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen die hiervoor getroffen moeten worden. De richtprijs voor het vergroten van de badkamer is zo'n € 5.200,-. Tijdens de warme opname wordt bekeken of dit voor u mogelijk is en wat dit kost.

- Extra toilet op bovenverdieping (2e verdieping):
In een aantal bovenwoningen is het mogelijk om een extra toilet aan te brengen op de 2e verdieping van circa 1meter breed bij 1,25meter diep. Ook dit is een complexe activiteit vanwege de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen die hiervoor getroffen moeten worden. De richtprijs voor het realiseren van een extra toilet op de 2e verdieping is zo'n € 3.300,-. Tijdens de warme opname wordt bekeken of dit voor u mogelijk is en wat dit kost.
- Nieuwe binnendeur:
Het vervangen van een binnendeur door een nieuwe deur in het bestaande kozijn (in de grondverf gezet). Omdat dit maatwerkdeuren zijn, worden de deuren op maat besteld en geproduceerd. De richtprijs voor een nieuwe deur (stompe deur, op maat gemaakt) is zo'n € 400,- per deur.

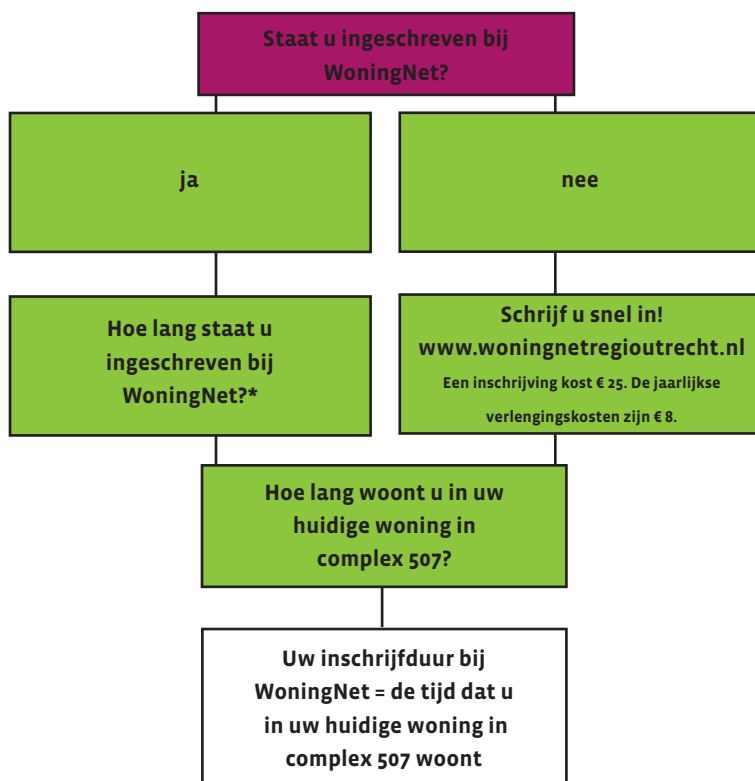
Wij informeren u graag over de mogelijkheden van deze complexe opties.

U kunt dergelijke werkzaamheden ook zelf uitvoeren voor of na de renovatie. Hiervoor dient u toestemming te vragen bij Bo-Ex middels een aanvraag voor ZAV. Zie hiervoor 'Zelfaangebrachte voorzieningen', pagina 36.



Verhuismogelijkheden (Doorschuifregeling 507)

U kunt tijdens de woningaanpak verhuizen naar een andere woning in de buurt of binnen de regio Utrecht. Het is belangrijk dat u staat ingeschreven bij WoningNet. Staat u niet ingeschreven bij WoningNet dan kunt u ook geen gebruik maken van de doorschuifregeling. Deze regeling gaat van start wanneer de uitslag van de draagvlakmeting positief is. Door middel van onderstaand schema kunt u uw inschrijfduur berekenen.



* als uw inschrijftijd langer is dan de tijd dat u in uw huidige woning woont, blijft inschrijfduur van toepassing.

Verhuizen in de buurt

Wilt u tijdens de woningaanpak verhuizen naar een andere woning in hetzelfde complex? Dat kan! Tijdens de woningaanpak worden vrijgekomen woningen in complex 507 eerst aangeboden aan de huurders van 507. Als de reactietermijn is gesloten, worden de reacties op de woningen op volgorde gezet. Dit gaat als volgt:

Benedenwoning

1. Bewoners met indicatie voor een gelijkvloerse woning*
2. Bewoners ouder dan 65 jaar*
3. Bewoners jonger dan 65 jaar*

*Bij meer reacties wordt de volgorde op basis van inschrijfduur aangehouden.

Bovenwoning

Bij meer reacties wordt de volgorde op basis van inschrijfduur aangehouden.

Het toegestaan aantal bewoners voor een bovenwoning is maximaal 2 personen.

Huur

Als u binnen complex 507 wilt doorschuiven naar een andere woning binnen complex 507, wordt de netto huur van de nieuwe woning € 500,- na renovatie (afgezien van jaarlijkse huurverhoging). Betreft u een woning die nog opgeknapt moet worden, dan betaalt u eerst € 424,- per maand en na renovatie € 500,- per maand. Is de woning waar u naar doorschuift al opgeknapt, dan betaalt u € 500,- per maand.

Verhuizen naar een andere buurt of plaatsen in Utrecht

Wilt u tijdens de woningaanpak verhuizen naar een woning in een andere buurt of plaats in de regio Utrecht? Dat kan! Hierbij geldt uw inschrijfduur, deze is gelijk aan de woonduur aan de huidige woning in complex 507 (woont u 15 jaar in het complex, dan is uw inschrijfduur tijdelijk ook 15 jaar). Op de website van WoningNet kunt u reageren op alle woningen van verschillende corporaties binnen de regio Utrecht.

Andere regels

De ‘Doorschuifregeling 507’ vervangt tijdens de periode van de woningaanpak de gemeentelijke doorschuifregeling. De Doorschuifregeling 507 is namelijk speciaal voor dit complex met de gemeente afgesproken. Tijdens de gehele woningaanpak gelden de bestaande regels voor de bezettingsnorm en de inkomenseisen.

Vragen

We kunnen ons voorstellen dat u mogelijk allerlei vragen en/of zorgen heeft. Als uw inkomen bijvoorbeeld hoog of juist laag is, wilt u misschien wel meer weten over wat voor u mogelijk is?. In de buurt of in de stad en regio. Als u meer wilt weten neem dan gerust contact op met Bo-Ex op 030 282 78 88.

Inschrijfduur na woningaanpak

Als de woningaanpak klaar is en alle woningen zijn opgeleverd, dan gelden weer de normale regels voor het reageren en verhuizen. Uw inschrijftijd is dan weer de tijd dat u staat ingeschreven bij WoningNet.

Wat wordt uw huurverhoging?

De woningen worden klaargemaakt voor de toekomst zodat ze weer 40 jaar mee kunnen. Dat betekent forse investeringen, die deels via huurverhoging terugbetaald moeten worden. Tijdens de koude opnamen zijn de voorlopige huurvoorstellen besproken en getoetst bij de bewoners. Hieruit bleek dat een overgroot deel zich kan vinden in het voorstel voor de huurverhoging. Het huurvoorstel dat hierna aan bod komt is in lijn met de voorlopige versie die met u gedeeld is. Voor mensen die in betalingsproblemen komen is Bo-Ex bereidt om een specifieke regeling te treffen.

Hoe is het huurvoorstel tot stand gekomen? Dit waren de uitgangspunten:

- Woningen worden goed aangepakt, dus geen bezuinigen op dingen die straks toch moeten zoals vernieuwen van keukens en isolatie. Badkamers die vervangen moeten worden vanwege riolering.
- We moeten de investering voor verbeteringen terugverdienen en nemen daarvan zelf ook veel kosten op ons.
- Er wordt gebruik gemaakt van het systeem van huurtoeslag, waardoor lage inkomens weinig of soms niets meer gaan betalen.
- De huren in Complex 507 blijven onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Dat betekent dat iedereen met recht op huurtoeslag daar ook maximaal van kan profiteren.
- Na uitvoering van de werkzaamheden wordt in dit voorstel een huursprong gemaakt maar we blijven onder het gemiddelde in de stad. Dat betekent dat de huren voor de huidige huurders vanaf 1 juli 2022 nog 10 jaar lang met meer dan de inflatie stijgen. In het huidige voorstel is dat 10 jaar lang 1,5% bovenop de normale inflatievolgende huurverhoging. De huur is immers, vergeleken met andere huizen in de stad, in jaren niet veel verhoogd omdat er sprake is van achterstallig onderhoud.

