



Draagvlak brochure Sterrenwijk

Groot onderhoud met renovatie-
maatregelen in bewoonde staat

In dit boekje staat belangrijke informatie. Lees het daarom goed door en bewaar het. Heeft u moeite met lezen? Neem dan contact op met de bewonersbegeleiding van Van Wijnen via 06 44 11 52 45 of mail naar bewonersbegeleiding-utrecht@vanwijnen.nl. We helpen u graag!





Inhoudsopgave

1	Voorwoord	04	10	Wat doen we om overlast te beperken?	29
2	Inleiding	06	11	In bewoonde staat	30
3	Wat gaan we doen in uw woning?	08	12	Schades en klachten	31
4	Waar gaan we aan werken?	12	13	Doet u mee?	32
5	Wat is het gevolg van de werkzaamheden voor uw woning?	18	14	Sociaal plan	34
6	Financiële impact	21	15	Contactgegevens	43
7	Planning	24	16	Ruimte voor aantekeningen	44
8	Bewoners koop-/keuzeopties	26			
9	Samen met u	28			



"Laten we samen
zorgen dat u na de
werkzaamheden fijner
in uw woning woont."

Voorwoord

In 2025 bereidde Bo-Ex groot onderhoud met renovatiemaatregelen aan 147 woningen en 1 bedrijfsruimte voor. In 2026 willen we starten met de werkzaamheden. Dit is allemaal bedoeld om uw woning mooier, beter en duurzamer te maken. Zo is uw woning na de aanpak geïsoleerd, wordt de ventilatie geoptimaliseerd en is uw woning voorbereid op gasloos (elektrisch) koken. Dat betekent dat uw woning een stap dichterbij de toekomst is!

Wat staat er in dit boekje?

De werkzaamheden hebben een groot effect op u als bewoner. Dat begrijpen wij goed. In deze brochure leest u wat wij gaan doen, welke overlast u daarbij kan verwachten en wat wij van u verwachten om het project met elkaar goed te doorlopen. U zult zeker overlast ervaren van de werkzaamheden. Dat hoort nu eenmaal bij het uitvoeren van werkzaamheden! Wij hopen op een goede samenwerking met u, om te zorgen dat u na de werkzaamheden fijner in uw woning woont.

Doet u mee?

Bo-Ex heeft aan de hand van technische onderzoeken, een enquête en in overleg met de Bewonerscommissie Sterrenwijk een totaalplan ontwikkeld. Nu bent u aan zet! Er wordt een draagvlakmeting gehouden onder alle bewoners door middel van, onder andere, deze brochure en een bezoek aan de modelwoning. In de draagvlakmeting vragen wij alle hoofdhouders of het plan mag worden uitgevoerd of niet. Omdat er behalve onderhoud ook renovatiemaatregelen worden genomen, moet Bo-Ex vragen aan bewoners om voor of tegen het plan te stemmen. Bij minimaal 70% instemming wordt het plan, zoals nu aan u voorgelegd, uitgevoerd. Elke stem telt!

In deze brochure staat alle informatie die u nodig heeft om tot een goede keuze te komen over ons voorstel.

Wij wensen u succes bij het maken van uw keuze.

Inleiding

Het complex in Sterrenwijk waar deze aanpak plaats gaat vinden bestaat uit verschillende bouwblokken van 147 huurwoningen (144 sociale huurwoningen en 3 vrije sectorhuurwoningen) en 1 bedrijfsruimte in de wijk Utrecht Oost. Het gaat hierbij om de volgende adressen:

- Saturnusstraat 3 t/m 11 (oneven)
- Keerkringplein 12 t/m 20
- Keerkringplein 23 t/m 34
- Siriusstraat 1 t/m 7 en 13 t/m 17 (oneven)
- Siriusstraat 6 t/m 10 (even)
- Jupiterstraat 17 t/m 29 (oneven)
- Equatorplein 1 en Jupiterstraat 5 t/m 15 (oneven)
- Equatorplein 19 t/m 22
- Equatorplein 10 t/m 16
- Meridiaanstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Meridiaanstraat 6 t/m 14 (even)
- Meridiaanstraat 51 t/m 57 (oneven)
- Meridiaanstraat 15 t/m 45 (oneven)
- Zenithstraat 5 t/m 11 (oneven)
- Komeetstraat 6 t/m 24 (even) en 30 t/m 44 (even)
- Komeetstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Komeetstraat 13 t/m 25 (oneven)
- Komeetstraat 21 t/m 37 (oneven) en 43 t/m 55 (oneven)
- Komeetstraat 52 t/m 72 (even)

Er zijn 85 eengezinswoningen, 62 meer-gezinswoningen (dat zijn benedenwoningen en bovenwoningen) en 1 bedrijfsruimte in het complex. Omdat het in dit complex om veel verschillende type woningen/ruimtes gaat, verspreid over alle adressen, spreken we in deze brochure van type A tot en met type G. In de plattegrond van de wijk hiernaast ziet u onder welk type uw woning valt. Zo kunt u verderop in deze brochure duidelijk zien welke werkzaamheden er wel of niet worden uitgevoerd bij u. Binnen de benoemde woningtypes kan nog een aantal kleine verschillen zitten.

De woningtypes zeggen nog niets over de werkvolgorde. Hierover en over de planning leest u verderop in deze brochure meer informatie.

De uitgangspunten voor dit project zijn:

- 1 Behoud van het complex
- 2 Verbeteren van het wooncomfort
- 3 Verduurzaming
- 4 Betaalbaarheid
- 5 Participatie

In de afgelopen periode is er, samen met de Bewonerscommissie Sterrenwijk, hard gewerkt om tot het plan te komen om de woningen van Bo-Ex in Sterrenwijk beter, mooier en duurzamer te maken.

Bo-Ex is blij u dit plan aan te bieden. Een plan waarin we zowel onderhoud uitvoeren als ook verbeteringen aanbrengen. De werkzaamheden die we uitvoeren geven u een betere, gezondere en comfortabelere woning. Vanwege verbeterde isolatie zult u meer comfort in uw woning ervaren. Dit zorgt ook voor lagere energielasten bij gelijk gebruik. Tenslotte gaan we met aandacht en respect om met u als bewoner en proberen we overlast te verminderen.

We vragen u deze brochure goed door te lezen en uw stem uit te brengen voor deze draagvlakmeting. Op pagina 32 leest u hoe de draagvlakmeting werkt.



LEGENDA TYPOLOGIEËN

- | | |
|--|----------|
| | TYPE A |
| | TYPE B |
| | TYPE C-D |
| | TYPE D3 |
| | TYPE D4 |
| | TYPE E |
| | TYPE F |
| | TYPE G |



Wat gaan we doen in uw woning?

U vindt prettig wonen belangrijk, wij ook! Daarom is er begin 2024 een brief met een klachtenformulier naar alle bewoners gestuurd. Met daarin de vraag om klachten te melden. Deze brief had twee doelen:

1. Informatie ophalen aan welke onderhouds- en/of verbetermaatregelen bewoners behoefte hebben.
2. Het actief afhandelen van spoedeisende meldingen zoals vocht, schimmel, tocht en lekkages.

De reacties van de bewoners sloten aan bij de eigen waarnemingen van Bo-Ex. De reden voor het project is de slechte technische staat van de woningen. Er zijn verschillende problemen:

- Er is houtrot en tocht door slecht sluitende kozijnen, panelen en dakranden.
- De daken, dakkapellen en dakramen zijn matig geïsoleerd, waardoor warmte verloren gaat.
- De betonnen dakpannen zijn oud en moeten worden vervangen.
- De platte daken zijn niet goed waterdicht.
- Er is oud dubbel glas en soms zelfs enkel glas.
- De woningen hebben gemiddeld energielabel C, omdat de isolatie matig is.
- De ventilatie werkt niet goed.
- Er is op veel plekken schimmel.