Eenmalige huurverhoging hangt af van huidige huur

In het volgende overzicht is te zien wat u na afloop van de werkzaamheden betaalt aan nieuwe huur:

Indien u nu betaalt:	Betaalt u straks:	Huurtoeslag:
minder dan € 324,-	€ 424,44 */**	100 %
tussen € 324,- en € 400,-	€ 100,- extra */**	100 % tot € 424,44 65% vanaf € 424,44
tussen € 400,- en € 500,-	de huur wordt niet hoger dan € 500,- */**	100% tot € 424,44 65% tot € 424,44
meer dan € 500,-	geen verhoging	

* met een differentiatie van maximaal +/- € 20,- tot +/- € 20,- op basis van woninggrootte, dak-terras, balkon en tuin.

** de exacte huur na oplevering van uw woning, hangt af van het moment waarop uw woning wordt aangepakt. De eerder gecommuniceerde huurverhoging blijft hetzelfde.

Wanneer gaat de huurverhoging in?

De huurverhoging gaat in, in de eerstvolgende maand, nadat de werkzaamheden aan uw woning zijn afgerond.

Heeft u recht op huurtoeslag, vraag dan bij de Belastingdienst de nieuwe huurtoeslag aan met als ingangsdatum de eerstvolgende maand nadat uw woning aan u is overgedragen.

Huurverhoging in de periode vanaf 2022

U krijgt een nieuwe huur na oplevering. In de 10 jaar na oplevering van uw woning, voor het eerst op 1 juli 2022, wordt de huur jaarlijks nog verhoogd met 1,5% bovenop de normale inflatievolgende huurverhoging die elk jaar wordt doorberekend. Deze extra huurverhoging is niet van toepassing op diegene die nu een huur betaalt van meer dan € 500,-.

Regelingen tijdens de periode van het project

- Iedereen betaalt de jaarlijkse huurverhogingen op 1 juli (deze verhoging zal gelijk zijn aan de inflatie en eventueel vermeerderd met een inkomensafhankelijke huurverhoging indien van toepassing).
- De eerder gecommuniceerde huurverhoging blijft in tact en wordt bevroren.
- De jaarlijkse extra huurverhoging van 1,5% gaat voor iedereen pas in per 1 juli 2022.

Mag Bo-Ex deze huurverhoging vragen?

De eenmalige huurverhogingen in het complex variëren van € 0,- tot € 209,-, afhankelijk van de huidige huur. Wij mogen deze huurverhoging alleen vragen als de huur verhogende maatregelen en bijbehorende huurverhoging daarvan, gelijk of groter is dan deze verhoging.. De Huurcommissie heeft regels opgesteld welke huurverhoging voor welke maatregelen gevraagd mag worden. Deze kunt u zelf ook nalezen op: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging/>

De maximale huurverhoging die we mogen vragen, ligt rond € 231,-. De huurverhogende elementen met bijbehorende afschrijvingstermijnen en huurverhogingen die we hadden mogen vragen zijn als volgt opgebouwd:

Maatregel	Afschrijvingstermijn*	Maximale huursverhoging **
Isoleren binnenkant woning	25 jaar	€ 63,- per maand
Isolerend glas, betere voordeur, verhuisraam, Politiekeurmerk PKVW	25 jaar	€ 63,- per maand
Isoleren kruipruimte	25 jaar	€ 7,- per maand
Isoleren dak	25 jaar	€ 10,- per maand
Brandwerend en geluiddempend plafond (beneden)	25 jaar	€ 18,- per maand
Brandwerende bekledingen	25 jaar	€ 3,- per maand
Aanbrengen mechanische ventilatie	15 jaar	€ 18,- per maand
Aanbrengen nieuwe CV-ketel	15 jaar	€ 9,- per maand
Aanbrengen nieuwe CV-installatie	30 jaar	€ 50,- per maand
Verbeteren veiligheid e-installaties en voorbereiding zonnepanelen	30 jaar	€ 9,- per maand
Subsidie RVVV (verduurzaming)	25 jaar	-/- € 19,- per maand
TOTAAL maximale huurverhoging		€ 231,- per maand

* conform standaard termijnen Huurcommissie

** gemiddelde huurverhoging, berekend conform systematiek bepaling huurverhoging Huurcommissie

Een lager energieverbruik

Door alle verbeteringen wordt uw woning energiezuiniger en comfortabeler: u krijgt meer comfort voor hetzelfde geld. Uw huur stijgt maar uw energieverbruik zal waarschijnlijk dalen. De hoogte van deze besparing is per huishouden en per woning verschillend. Deze besparing hangt af van de geldende tarieven voor gas en elektra en of u uw woning warmer wilt hebben of in meerdere ruimten dan nu het geval is. Voor een gemiddelde woning en bij een ongeveer gelijk comfort/gebruik, betaalt u maandelijks iets meer voor de elektrakosten en fors minder voor het gasverbruik. Dit kan al gauw een paar tientjes in de maand schelen.

Servicekosten

Een groot aantal huurders betaalt op dit moment maandelijks voor:

- Huur geiser: bewoners die nu een geiser huren, vragen we om de huur van de geiser op te zeggen als dit niet een toestel is van Bo-Ex. Voor de nieuwe CV-ketel hoeven geen servicekosten te worden betaald, wat voor sommige mensen betekent dat ze maandelijks € 7,- besparen.
- Waterverbruik: op dit moment betalen veel huurders een bijdrage voor de water voorziening. Met de woningaanpak krijgt iedereen een eigen individuele wateraansluiting. De te verwachte besparing met deze eigen aansluiting hangt af van het watergebruik maar zal tussen € 5,- en € 10,- per maand bedragen.

De overige servicekosten (glasfonds en rioolfonds) en een eventueel serviceabonnement blijven bestaan.

Wanneer begint Bo-Ex?

Als er voor december 2019 draagvlak wordt behaald, dan starten we met de woningaanpak in februari 2020. Er gaat veel gebeuren. De aannemer gaat materiaal bestellen en de werkzaamheden voorbereiden. Voordat de werkzaamheden aan uw woning starten, brengen we u een bezoek, de zogenaamde warme opname.

Wie gaan het doen?

De aannemers die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn Plegt-Vos en BOS installatiewerken. Beide partijen zijn gerenommeerde partijen uit Utrecht die meer dan voldoende ervaring hebben met het verrichten van werkzaamheden bij mensen thuis. Bo-Ex werkt vaker samen met beide partijen.

Zij zitten sinds eind 2018 aan tafel om samen met Bo-Ex en TC507 voorstellen te bedenken. In de modelwoningen hebben zij onderzoek kunnen doen naar de toepassing van materialen en hebben dus ook kunnen proefdraaien.



Hoe en wanneer?

De werkzaamheden in uw woning duren circa 4 weken. Daar komen de dagen van nationale feestdagen en vakantiedagen nog bij. Mocht u voor of tijdens de bouwvak in een wisselwoning verblijven dan kan uw verblijf met enkele weken verlengd worden. Als uw woning aan de binnenkant klaar is, is de aannemer mogelijk nog aan de buitenkant of aan het portiek bezig (bij die woningen die een portiekingang hebben).

Het totale project duurt zo'n 2 jaar. In deze 2 jaar willen we alle woningen hebben aangepakt. Voor de buitenwerkzaamheden moet het weer wel meewerken. Bij vorst of hevige regenval kan er buiten niet gewerkt worden en kunnen de werkzaamheden uitlopen.

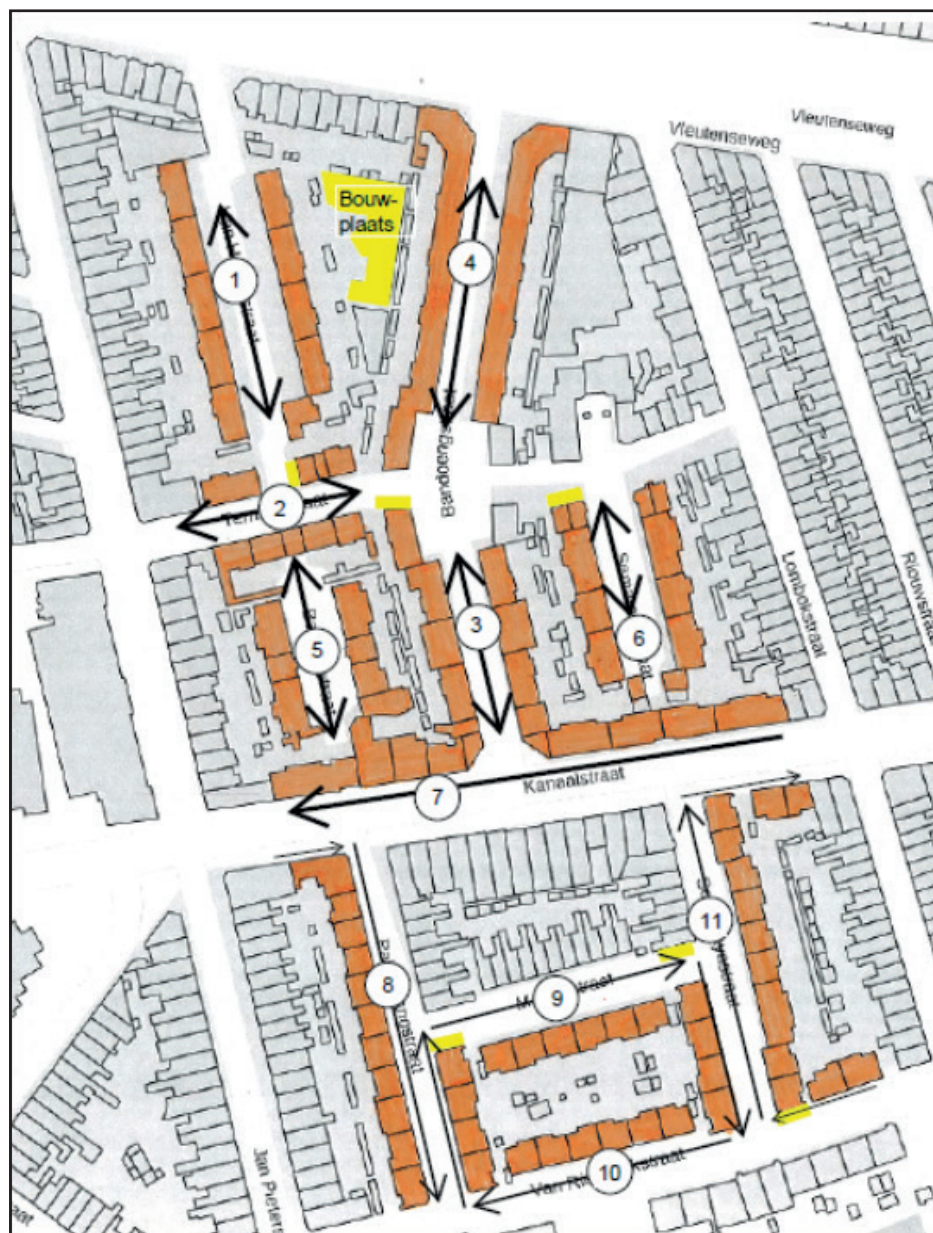
De exacte planning wordt bekend gemaakt na het behalen van draagvlak. Als de draagvlakmeting positief uitvalt en we mogen starten met de werkzaamheden, dan zullen we in februari 2020 van start gaan.

Gebruik gas, water en elektra tijdens de werkzaamheden

Op de dag van de sleuteloverdracht nemen we de standen van uw meterkast op. Tijdens de werkzaamheden in de woning zal de aannemer gebruik maken van gas, water en elektra. Het verbruik zal echter minimaal zijn. Alle bewoners ontvangen hiervoor een vergoeding. Zie hiervoor 'Sociaal Plan', pagina 30.



Routing door de wijk



Sociaal plan





Sociaal plan

Het Algemeen Sociaal Plan (ASP) van oktober 2017 is van toepassing op alle sloop-, nieuwbouw en woningaanpakprojecten van de woningcorporaties in de stad Utrecht. De rechten, plichten en voorzieningen voor huurder, verhuurder en Gemeente Utrecht liggen onder andere vast in dit ASP. Dit ASP is te raadplegen via de volgende link: <https://www.stuw.nl/document/> (Het Utrechts Participatie Model 2017 (met Algemeen Sociaal Plan), deel 2). Per project maken we daarnaast afspraken op maat, dat zijn afspraken die speciaal voor een project gelden. Het sociaal plan bestaat uit hetgeen wat in het algemeen sociaal plan (ASP) van oktober 2017 staat vermeld als hetgeen hieronder vermeld.

Het sociaal plan treedt in werking op het moment dat tenminste 70% van alle huishoudens instemt met de werkzaamheden, het bestuur van Bo-Ex akkoord is, en Bo-Ex over de benodigde vergunningen beschikt. Het sociaal plan is geldig gedurende de looptijd van het project.

Hieronder hebben wij de specifieke afspraken met de TC507 gemaakt voor de woningaanpak van complex 507 uitgewerkt:

- huurverhoging
- uitvoering in bewoonde staat
- logeerwoningen
- een vergoeding in de vorm van een waardebon voor klusjes of geld
- verhuismogelijkheden (doorschuifregeling 507)
- bestaande zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
- nieuwe zelf aangebrachte voorzieningen

Uitvoering in bewoonde staat

De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd: woningaanpak in bewoonde staat. Dit betekent dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd terwijl u in uw woning kunt blijven wonen en uw inboedel ook in uw woning blijft. De werkzaamheden zorgen echter wel voor flinke overlast: stof, geluid, trillingen en het tijdelijke niet kunnen gebruiken van de watertoevoer en -afvoer. De werkzaamheden die deze overlast veroorzaken zijn de werkzaamheden aan de badkamer, toilet en keuken en de daaraan gekoppelde standleidingen. Omdat de impact van deze onderhoudswerkzaamheden groot is, bieden we iedereen een logeerwoning aan. Dit betreft een ingerichte woning in de wijk Lombok. Wilt u per se in uw eigen woning blijven, dan zorgen we ervoor dat u de beschikking krijgt over voorzieningen zoals een mobiel kooktoestel, een drinkwatervoorziening en een chemisch toilet.

Logeerwoningen

In de afgelopen periode hebben wij in de wijk Lombok een aantal lege woningen gereserveerd. Deze woningen maken we schoon en richten we volledig in zodat deze ingezet kunnen worden als logeerwoning. We proberen u een logeerwoning aan te bieden in complex 507. Mocht dit niet lukken dan zorgen we voor logeerwoningen in de omliggende buurten.

Logeerwoning voor uw huishouden

De logeerwoningen bevinden zich in of naast de buurt. De woningen zijn verschillend van aard (beneden/boven) en grootte. We proberen iedereen een zo passend mogelijke logeerwoning aan te bieden.

Volledig ingerichte woningen

De logeerwoningen zijn volledig ingericht en voorzien van alle aansluitingen inclusief internet en televisie. Spullen voor persoonlijke hygiëne, beddengoed, handdoeken, kleding en waardevolle spullen (sieraden, paspoorten en verzekeringspapieren) neemt u mee naar de logeerwoning. U kunt de logeerwoning het beste vergelijken met een vakantiewoning, ook hier neemt u persoonlijke spullen mee naar toe. Uw postadres blijft uw eigen woning, u hoeft dus geen adreswijziging door te geven.

Periode logeerwoning

De logeerwoning is beschikbaar voor de duur van de werkzaamheden aan uw woning: 4 werkweken plus 2 weekenden, 1 weekend ervoor en 1 erna. Een aantal dagen voordat we starten met de werkzaamheden in uw woning ontvangt u de sleutel van uw logeerwoning. U levert deze sleutel een aantal dagen na de oplevering van uw woning weer in. Verlenging van deze periode is niet mogelijk, tenzij de datum van overdracht wordt uitgesteld door Bo-Ex en/of de aannemers omdat uw woning nog niet gereed is.

Geen verbruikskosten, huidige huur loopt door

De kosten voor het energieverbruik, en het verbruik voor water en data (WIFI) zijn voor rekening van Bo-Ex. U betaalt geen huur of andere vergoeding voor deze logeerwoning. De huidige huur van uw eigen woning loopt wel door tot het einde van de maand waarin uw woning wordt opgeleverd, waarna de nieuwe huur ingaat.

Gebruikersovereenkomst

U ontvangt van Bo-Ex een tijdelijke overeenkomst voor de logeerwoning. We stellen deze overeenkomst op om discussies over het gebruik te voorkomen. In de overeenkomst staat welke periode u gebruik kunt maken van de woning. Het is niet mogelijk om langer gebruik te maken van de logeerwoning dan de afgesproken periode. Wanneer u niet op tijd vertrekt uit de logeerwoning brengen we een boete bij u in rekening. Bij schade of vermissing van spullen (of sleutels) brengen wij de schade in rekening. Daarnaast tekent u voor een aantal huisregels.

Vergoeding bij geen gebruik logeerwoning

U kunt tijdens de warme opname aangeven of u geen gebruik wilt maken van de logeerwoning en ergens anders wilt verblijven. U ontvangt dan een vergoeding van Bo-Ex zie hiervoor 'Vergoedingen', pagina 32.