Uit de klachteninventarisatie die is uitgevoerd kwam naar voren dat een aantal verbeteringen aan uw woning wenselijk is. Het plan voorziet hierin. Deze verbeteringen volgen ook uit het beleid van Bo-Ex. De werkzaamheden worden verdeeld in twee categorieën: onderhoudswerkzaamheden en (renovatie)maatregelen. De splitsing hiervan wordt verderop in de brochure duidelijk weergegeven.

Aan bouwdelen, bijgebouwen of zelf aangebrachte voorzieningen die geen eigendom van Bo-Ex zijn, worden geen werkzaamheden verricht.

Uw woning krijgt een opknapbeurt

Een deel van het werk aan uw woning is noodzakelijk. Dit noemen wij onderhoud. Dit werk valt goed te combineren met een aantal renovatiemaatregelen. Door uw woning te isoleren en te verbeteren, krijgt uw woning een soort ‘warme jas’ aan. Het resultaat: het klimaat in uw woning verbetert en voelt fijner aan en uw energieverbruik kan, bij gelijkblijvend gebruik, omlaag. Voor de verbeteringen vragen wij uw toestemming en geldt de draagvlakmeting. We mogen deze verbeteringen niet zomaar doorvoeren. Minimaal 70% van de bewoners moet hier mee instemmen.

Onderhoud aan de binnenkant en buitenkant van uw woning/complex

Hieronder volgt een samenvatting van alle maatregelen die wij willen uitvoeren die onder ‘onderhoud’ vallen. Verderop in de brochure gaan we in op de details van deze onderhoudsmaatregelen.

- Nieuwe (kunststof) gevelkozijnen met deuren, ramen en ventilatieroosters plaatsen.
- Vervangen van platte en hellende daken en waar nodig de dakconstructie verbeteren.
- Nieuwe boeidelen aanbrengen bij de daken en gevelbetimmering.
- Onderhouden van de dakkapellen.
- Vervangen dakramen door nieuwe dakramen van gelijke grootte.
- Verwijderen asbest waar zaken vervangen/onderhouden worden.
- Houtrotherstel en schilderwerk aan bergingskozijnen wanneer deze geen onderdeel zijn van de thermische schil.
- Waar dat nodig is: voeg- en metselwerkherstel uitvoeren.
- Waar dat nodig is, maken wij het voeg- en metselwerk schoon en waterafstotend.



* De Standaard voor Woningisolatie is een norm voor de warmtevraag in bestaande woningen. Een woning die eraan voldoet, is geschikt voor duurzame verwarming zonder aardgas. Als de standaard niet is gehaald wordt dan is uw woning ook goed geschikt voor duurzame verwarming zonder aardgas.

- Vervangen van de mechanische ventilatie (mv) met waar dat nodig is een uitbreiding van de afzuigpunten.
- Afzuigpunten zijn er in de badkamer, toilet en vlakbij de keuken. Van daaruit wordt de hele woning afgezogen. In de woonkamer en hoofdslaapkamer komt een CO₂ sensor. In het kanaal van de badkamer komt een vochtsensor.
- De elektra-, gas- en waterinstallaties worden gekeurd op veiligheid en waar dat dat mogelijk is, aangepast.
- Badkamers, keukens en toiletten die in de eerdere vervangingsprojecten niet zijn vervangen, worden nu vervangen.
- Badkamers en toiletten die vanuit onderhoud niet worden vervangen, worden gereinigd en gesausd. In badkamers wordt ook het kit gecontroleerd. Waar dat nodig is vindt onderhoud hieraan plaats. Schimmel en schimmelsporen worden verwijderd.

Verbeteringen aan de binnenkant en buitenkant van uw woning/complex

Hieronder volgt een samenvatting van alle maatregelen die wij willen uitvoeren die onder verbeteringen vallen. Verderop in de

brochure gaan we in op de details van deze renovatiemaatregelen.