Schoonmaak

U ontvangt van ons een schone logeerwoning. Tijdens uw verblijf bent u zelf verantwoordelijk voor de schoonmaak van de woning. Bij het inleveren van de sleutel moet de woning schoon zijn: bezemschoon, opgeruimd en het afval uit de woning.

Huisdieren

U kunt uw huisdieren meenemen naar de logeerwoning.

Schades en vergoedingen

Vergoedingen

Waar gewerkt wordt, kan schade ontstaan. We onderscheiden 2 soorten schades:

1. Voorzienbare schade met vaste vergoeding
2. Onvoorzienbare schade

1. Voorzienbare schades en vaste vergoedingen

Soms moeten de aannemers tijdens het werken in uw woning iets breken om vervolgens weer iets aan te brengen. Dan ontstaat er schade. Daarom ontvangt u voor het herstellen van deze schades een vergoeding.

U ontvangt een vaste vergoeding voor de volgende schades:

- schade aan de binnenzijde van de buitengevel door de nieuwe voorzetwanden.
- schade aan vloerafwerking door het zagen van een vloerluis in benedenwoning om de kruipruimte te bereiken.
- schade aan raambekleding door iets kleinere raamopening binnenzijde.

Schade aan de wandafwerking

Dit geldt voor alle woningen. In de basiswerkzaamheden komt er een voorzetwand (isolatie-wand) tegen de buitengevel. Dit is om uw woning te isoleren. In basis wordt deze wand aan de binnenzijde behangklaar opgeleverd. U kunt dan zelf de wand verven of behangen. Omdat er veel verschillende woningtypes zijn, wordt er geen gemiddelde gekozen. Iedereen krijgt een individuele vergoeding voor nieuwe wandafwerking, gebaseerd op het aantal per m2 nieuwe voorzetwanden.

De basisvergoeding voor nieuwe wandafwerking is € 10,- per m2 wandoppervlak (deze vergoeding is gebaseerd op de standaard vergoedingen uit het Algemeen Sociaal Plan).

Ook kunt u ervoor kiezen om alle voorzetwanden in de woning door de aannemer af te werken met muurverf. Dit wordt dan dekkend aangebracht in de kleur wit (RAL 9010). U hoeft hier geen extra kosten voor te betalen maar u ontvangt dan ook geen vergoeding. Zie hiervoor 'Waardebon', pagina 34.

Schade aan vloerafwerking

Dit geldt alleen voor een benedenwoning. Tijdens de werkzaamheden kan er schade ontstaan aan de vloerafwerking omdat er een luik gezaagd moet worden om de kruipruimte te bereiken. Dit is nodig om de bodemisolatie aan te brengen. De positie van dit luik wordt in overleg met u en de aannemer bepaald (bijvoorbeeld onder een bank). Het luik wordt altijd netjes afgewerkt met een omranding. Als er een luik aanwezig is en we in de gehele kruipruimte kunnen dan hoeft het niet maar dat weten we pas bij de voorbereidingen.

De basisvergoeding bij het maken van een vloerluik € 50,- per vloerluik (deze vergoeding is gebaseerd op de standaard vergoedingen uit het Algemeen Sociaal Plan).

2. Onvoorzienbare schade

De aannemer doet zijn best om schade te voorkomen. Heeft u toch schade? Vervelend, dit lossen we op! Als er tijdens het werk per ongeluk iets kapot gaat aan uw eigendommen, vragen wij u om direct de schade te melden bij Bo-Ex nadat u uw woning opgeleverd krijgt. Wat de oplossing is hangt af van de situatie. De aannemer en Bo-Ex gaan altijd op zoek naar een goede oplossing voor u. Voor een snelle en goede afhandeling van de schade, is het belangrijk dat u de volgende stappen neemt:

- Meld de schade binnen 48 uur nadat de woning aan u is overgedragen.
- Vul het schadeformulier in. Hierbij is ook een bewijs van de schade nodig. Dit kan bijvoorbeeld een foto van de beschadiging zijn.
- Ga niet zelf aan de slag met het herstel van de schade of vervangen van beschadigde delen. In dat geval heeft u geen recht meer op herstel of vergoeding.
- De aannemer neemt binnen 1 week contact met u op. Men maakt dan afspraken met u over een snelle afhandeling van de schade. Het kan zijn dat u een vergoeding ontvangt voor het herstel van de schade, maar misschien kan de aannemer de schade ook zelf herstellen.

Vergoedingen gas, water en licht

Tijdens de werkzaamheden in de woning zal de aannemer gebruik maken van gas, water en elektra. Het verbruik zal echter minimaal zijn. Alle bewoners ontvangen hiervoor een vergoeding, een eenmalig bedrag van € 5,-. Er wordt geen zware apparatuur aangesloten in de woning en er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van elektrisch gereedschap met accu's.

Hulp bij opruimen en sjouwen

Bent u niet in staat om spullen op te ruimen en te verplaatsen en kunt u geen beroep doen op vrienden of familie om u hierbij te helpen, dan helpen wij u!

Waardebbon voor klusjes (knipkaart)

Elke woning krijgt een knipkaart die een bepaalde bedrag vertegenwoordigt. Met deze punten kunt u iets kiezen uit de keuzelijsten, aanvullende hulp krijgen of werkzaamheden laten uitvoeren die te maken hebben met hulpvoorzieningen of afwerking.

Uitgangspunt is dat u zonder gebruik van de waardebbon:

- gebruik kunt maken van de standaard hulpmiddelen zoals dozen, folie, opslagcontainer, logeerwoning.

Enkele voorbeelden van klusjes die u kunt krijgen:

- hulp van een klusjesman voor 2 uur.
- hulp van de aannemer bij de voorbereidingen per 2 uur (bijv. opschuiven zware inboedel).
- nieuwe binnendeur (indien niet aan vervanging toe!).
- extra wand sausen in de opgegeven kleur bewoner, per m2.



Overzicht vergoedingen

Zoals eerder vermeld krijgt u vanuit het ASP een aantal vergoedingen, waaronder een vergoeding voor energieverbruik tijdens de werkzaamheden en een knipkaart. U kunt er ook voor kiezen om een vergoeding te krijgen als u geen gebruik maakt van een logeerwoning. Het volgende overzicht geeft aan welke kosten worden gemaakt en of u hierin de keuze heeft tussen een vergoeding in materiele en/of financiële zin: als bij 'Keuze geld?' een 'ja' staat, dan kunt u dus kiezen voor een vergoeding in plaats van de genoemde activiteit.

Activiteit/vergoeding	Waarde	Keuze geld?	Vergoeding	Toelichting
Voorafgaand aan werkzaamheden				
Verhuisdozen en afdekfolie	€ 15,-	Nee	-	
Opbrengcontainer voor opslag	€ 500,-	Nee	-	
Tijdens de werkzaamheden				
Verblijfskosten logeerwoning inclusief verbruik gas, water en elektra	€ 350,-	Ja	€ 350,-	
Verhelpen van defecten en gebreken boven de omschreven werkzaamheden	€ 750,-	Nee	-	Gemiddeld bedrag per woning voor defecten en gebreken.
Verbruik elektra door aannemer	€ 5,-	Ja	€ 5,-	
Na afloop van de werkzaamheden				
Vergoeding voor wandafwerkingen bij de voorzetwanden (conform ASP)	€ 335,-	Ja	€ 335,-	Bedrag is gebaseerd op een gemiddeld bedrag per woning.
Vergoeding voor vloerafwerking vloerluik bij benedenwoningen (conform ASP)	€ 105,-	Ja	€ 105,-	Bedrag is gebaseerd op een gemiddeld bedrag per benedenwoning.
Vergoeding voor nieuwe raambekleding bij nieuwe buitenkozijnen (conform ASP)	€ 370,-	Ja	€ 370,-	Bedrag is gebaseerd op een gemiddeld bedrag per woning.
Knipkaart voor klussen in de woning	€ 500,-	Ja	€ 300,-	
Totaal				

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Er zijn huurders die zelf voorzieningen in hun woningen hebben aangebracht of hebben overgenomen van vorige huurders. Dit zijn de zogenoemde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV'en). Deze voorzieningen kunnen de werkzaamheden in/aan de woning in de weg staan. We maken onderscheid tussen de volgende typen ZAV'en:

- ZAV'en die kunnen blijven zitten omdat ze niet in de weg zitten: deze blijven gehandhaafd, mits deze geen gevaar opleveren.
- ZAV'en die in de weg staan: we maken hierin onderscheid tussen:
 1. Algemene afspraken.
 2. Zelf aangebrachte keuken.
 3. Zelf aangebrachte badkamer en toilet.
 4. Zelf aangebrachte CV-installatie.
 5. Zelf aangebrachte isolerende voorzieningen (dubbelglas, iso-wanden)
 6. Zelf aangebrachte bouwsels op het dak/balkon of serre's
- Nieuwe ZAV'en die tegelijk met de aanpak worden gerealiseerd (schoorsteen, doorbraak van muurtje) door de aannemers. Zie hiervoor 'Optielijst', pagina 16.
- Nieuwe ZAV'en die u ná de aanpak wilt aanbrengen noemen we een Nieuwe Zelf Aangebrachte Voorziening: zie hiervoor 'Nieuwe Zelf Aangebrachte Voorziening', pagina 36.

Algemene afspraken

Het algemeen uitgangspunt is: wat er zit krijgt u terug. Bo-Ex eist wel dat de kwaliteit voor nu en de toekomst gewaarborgd is. Dit heeft het volgende tot gevolg:

1. De woning moet veilig en gezond zijn. Dit kan dus betekenen dat een bepaalde ZAV alsnog (deels) moet worden aangepast.
2. ZAV'en die in de weg zitten worden door de aannemer weggehaald en indien u dit wenst en indien dit mogelijk is, gratis teruggeplaatst. Bij terugplaatsen gebruiken we materialen of producten waar wij achter staan. Dit doen we omdat de kwaliteit van het materiaal goed moet zijn, voor nu én in de toekomst. De extra kosten hiervoor hoeft u niet te betalen, uiteraard op voorwaarde dat er al een soortgelijke ZAV aanwezig is.
3. Het is niet mogelijk om bij het vervangen van ZAV'en door de aannemer materialen of producten te laten aanbrengen die door u worden aangeleverd. Dit in het kader van kwaliteit en garanties.

Met deze richtlijnen worden de meeste ZAV'en die de werkzaamheden in de weg staan opgelost. Er is een aantal bewoners bij wie de situatie en omstandigheden zo zijn dat er speciale afspraken gemaakt moeten worden. Tijdens de warme opname worden deze afspraken gemaakt en vastgelegd.

Zelf aangebrachte keuken of onderdelen hiervan

Uitgangspunt: Wat er is krijgt u terug. Bijvoorbeeld: er zijn nu 4 bovenkastjes in de keuken, dan komen er ook weer 4 nieuwe bovenkastjes terug. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden. Wel dient u gebruik te maken van de materialen en kleuren uit de bewonersoptielijst.

Heeft u een eigen keuken aangebracht?

Voor de benedenwoningen geldt: tijdens de warme opname wordt met u en de aannemers gekeken of het technisch mogelijk is om de keuken te laten staan, indien u dit wenst. Bepaalde gevallen is dit niet mogelijk in verband met vervanging van de riolering.

Voor de bovenwoningen geldt: deze kan gehandhaafd blijven, maar hierbij moet wel deels afgeweken worden van de basis werkzaamheden:

- | | |
|---|----------------------------|
| • vernieuwing van de buitenkozijn(en) | MOET ALTIJD |
| • (deel) vernieuwing waterleiding & riolering | MOET ALTIJD |
| • plaatsing van de isolerende voorzetwanden | AFWIJKING IS SOMS MOGELIJK |

In het kader van de algemene richtlijnen ZAV bij keukens moet ook worden voldaan aan:

- een afzuigpunt aanwezig voor de nieuwe mechanische ventilatie in de keuken;
- een radiator aangesloten op de (nieuwe) cv-installatie in de keukenruimte;
- goede werking van leidingwerk en afvoeren in de keukenruimte. In een aantal woningen bevinden zich nog oude loden leidingen. Is dat het geval zal waarschijnlijk ook de keukenkraan vervangen worden.

Wilt u dat Bo-Ex de keuken casco oplevert?

Casco opleveren betekent dat er wel aansluitpunten komen, maar geen keukenkastjes, tegelwerk, wasbak en kraan worden aangebracht.

U kunt hiervoor kiezen, houd echter wel rekening met de volgende werkzaamheden:

- | | |
|--|-------------|
| • vernieuwing van de buitenkozijn(en) | MOET ALTIJD |
| • plaatsing voorzetwanden | MOET ALTIJD |
| • vernieuwing water & riolering, afgedopt op standaard positie | MOET ALTIJD |

Voor het aanbrengen van een eigen keuken dient u een ZAV aanvraag te doen bij Bo-Ex. Er moet in ieder geval worden voldoen aan de kwaliteitseisen van een ZAV, zie hiervoor <https://boex.nl/klussen-in-huis>.

Bij verhuizen kan deze nieuwe keuken door de nieuwe huurder (eventueel tegen een vergoeding) worden overgenomen. Anders plaatst Bo-Ex een standaard keuken. Omdat Bo-Ex bij verandering van huurder altijd een nieuwe keuken zal plaatsen krijgt u geen vergoeding voor het casco opleveren van de keuken.

Wilt u dat Bo-Ex het keukenblok gaat verplaatsen tijdens de werkzaamheden?

Dit doen we niet, we gaan het op de bestaande positie weer aanbrengen, tenzij de nieuwe positie de standaard positie is zoals in de modelwoning gerealiseerd is.

Zelf aangebracht sanitair

Uitgangspunt: wat er is krijgt u terug. Bijvoorbeeld: heeft u nu een ligbad in de badkamer, dan komt er ook weer een bad terug. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden. Wel dient u gebruik te maken van de genoemde materialen en kleuren uit de bewonersoptielijst. U kunt ook kosteloos uw ligbad laten vervangen door een douche. Bij aanwezigheid van een ligbad hoeft u deze niet zelf te verwijderen maar dit mag wel (bijvoorbeeld als u deze te koop wilt aanbieden).

Heeft u een compleet eigen badkamer en/of toilet aangebracht?

Voor de benedenwoningen geldt: tijdens de warme opname wordt met u en de aannemers gekeken of het technisch mogelijk is om de badkamer of toilet te houden.

Voor de bovenwoningen geldt: deze kunt u houden, maar hierbij moet wel deels afgeweken worden van de basis werkzaamheden:

- | | |
|--|----------------------------|
| • vernieuwing van de buitenkozijn(en) | MOET ALTIJD |
| • kans op (deel) vernieuwing water & riool | MOET ALTIJD |
| • plaatsing van de voorzetwanden | AFWIJKing IS SOMS MOGELIJK |

In het kader van de algemene richtlijnen ZAV moet ook worden voldaan aan:

- een afzuigpunt aanwezig voor de nieuwe mechanische ventilatie in de badkamer en/of toilet.
- een radiator aangesloten op de (nieuwe) cv-installatie in de badkamer en/of toilet.
- goede werking van leidingwerk en afvoeren in de badkamer en/of toilet.
- aarding aanwezig in de badkamer in verband met veiligheid. Als er geen (goede) aarding aanwezig is dan kan dit betekenen dat er wel een nieuwe (standaard) tegel vloer moet worden aangebracht over de luxe plavuizen.

Wilt u dat Bo-Ex de badkamer en/of toilet casco aan u opleveren?

Casco opleveren betekent dat er wel aansluitpunten komen, maar geen sanitair (douche, wastafel, spiegel e.d.) en tegelwerk.

U kunt hiervoor kiezen, houd echter wel rekening met de volgende werkzaamheden:

- | | |
|--|-------------|
| • vernieuwing van de buitenkozijn(en) | MOET ALTIJD |
| • plaatsing voorzetwanden | MOET ALTIJD |
| • aardingsmat (onder de tegelvloer) | MOET ALTIJD |
| • vernieuwing water & riolering, afgedopt op standaard positie | MOET ALTIJD |

U dient hiervoor een ZAV aanvraag te doen bij Bo-Ex. Er moet in ieder geval worden voldoen aan de kwaliteitseisen van een ZAV, zie hiervoor <https://www.boex.nl/zelf-klussen>.

Deze eisen zijn essentieel, omdat we absoluut willen voorkomen dat er (later) lekkage ontstaat door verkeerd aangelegd sanitair of verkeerde aansluitingen.

Bij verhuizen kan dit sanitair door de nieuwe huurder (eventueel tegen een vergoeding) worden overgenomen. Anders plaatst de Bo-Ex een standaard badkamer/toilet. Omdat Bo-Ex bij verandering van huurder soms een nieuwe badkamer/toilet moet plaatsen krijgt u hiervoor geen vergoeding of huurverlaging.

Wilt u dat Bo-Ex de badkamer en/of toilet gaan verplaatsen?

Dit doen we niet, de badkamer en/of wc komen op de positie zoals in de modelwoning.