- Zo veel mogelijk woningen worden geïsoleerd naar 'De Standaard*'. Bij een klein deel van de woningen waar dit niet efficiënt genoeg kan, proberen we zo dicht mogelijk bij de standaard te komen. Dit gaat om alle daken en gevels, inclusief het extra plaatsen van spouwankers. Vloeren waaronder een kruipruimte zit, worden geïsoleerd met bodem- of vloerisolatie door bestaande isolatie aan te vullen tot het gewenste isolatiewaarde-niveau. Daarbij wordt het vloerluik vervangen door een geïsoleerd vloerluik met een verbeterde luchtdichting. Ook de plafonds van de onderdoorgangen worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe afwerking.
- De nieuwe kozijnen worden voorzien van:
 - HR++ beglazing;
 - Zonwerende beglazing bij een oriëntatie van zuidoost, zuid en zuidwest;
 - Zelfregulerende ventilatieroosters
- De nieuwe kozijnen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
- De platte en hellende daken worden vanaf de buitenzijde geïsoleerd. De binnenzijde blijft heel.

- De nieuwe dakramen zijn voorzien van HR++ beglazing.
- De nieuwe mechanische ventilatie past zich vanzelf aan. Ze gaat harder werken als er meer CO₂ of vocht in de lucht is, en zachter als dat niet nodig is. In het glasvlak boven de nieuwe bergingsdeur van de inpandige bergingen (bij eengezinswoningen en benedenwoningen) wordt een ventilatiooster geplaatst.
- We verbeteren de luchtdichtheid van de woning. Dit betekent dat er veel minder warmte verloren gaat door kieren en naden.
- In de schil van de woningen worden waar dat nodig is voorzieningen aangebracht voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen (flora- en faunamaatregelen).
- Plaatsen van zonnepanelen (niet verplicht en geen onderdeel van draagvlakmeting).
→ Vier zonnepanelen bij de benedenwoningen en bovenwoningen
→ Zes zonnepanelen bij de eengezinswoningen
- Aanbrengen van ontbrekende thermostatische radiatorknoppen, waterzijdig inregelen (= het goed instellen van de verwarming zodat het water overal even warm is) en capaciteit radiatoren controleren op midden-temperatuur 70-40 graden.
- In uw nieuwe kozijn aan de achtergevel (niet zijnde een slaapkamer) kunt u kiezen voor naar buiten openslaande deuren in plaats van de huidige kozijnindeling. Daarvoor zal dan een nieuwe, staande radiator geplaatst worden op de aansluitende binnenmuur. Alle overige hieruit volgende consequenties aan bijvoorbeeld uw afwerkvloer, muurafwerking en raambekleding zijn

niet inbegrepen en daarmee uw eigen verantwoordelijkheid.

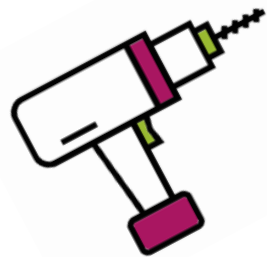
- Aanbrengen perilexaansluiting op de oorspronkelijke plek van de keuken in de woningplattegrond en een extra groep in de meterkast. De gasaansluiting blijft zitten. Het is uw eigen keuze om op gas te blijven koken of elektrisch te gaan koken.
- Na de werkzaamheden van Bo-Ex en Van Wijnen wordt door Stedin de aansluiting in de meterkast toekomstklaar gemaakt met een meterkastverzwaring van 1 x 35 ampère naar 3 x 25 ampère en de vervanging van de 1 fase elektriciteitsmeter naar een 3 fase slimme elektriciteitsmeter.

Door bovengenoemde maatregelen uit te voeren, verbetert de energieprestatie van uw woning. Deze werkzaamheden gaan voor u naar verwachting een besparing op de energielasten opleveren. Het gasverbruik zal met ongeveer 20% tot 40% dalen. De gasbesparing is afhankelijk van verschillende factoren zoals het woningtype, de bewonerssamenstelling en het huidige gasverbruik. Let op: aan deze geschatte daling van verbruik kunnen geen rechten worden ontleend.

Badkamer, keuken en/of toilet vervanging

In woningen waar in de vorige onderhoudsronde geen keuken (2014) en/of badkamer en toilet (2004) is vervangen, zal dit in overleg met de bewoner vervangen worden. Dit is niet in alle woningen het geval. Daarom is dit geen onderdeel van het plan of de draagvlakmeting.





Waar gaan we aan werken?

Hieronder volgt een opsomming van alle werkzaamheden die we uiteindelijk aan uw woning/het complex gaan uitvoeren. Achter iedere maatregel staat aangegeven welke woningtypes dit betreft en of het hierbij gaat om een onderhoudsmaatregel 🛠️ of een verbetering 🟢.

We pakken de werkzaamheden per woningblok aan. Dit betekent dat we niet iedere dag bij u naar binnen moeten. Daarnaast zijn er ook werkzaamheden die compleet van buitenaf worden uitgevoerd. De werkzaamheden die binnen worden uitgevoerd, worden hieronder aangegeven met een voordeur-icoon 🚪. Zo weet u dat u de deur open moet doen.

Door middel van de overlastmeter willen we u informeren over de overlast die u kunt verwachten per onderdeel van het project. Wanneer de overlastmeter rood aan geeft, verwachten wij dat u veel overlast kunt ervaren door bijvoorbeeld, stof en geluid. Geeft de overlastmeter groen aan? Dan verwachten wij dat u minimale overlast ervaart.



1. Daken

- Vernieuwen daken en aanbrengen dakisolatie van buitenaf voor zowel de platte als de schuine daken. We halen hierbij de huidige dakbedekking weg, plaatsen isolatiemateriaal van buitenaf en werken dit af met nieuwe dakbedekking. Ook verbeteren we de constructie als dat nodig is. 🟢
 - Vervangen betonnen dakpannen of betontegels (kleur zoals nu) 🛠️
 - Aanbrengen nieuwe dakramen (gelijk aan huidige grootte) met HR++ glas. De binnenkant van het nieuwe dakraam wordt afgewerkt met beplating in witte grondverf. 🟢 🚪
- Opwaarderen dakkapellen door van buiten de huidige afwerking rondom en bovenop weg te halen tot aan de constructie. Daarna wordt er isolatie aangebracht inclusief nieuwe afwerkingen. 🟢
- Maken van nieuwe openingen door het

- dak voor cv-installatie, rioolontluchting en mechanische ventilatie. De nieuwe openingen worden van binnenuit luchtdicht afgewerkt. 🟢 🚪
- Brandwerend afwerken van de aansluiting van de daken op de woning scheidende muren. 🟢
 - Regenpijp en dakgoten vervangen. 🛠️
 - Optioneel: plaatsen van zonnepanelen. De omvormer komt in dezelfde ruimte als de cv-ketel en door een kabel worden de zonnepanelen aangesloten op uw meterkast. 🟢 🚪

Woningtypes
A t/m G



Wanneer we uw daken leeghalen, komt er stof vrij dat naar binnen valt. Ook hoort u de werklui op uw dak werken.

Wat verwachten wij van u?

Ruim uw zolder zo op dat er voldoende werkruimte is rondom de cv-ketel. Denk hierbij aan ongeveer 1,5 meter rondom de ketel. Maak ook de ruimte onder uw dakraam vrij van spullen en ruim de zolder zoveel mogelijk op. De spullen die u laat staan, kunt u het beste afdekken. Let op: Op balkons moeten al uw spullen weggehaald worden. Afdek materiaal is bij de uitvoerder af te halen.

Wat doet Van Wijnen?

We wijzen u op tijd wat wel/niet weg moet voor de werkzaamheden op zolder. Daarnaast informeren we u op tijd over de werkzaamheden inclusief op- en afbouw van de steiger.