Wilt u graag de badkamer en/ of toilet vernieuwd hebben en wilt u dat uw zelf aangebrachte wandtegelwerk gehandhaafd blijft?

Dit is mogelijk. Wel kan het zijn dat een deel echt weg moet in verband met de kwaliteit en garantie of door andere basiswerkzaamheden, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van een schacht. Hier wordt dan nieuw (standaard) tegelwerk geplaatst uit de bewonersoptielijst, op dezelfde hoogte. Overige wanden kunnen onaangetast blijven. Wij adviseren echter wel om voorzetwanden te laten plaatsen in verband met de isolatie van uw woning.

Zelf aangebrachte CV-installatie

Uitgangspunt: Wat er is krijgt u terug. Maar in het kader van veiligheid en gezondheid houdt dit in dat we altijd een nieuwe CV-installatie aanbrengen. Indien er een CV aanwezig is komt er een nieuwe CV voor terug. Indien er ook (alleen) een moederhaard-installatie aanwezig is komt er nieuwe ketel met CV voor terug.

Er wordt dus altijd een nieuwe CV installatie geplaatst. Deze installatie betreft een HR-combiketel en nieuw leidingwerk met nieuwe radiatoren. Het verloop van het leidingwerk is conform opgave van de aannemers. U hoeft uw oude installatie niet te verwijderen, wij halen deze kosteloos voor u weg. Haalt u uw oude installatie zelf weg, dan kunt u deze verkopen.

Had u tijdens de koude opname een eigen CV met radiatoren? Dan krijgt u hiervoor een korting op de huurverhoging. Dit is 21% korting op de eenmalige huurverhoging bij oplevering die bij u van toepassing is, met een minimale korting van € 15,-. Maar niet resulterend in een huurverlaging als uw huurverhoging minder dan € 15,- bedraagt.

Zelf aangebrachte isolerende voorzieningen

Uitgangspunt: wat er is krijgt u terug. Maar in het kader van kwaliteit worden dit altijd de nieuwe toe te passen materialen: dubbelglas wordt nieuw HR++ glas en isolatie tegen de kopgevel worden de nieuwe voorzetwanden.

Had u tijdens de koude opname isolerende beglazing? Dan krijgt u hiervoor een korting op de huurverhoging, namelijk 15% korting op de eenmalige huurverhoging bij oplevering die bij u van toepassing is. Met een minimale korting van € 10,-, maar niet resulterend in een huurverlaging als uw huurverhoging minder dan € 10,- bedraagt.

Had u tijdens de koude opname een geïsoleerde kopgevel (van minimaal 4 cm dik), dan krijgt u hiervoor een korting op de huurverhoging, namelijk 15% korting op de eenmalige huurverhoging bij oplevering die bij u van toepassing is. Met een minimale korting van € 10,-. Maar niet resulterend in een huurverlaging als uw huurverhoging minder dan € 10,- bedraagt.

Zelf aangebrachte bouwsels op het dak/balkon

Uitgangspunt: indien deze de werkzaamheden in de weg zitten, dan moeten deze verwijderd worden. Als tegemoetkoming halen wij deze gratis voor u weg. U kunt deze ook zelf weghalen en bijvoorbeeld verkopen.

Nieuwe Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Alle ZAV'en die op het moment van oplevering van uw woning zijn aangebracht worden opgenomen in ons systeem. U hoeft hiervoor niet met terugwerkende kracht toestemming te vragen. Wel blijft het onderhoud van/aan uw zelf aangebrachte ZAV uw eigen verantwoordelijkheid.

Voor nieuw aan te brengen ZAV na de woningaanpak verwijzen we u graag naar onze website: <https://boex.nl/klussen-in-huis>.

Hier kunt u via een paar vragen eenvoudig achterhalen waar u wel en waar u niet een aanvraag voor ZAV hoeft te doen. Mochten we in de toekomst bij huuropzegging of een volgende verbouwing een ZAV aantreffen die na de woningaanpak aangebracht is én niet bij ons is aangevraagd, dan passen we het algemene ZAV-beleid toe, zie hiervoor de kluswijzer op onze website: <https://boex.nl/klussen-in-huis>.

Veelgestelde vragen over de woningaanpak

Tijdens de koude opnamen hebben de bewonersconsulenten een heleboel vragen gekregen. Hierna volgen de meest voorkomende vragen en de antwoorden hierop.

Vraag: De aansluiting voor de gaskachel wordt verwijderd. Wordt de schoorsteen ook verwijderd?

Antwoord: het verwijderen van een schoorsteen is geen makkelijke klus omdat de schouw een constructief element is. Dit kan alleen als de onder- of bovenburen dit ook willen doen. De kosten om dit te laten doen zijn daarom hoog. In de bewonersoptielijst bieden we dit wel aan en staan richtprijzen vermeldt zie 'Optielijst', pagina 16.

Vraag: Kan er een opening komen tussen de keuken en de woonkamer?

Antwoord: Het creëren van een doorgang tussen woonkamer en keuken is geen makkelijke klus vanwege de aansluitingen van de wand en de installaties in de wand. De kosten om dit te laten doen door de aannemers zijn daarom hoog. In de bewonersoptielijst bieden we dit wel aan.

Woning

Vraag: Waarom wordt er niets aan de binnenwanden gedaan?

Antwoord: Omdat de meeste wanden technisch in orde zijn en omdat we vanuit financieel oogpunt niet alles kunnen aanpakken, is de aanpak van de binnenwanden geen onderdeel van het voorstel. Er wordt dus nu niets aan de binnenwanden gedaan vanuit het project. Binnenwanden wordt naar gekeken ná de renovatie. Dit geldt ook voor de aanpak van de grond (sanering) en eventuele aanpak van tuinschuttingen en -schuren.

Vraag: Krijg ik nieuwe binnendeuren?

Antwoord: Omdat de meeste deuren technisch in orde zijn en omdat we vanuit financieel oogpunt niet alles kunnen aanpakken, is de aanpak van de binnendeuren geen onderdeel van de woningaanpak. Wel wordt de badkamerdeur vervangen omdat deze slecht is. Er wordt verder niets aan de andere binnendeuren gedaan. U kunt tegen betaling een binnendeur laten vervangen. In de bewonersoptielijst bieden we dit aan.

Vraag: We hebben geen binnendeuren, maar willen die wel graag hebben, kunnen we dit aanvragen?

Antwoord: Indien er nu geen binnendeuren aanwezig zijn en deze waren er ook niet tijdens het tekenen van het huurcontract, dan kunt u tegen betaling een binnendeur laten plaatsen. In de bewonersoptielijst bieden we dit aan.

Vraag: We willen een binnendeur naar binnen laten draaien in plaats van naar buiten.

Antwoord: De draairichting van een deur passen we niet aan, omdat dit technisch gezien moeilijk uitvoerbaar is.

Vraag: We willen extra stopcontacten in de slaapkamer/keuken. Kan dit?

Antwoord: Ja. U kunt tegen betaling extra stopcontacten laten plaatsen. In de bewonersoptielijst bieden we dit aan.

Vraag: We hebben een bovenwoning en onze plafondplaten hangen los, zijn verzakt of kapot. Kan daar wat aan gedaan worden?

Antwoord: Als het een gevaarlijke situatie oplevert, vragen wij u om dit direct te melden bij de Klantenservice van Bo-Ex, te bereiken via 030-2827888. In het geval dat het geen gevaarlijke situatie betreft, dan is het antwoord dat we deze problemen oplossen / meenemen in het project.

Vraag: De woningen zijn gehorig. Wat gebeurt er aan geluidisolatie?

Antwoord: We horen vaker dat de woningen gehorig zijn. Er wordt een brandwerend plafond aangebracht in de begane grond woningen. Daarmee wordt de geluidisolatie tussen de beneden en bovenwoning iets verbeterd. Door het HR++ glas zult u ook minder geluiden van buiten horen. Aan de geluidsisolatie tussen de naast elkaar gelegen woningen wordt niets gedaan.

Vraag: Mijn vloeren kraken. Wordt daar iets aan gedaan?

Antwoord: Krakende vloeren zijn lastig aan te pakken. Eigenlijk zou dan de hele vloerbedekking moeten worden verwijderd en de vloer opnieuw vastgezet moeten worden. Dat is een te ingrijpende klus. Dat zit nu niet in dit voorstel. Er gebeurt dus niets aan de krakende vloeren.

Vraag: Kunnen de schroten en/of lambrisering in de woonkamer en/of gang worden weggehaald?

Antwoord: Ja, deze kunnen wij kosteloos verwijderen, ook omdat er vaak sprake is van een onveilige situatie door brandgevaar.

Vraag: Past het bed nog in de slaapkamer als de voorzetwanden zijn geplaatst?