2. Gevels

- Vervangen en isoleren van de gevelbetimmering. 🟢
- Balkonhekken en privacy schermen op balkons worden vervangen. 🟢
- Waar nodig het voeg- en metselwerk herstellen. 🛠️
- Aanbrengen van renovatieankers om de gevels te verstevigen. 🛠️
- Isoleren van de gevel door isolatiemateriaal van buitenaf de spouwmuur in te spuiten. 🟢
- Gevel reinigen onder hoge druk. 🛠️
- Een waterafstotende laag op de gevel aanbrengen. 🟢
- Plaatsen van vaste flora en fauna voorzieningen waar nodig. 🟢
- Lood vervangen bij opgaand metselwerk waar nodig. 🛠️

"Uw woning wordt aan het eind van de dag bezemschoon achtergelaten."

Woningtypes
A t/m G



Wanneer we voeg- en metsel- werk herstellen, moeten we op een aantal plekken eerst de voegen dieper uithakken. Dit maakt veel lawaai in het hele woningblok en er komt stof bij vrij.

Wat verwachten wij van u?

Haal uw gevel en 2,5 meter daarbuiten leeg. Denk hierbij aan zonwering, ornamenten, (elektronische) deurbellen en naambordjes, maar ook beplanting tegen de gevel enzovoort. Zo voorkomen we schades aan uw eigendommen. Wanneer wij de gevel isoleren kan het gebeuren dat er isolatiemateriaal naar binnenkomt door naden en kieren. Geen reden tot paniek! U kunt het materiaal tot 24 uur na het isoleren met een doek weghalen. Wij adviseren wel om raambekleding tijdelijk weg te halen. Het isolatiemateriaal kan namelijk vlekken veroorzaken.

Wanneer we de gevel reinigen en een waterafstotende laag aanbrengen, adviseren wij u om ramen en roosters tijdelijk te sluiten. Zo komt er geen viezigheid de woning in.

Wat doet Van Wijnen?

De werkplek wordt aan het eind van de dag bezemschoon achtergelaten. Daarnaast ontvangt u op tijd de juiste informatie over de te verwachte geluidsoverlast.





3. Kozijnen

- We vervangen kozijnen, inclusief van de dakkapellen door nieuwe, kunststof kozijnen met HR++ glas inclusief ventilatieroosters. Het glas op de zuid-, zuidoost- en zuidwest-zijdes wordt zonwerend. 

Glasindeling: Tijdens de kijkmomenten in de modelwoning aan het Keerkringplein zo kunt u op tekening het glasplan voor uw woning zien.

- We vervangen het kozijn inclusief voor- en achterdeur en beglazing. 

Woningtypes A t/m G



We moeten de huidige kozijnen verwijderen. Hier komt veel geluid en stof bij vrij en uw woning is enige tijd open. Maar dit doen we zo, dat de voorgevel en achtergevel nooit tegelijk open zijn. Aan het eind van de dag is de woning altijd wind- en waterdicht.

Wat verwachten wij van u?

Maak rondom uw kozijnen minstens 1,5 meter vrij van uw eigendommen. Verwijder ook raambekleding. Zo is er voldoende werkruimte. Dek uw spullen af met afdek materiaal.

Wat doet Van Wijnen?

We dekken uw vloer rondom het kozijn af om beschadigingen te voorkomen. Daarnaast leveren wij, op uw vraag, afdek materiaal om uw spullen af te dekken. Heeft u hulp nodig bij het verplaatsen van spullen? Laat het dan even weten!

4. Vloer

- Nadat de installaties in de kruipruimte zijn gecontroleerd en waar nodig aangepast, brengen wij bodem- of vloerisolatie aan in de kruipruimtes. Dit doen we via het bestaande kruipluik. U kiest zelf of u bodem- of vloerisolatie wil. Verderop in de brochure worden de voor- en nadelen van beide toegelicht. 
- Luiken naar de kruipruimte vernieuwen we door een geïsoleerde variant. 
- Bij bovenwoningen boven een onderdoorgang, isoleren we de vloer van onderaf (via de onderdoorgang). 
- Bij benedenwoningen isoleren we het plafond in de gang die grenst aan de buitensituatie. Vanwege deze isolatie wordt het plafond iets lager. Dit wordt afgewerkt met gipsplaten. 

Woningtypes

Met bodemisolatie:
A, B, C, D4, E, F en G
Met geïsoleerd plafond: C
Met onderdoorgang: D3



We moeten het isolatiemateriaal via het kruipluik aanbrengen. Hierdoor staat de voordeur een tijd open.

Wat verwachten wij van u?

Zorg ervoor dat het kruipluik makkelijk open kan.

Wat doet Van Wijnen?

We dekken de vloer gedeeltelijk af zodat we beschadigingen en viezigheid voorkomen daar waar we werken.

5. Installaties

- We controleren de elektra-, gas- en water-installaties op veiligheid en waar nodig worden deze aangepast. 
- We vervangen de huidige mechanische ventilatie (mv) door een CO₂-gestuurd systeem inclusief vochtsensor en breiden dit uit met geluidsarme afzuigpunten in badkamer, keuken en toilet. CO₂-sensoren worden in de woonkamer en hoofdslaapkamer geplaatst. In de keuken en badkamer krijgt u een standenschakelaar om de mv handmatig te bedienen.  
- Iedere woning krijgt de mogelijkheid elektrisch te koken (perilex) inclusief extra groep in de meterkast. U houdt wel gas in uw woning. De perilex aansluiting komt altijd op de originele plek van de keuken.  
- We controleren iedere verwarmings-installatie in de woning. Hierbij brengen wij daar waar nodig thermostatische radiatorknoppen aan als deze nu niet aanwezig zijn.  
- Leiding leggen van meterkast naar de zolder voor zonnepanelen, ook wanneer u geen zonnepanelen neemt.  
- Isoleren warmwaterleidingen op zolder in het zicht om warmteverlies tegen te houden.  
- Aanbrengen rookmelders waar deze nu nog ontbreken.  
- Inkorten binnendeuren of plaatsen rooster in de badkamerdeur waar nodig voor een goede werking van de mv-installatie.  
- Waar nu niet aanwezig brengen wij buitenverlichting aan aan de voorzijde en achterzijde van de woning.  

Toevoeging:

Het plan voorziet niet in een wijziging van de levering van warm water en ruimte-verwarming. Dit blijft gebeuren via gasgestookte cv-ketels die nu aanwezig zijn. Koken blijft u op gas doen. Wel zal Bo-Ex de meterkast aanpassen en een perilexaansluiting aanleggen in uw woning. Hierdoor kunt u zelf een keuze maken om over te stappen naar elektrisch koken.

Woningtypes A t/m G



Het uitbreiden van de afzuigpunten zorgt voor de meeste overlast. Misschien moeten we hiervoor boringen door gevels en wanden doen. Hierdoor komt stof en geluid vrij. De nieuwe kanalen werken wij af met een witte koof, behalve op zolder.

Wat verwachten wij van u?

Zorg ervoor dat er weinig losse spullen in de badkamer, keuken en toilet zijn. Ruim dit goed op zodat de werklui voldoende werkruimte hebben. Maak ook ruimte vrij rondom uw radiatoren zodat deze goed ingeregeld kunnen worden.

Wat doet Van Wijnen?

We plakken het werkgebied af om beschadigingen en viezigheid te voorkomen. Aan het eind van de dag ruimen we onze rommel op en laten we de woning netjes achter. De nieuwe ventilatiekanalen worden afgewerkt met een op maat gemaakte, wit gepronke koof. En u ontvangt een instructie hoe u de mechanische ventilatie goed gebruikt.

6. Bergingen

- We vervangen bergingsdeuren die onderdeel zijn van de thermische schil. De thermische schil betekent alle ruimtes die vanuit de woonruimtes (woonkamer, slaapkamer) bereikt worden. Dat gaat dus ook om de inpandige berging. Losse bergingen in de tuin of bergingen van bovenwoningen vallen hier niet onder.  
- Bij overige bergingsdeuren en kozijnen voeren wij houtrotherstel en schilderwerk uit. Bij de naar binnendraaiende bergingsdeuren van de benedenwoning en bovenwoningen brengen we een schopplaat (en hoekbeschermers) aan.  