Antwoord: De plaatsing van de radiator onder het raam kan veranderd worden naar een andere plek, in het geval hiermee het bed beter past. In de warme opname kunt u de alternatieve plek van de radiator aangeven. Levert de voorzetwand een probleem op, dan zoeken we samen met u naar een passende oplossing waardoor uw bed kan blijven staan.

Vraag: Wie haalt de verfraaiing van het woonkamerplafond (balkjes) weg?

Antwoord: Het plafond in de benedenwoningen wordt vernieuwd, daarbij kunt u de verfraaiing demonteren en terugplaatsen of wij halen de verfraaiing weg. Voor de bovenwoning geldt dat u zelf de verfraaiing dient te verwijderen als u deze niet bevalt. Wij doen hier namelijk niets aan het plafond.

Vraag: Mijn woning heeft geen vluchtweg. Wat gebeurt er om mijn veiligheid te verbeteren?

Antwoord: Er komen brandmelders in elke woning. Bovendien komt er een brandwerend plafond tussen de beneden en bovenwoningen. Op het dak komen ook brandscheidingen. Daardoor zal brand minder snel van de ene naar de andere woning overslaan. En heeft u meer tijd om te vluchten bij brand.

Badkamer

Vraag: Kan de badkamer ook verplaatst worden naar een andere kamer?

Antwoord: Het verplaatsten van de badkamer hangt af van waar uw huidige badkamer zit en waar u deze graag wilt hebben. Zie “Waar moet u rekening mee houden?”, pagina 14, komen we hierop terug.

Vraag: We hebben nu geen afvoer in de badkamervloer. Wordt deze wel aangebracht?

Antwoord: Ja, dit wordt aangebracht. Ook wordt de vloer op afschot gelegd, zodat het water op de vloer richting het putje stroomt.

Vraag: We willen een wastafel in de badkamer (of slaapkamer), nu is er geen en moet ik tandenpoetsen in de keuken. Kan ik een wastafel krijgen?

Antwoord: We streven ernaar om in alle badkamers een wastafel te plaatsen. Of het mogelijk is hangt af van het type woning. Als dat niet kan, dan gaan we met u in overleg om te kijken naar een alternatieve oplossing.

Vraag: We willen de wastafel verplaatsen van de slaapkamer naar de badkamer, kan dat?

Antwoord: We streven ernaar om in alle badkamers een wastafel te plaatsen. Of het mogelijk is hangt af van het type woning. Kan dat niet, dan kunt u een nieuwe wastafel in de slaapkamer krijgen of deze laten vervallen.

Vraag: Vanwege gezondheidsproblemen willen we graag een extra toilet in de badkamer op de bovenste verdieping. Dan moet de wastafel eruit, of de douche worden verplaatst. Kan dat?

Antwoord: Of dit technisch gezien mogelijk is, hangt af van de aard van uw woning. Voor of tijdens de warme opname wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn en of we dit kunnen aanbieden.

Vraag: We willen een WMO-voorziening aanvragen, zoals een traplift of steunen in de badkamer. Waar kunnen we terecht?

Antwoord: Bij het WMO-loket van de gemeente via www.utrecht.nl/wmo of telefonisch via 030-2869500. Het Buurtteam West aan de Malakkastraat kan u ook helpen bij uw aanvraag. U kunt hier terecht voor alle vanuit de WMO vergoede aanpassingen. Lukt dit niet, dan kunnen de bewonersconsulenten u hierbij helpen.

Vraag: We hebben in de badkamer een douche en toilet, waarbij de douche bij de deur zit. We willen dat graag omgedraaid hebben, kan dat?

Antwoord: In deze gevallen draaien we de douche en toilet om. In de modelwoning is dit ook gebeurd.

Vraag: We hebben een aparte douche- en toiletruimte, kan deze worden samengevoegd?

Antwoord: Ja, indien deze nu al naast elkaar zitten bieden we dit als optie aan.

Vraag: Het toilet is te klein, de deur moet openblijven anders kun je niet op het toilet zitten.

Kan de toiletpot naar achteren worden verplaatst of de toiletruimte worden vergroot?

Antwoord: In deze gevallen proberen we een ander type toiletpot te plaatsen.

Vraag: We willen een fonteintje in het toilet, kan dat?

Antwoord: Ja, dit is een gratis optie waar u uit kunt kiezen in de Bewonersoptielijst, maar het is niet mogelijk in ieder type woning. Uiterlijk tijdens de warme opnamen moeten de wensen helder zijn en doorgegeven.

Vraag: Ik wil een hangtoilet, kan dat?

Antwoord: Ja, dit is een betaalde optie waar u uit kunt kiezen in de Bewonersoptielijst, maar het is niet mogelijk in ieder type woning. In het hoofdstuk 'Waar moet u rekening mee houden?' komen we hierop terug.

Vraag: Wat voor glas wordt gebruikt in de badkamer?

Antwoord: Transparant glas wordt toegepast. Wilt u het raam ondoorzichtig maken, vraag dan Bo-Ex om advies.

Vraag: We willen een stopcontact in de badkamer voor het scheren, kan dat?

Antwoord: In de badkamer is i.v.m. de geldende NEN1010 en de grote van de badkamer binnen de huidige wet en regelgeving geen mogelijkheid voor een wandcontactdoos.

Vraag: Komt er een wandje tussen de douche en de wasmachine? Als er geen wasmachine is in de badkamer, komt er dan ook een wandje (als optie)?

Antwoord: Ja, dit is een betaalde optie waar u uit kunt kiezen in de Bewonersoptielijst. Uiterlijk tijdens de warme opnamen moeten de wensen helder zijn en doorgegeven. Dit zodat een extra team ingepland kan worden om dit soort zaken op te pakken.

Vraag: Ik wil de wasmachineaansluiting op een andere plek, kan dat?

Antwoord: Ja, dit is een betaalde optie waar u uit kunt kiezen in de Bewonersoptielijst, maar het is niet mogelijk in ieder type woning en ook niet op elke plaats. Uiterlijk tijdens de warme opnamen moeten de wensen helder zijn en doorgegeven. Dit zodat een extra team ingepland kan worden om dit soort zaken op te pakken.

Vraag: Ik heb geen wasmachineaansluiting, mag ik er een krijgen in de badkamer?

Antwoord: In de badkamer is i.v.m. de geldende NEN1010 en de grootte van de badkamer binnen de huidige wet en regelgeving geen mogelijkheid voor een wasmachine.

Vraag: We willen het formaat tegels in de badkamer kunnen kiezen. Kan dat?

Antwoord: we bieden een standaardmaat aan, afwijkende maten brengen we niet aan.

CV

Vraag: De CV-ketel komt boven te hangen in de hal. Daardoor is er plaats vrij in de keuken.

Krijg ik dan ook een extra bovenkastje?

Antwoord: U krijgt wat u nu heeft. Als er plek vrijkomt doordat de CV-ketel boven kan hangen, kunt u kiezen voor een extra keukenkastje. Daar zijn wel extra kosten aan verbonden. Zie de bewonersoptielijst. Bij benedenwoningen komt de CV-ketel in de keuken te hangen, op de plek waar nu de geiser hangt.

Vraag: Ik heb al CV. Krijg ik nu korting op de huurverhoging?

Antwoord: Als de centrale verwarming van u is, dan heeft u al geïnvesteerd. U hoeft dan minder huurverhoging te betalen, zie 'Sociaal Plan', pagina 30

Vraag: Kun je ervoor kiezen om geen CV te nemen in combinatie met reductie van de huurverhoging?

Antwoord: Dit is niet mogelijk omdat er door de verbeterde isolatie geen open verbrandings-toestellen gebruikt mogen worden: in verband met gevaar voor koolmonoxidevergiftiging.

Keuken

Vraag: We willen graag een afzuigkap in de keuken, kan dat?

Antwoord: Dat kan. U kunt kiezen uit een afzuigkap via de bewonersoptielijst, of zelf een afzuigkap aanschaffen en installeren. De afzuigkap kan niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie. U kunt een recirculatiekap aanbrengen die geen afvoer naar buiten nodig heeft.

Vraag: We willen graag inbouwapparatuur in de keuken. Hoe kan dit worden gecombineerd met de werkzaamheden?

Antwoord: Inbouwapparatuur wordt niet aangeboden als optie. U kunt straks zelf apparatuur aanschaffen en (laten) inbouwen.

Vraag: We hebben nu een kattenluik in de keukendeur. Waar moet straks het kattenluik?

Antwoord: Een kattenluik in uw buitendeur zorgt voor problemen: de deur (en daarmee de woning) is niet inbraakveilig en daarbij is het kattenluik een 'lek' in de goed geïsoleerde gevel. Wilt u toch een kattenluik terug, dan zijn hiervoor wel mogelijkheden. Tijdens de warme opname bespreken we met u de situatie en mogelijkheden.

Balkon

Vraag: We hebben geen openslaande balkondeuren, maar willen dat wel hebben, kan dat?

Antwoord: Dit bieden we niet aan in dit project.

Vraag: Mijn balkonkast is verrot, wordt deze ook vernieuwd?

Antwoord: Ja, als dit een kast is die bij de woning hoort. Niet als dit een losstaande kast is.

Benedenwoningen

Vraag: Wordt er ook iets aan de schuren gedaan?

Antwoord: Voor de aanpak van de tuinen, oude riolering achterzijde en schuren zijn nog geen concrete voorstellen op dit moment. In overleg met de gemeente wordt bepaald welke grond wordt gesaneerd en welke tuinschuttingen en -muren hierdoor aangepakt worden.

Vraag: Wordt mijn tuin overhoop gehaald?

Antwoord: Nee, uw tuin wordt niet overhoop gehaald. De aannemer hoeft alleen in de tuin te zijn om de kozijnen te plaatsen. Dat gebeurt met een kraan van buitenaf. Ook moet er gekeken worden naar de put waar de riolering in uitkomt. Daar moet wel wat voor gegraven worden. Maar meestal liggen daar tegels en staan er geen planten. Als er planten in de weg staan dan zal de aannemer u vragen om deze tijdelijk ergens anders te planten.

Vraag: Ik heb een benedenwoning en er is geen lichtpunt in het deel van de hal bij de badkamer. Kan daar een lichtpunt komen?

Antwoord: Iedere woning moet beschikken over een lichtpunt in de hal. Een tweede lichtpunt hangt af van de mogelijkheden. In de bewonersoptielijst bieden we dit aan.

Vraag: Moet er bij de benedenwoningen een luik worden aangebracht om de isolatievlokken in te spuiten?

Antwoord: Ja, waarschijnlijk 2. Eén in de kast onder de trap en één bij de deur naar de tuin in de woonkamer. De plek voor het luik wordt nog met u besproken in de warme opname. Hiervoor wordt een schadevergoeding gegeven zie 'Sociaal Plan', pagina 30.

Dak

Vraag: Waarom wordt er geen groen dak aangebracht?

Antwoord: Een groen dak is te zwaar voor de constructie in combinatie met zonnepanelen in de toekomst.

Vraag: Ik wil graag zonnepanelen. Wanneer wordt dit mogelijk?

Antwoord: Na het behalen van de draagvlakmeting gaat TC507 in overleg met bewoners over een regeling omtrent zonnepanelen die aan iedereen kan worden aanbieden. Tijdens de woningaanpak worden enkel de voorbereidende werkzaamheden alvast uitgevoerd.

Gevels

Vraag: Wordt de gevel ook gereinigd?

Antwoord: Nee, om de kosten van de woningaanpak zo laag mogelijk te houden wordt de gevel niet gereinigd. Wel wordt er gecontroleerd op scheuren aan de buitengevel en waar nodig gerepareerd.

Vraag: Ik wil ook een verhuysraam op de bovenste verdieping, kan dat?

Antwoord: Nee, we realiseren één verhuysraam per woning om budgettaire en esthetische redenen.

Vraag: Ik wil een hor voor ramen en deuren, kan dit als optie meegenomen worden?

Antwoord: Nee, wij vragen u om dit zelf te organiseren en realiseren.

Vraag: Ik wil een zonnescerm, kan dit als optie meegenomen worden?

Antwoord: Nee, dit bieden we niet aan. U kunt deze zelf aanbrengen na aanvraag van een ZAV (zie 'Sociaal Plan').

Vraag: Ik wil een serre, kan dat?

Antwoord: Nee, dit bieden we niet aan als optie. U kunt deze zelf aanbrengen na aanvraag van een ZAV (zie 'Sociaal Plan').

Portieken

Vraag: We willen graag dat de portiek wordt opgefrist, het moet weer schoon en heel worden. Kan daar ook wat aan gedaan worden?

Antwoord: Ja, we pakken de portieken tegelijk aan met de aanpak van de woningen. De portieken worden opgeknapt zodat deze weer modern ogen.

Algemene vragen

Vraag: We doen al heel veel tegen de muizen: alle etenswaren goed afsluiten, muizen vallen hebben we gezet. Kan Bo-ex zorgen dat alles tijdens de aanpak ook alle gaten dicht, zoals het vullen van de lege mantelbuizen?

Antwoord: In de ruimte waar werkzaamheden worden verricht, worden onnodige gaten gedicht en/of afgedopt.

Vraag: Ik wil een buitenkraan en een buitenstopcontact, kan dit als optie meegenomen worden?

Antwoord: Ja, dit bieden we aan als optie. Deze optie wordt opgenomen in de Bewonersoptie-lijst. In het hoofdstuk 'Waar moet u rekening mee houden?' komen we hierop terug.

Vraag: Wat zijn de resultaten van het bodemonderzoek in de tuinen en wat betekent dit voor ons?

Antwoord: Wij laten onderzoek doen door een onafhankelijk adviesbureau. U wordt hierover geïnformeerd na de draagvlakmeting. De uitkomsten hiervan zullen eerst met de gemeente worden besproken (om discussie te voorkomen) en vervolgens gedeeld met de bewoners.

Vraag: Passen mijn gordijnen nog als de kozijnen zijn vervangen?

Antwoord: De nieuwe kozijnen hebben dezelfde maat als de oude kozijnen, alleen de binnenmaat is iets kleiner. Bij een aantal mensen betekent dit dat de gordijnen ingekort moeten worden. Omdat de mogelijkheden hiervoor afhangen van het type zonwering, krijgt iedereen hiervoor een vergoeding conform de ASP. Deze vergoeding wordt bepaald door het raampervlak in uw woning.

Vraag: Hoe dik zijn de voorzetwanden?

Antwoord: De voorzetwanden hebben een dikke isolatielaag en zijn circa 8 cm dik. In veel woningen zijn er al voorzetwanden aanwezig. Deze worden weggehaald, waardoor het verschil met hoe het nu is zo'n 4 cm zal zijn.

Vraag: Is er een vergoeding mogelijk als ik een verblijf elders regel en geen gebruik maak van een logeerwoning?

Antwoord: Ja, u kunt ook kiezen voor een vergoeding als u elders verblijft dan in de logeerwoning. Zie hiervoor 'Vergoedingen', pagina 32.

Vraag: Welke reparaties voert Bo-Ex nog voor de aanpak uit als ik daarvoor een melding doe?

Antwoord: Als u nu last heeft van schimmel, houtrot, verstoppingen of lekkages, dan pakken we dit gewoon aan, los van of het voorstel doorgaat of niet.

Vraag: Kunnen de huisdieren mee naar de logeerwoning?

Antwoord: Ja, dit kan.

Vraag: Komt er ook een afvalcontainer in de straat ter voorbereiding, waar je het grof vuil makkelijk in kwijt kunt?

Antwoord: Wij maken afspraken met Gemeente Utrecht dat er elke maand op één vaste dag een grof vuil container wordt geplaatst vlakbij de woningen die aangepakt worden. In deze container kunt u grof vuil deponeren. Voor overig vuil (zoals elektrische apparaten en chemisch afval) verzoeken we u om deze in te leveren bij het afvalstation van Gemeente Utrecht. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Contactpersonen



Martijn Broekman
Projectmanager Bo-Ex



Jeffrey Roerhorst
Projectleider Bo-Ex



Laura van der Zalm
Bewonerscommunicatie Bo-Ex



Niels Stekelenburg
Projectmanager BOS



Marcel van de Bult
Uitvoerder BOS



Ferry Molenbeek
Uitvoerder BOS



Marcel Dolfijn
Projectleider Plegt-Vos



Jos Pel
Uitvoerder Plegt-Vos



Arno van der Laan
Bewonersconsulent



Esmeralda van Tuinen
Bewonersconsulent



Junus Mulder
Bewonersconsulent



Rien Hilhorst
Bewonersconsulent

Heeft u vragen?

Bewonersconsulenten consulentencomplex507@gmail.com 06 12676737

Onderzoeksbureau Labyrint (Frans, Arabisch, Turks) 030 262 71 91

Toekomstclub 507 bestuur Else Huisman, voorzitter 06 17481268
Omar el Amraoui, penningmeester 06 47772781
Eloy Schouten, secretaris 06 41825282

De informatie in deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. U kunt aan de informatie en foto's geen rechten ontlenen.



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

november 2019