Woningtypes A t/m G



Wat verwachten wij van u?

Ruim de berging op voor voldoende werkruimte en houd uw bergingsdeur open op de dag dat we aan de slag gaan.

Wat doet Van Wijnen?

We informeren u op tijd wanneer we aan uw berging werken.

7. Overige werkzaamheden

- We verwijderen asbest als dit in de weg zit voor onze werkzaamheden. 

"We informeren
u op tijd wanneer
we aan uw
berging werken."





Wat is het gevolg van de werkzaamheden voor uw woning?

U weet nu wat wij gaan doen in en aan uw woning. In dit hoofdstuk leggen we de belangrijkste maatregelen extra goed uit. Zo weet u wat u kunt verwachten als de werkzaamheden afgerond zijn.

Dakisolatie

Warme lucht stijgt op en daarom verliest een niet (goed) geïsoleerde woning veel warmte via het dak. Ongeveer 30% van de warmte gaat via het dak verloren. Daar gaan we iets aan doen! En u merkt dat in het wooncomfort en in uw portemonnee. U heeft straks namelijk minder warmte (energie) nodig om uw woning te verwarmen. Door uw dak te isoleren, blijft in de winter de warmte langer in uw woning. En in de zomer zorgt de isolatie ervoor dat uw woning koeler blijft.

Het isoleren van het dak doen we van buitenaf. We verwijderen de dakbedekkingen. Daarna bouwen we het dak weer op met isolatiemateriaal. Het hele isolatiepakket zorgt ervoor dat uw dak (alleen) aan de buitenzijde ongeveer 20 cm hoger komt te liggen. Ook komen er nieuwe doorvoeren voor de mechanische ventilatie, rioolontluchting, cv-ketel en rookgasafvoer en een doorvoer voor de zonnepanelen als u daarvoor kiest.

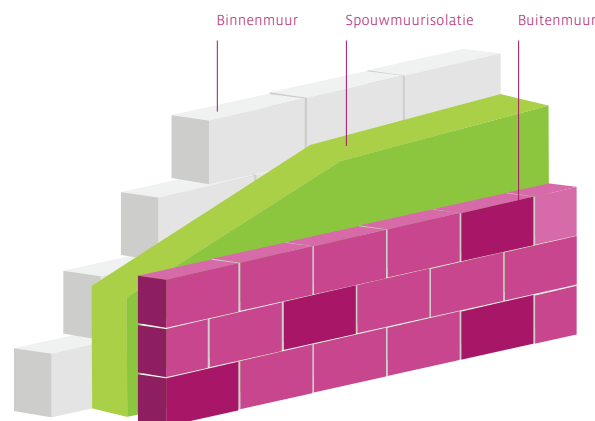
Gevelisolatie

We gaan uw gevel na-isoleren. We vullen hierbij de spouwmuuren met isolatiemateriaal. Ook plaatsen we extra spouwankers om de verbinding tussen de binnenmuur en buitenmuur te verstevigen. Door het isoleren van de gevels verliest uw woning minder warmte.

Keuze bodem- of vloerisolatie

In kader van het isoleren en verbeteren van de luchtdichtheid van de woning pakken we ook de kruipruimte en de vloer van de begane grond aan. We isoleren tegen kou en zorgen voor minder luchtlekken naar de woning. De standaard voorziening in dit plan is het aanbrengen van een bodemisolatie van Drowa-chips met een hoogte tot aan de begane grondvloer in combinatie met het plaatselijk aanpakken van luchtlekken in de begane grondvloer. Ook wordt de bestaande kruipruimte ventilatie dichtgezet waardoor er geen koude lucht meer van buiten boven de isolatie kan komen. Hierdoor wordt onder de begane grond vloer goed geïsoleerd.

U kunt kiezen om in plaats van de bodemisolatie een laag PUR-isolatie tegen de onderkant van de begane grondvloer aan te laten brengen.



Hieronder leest u wat beide opties inhouden en wat de verschillen zijn:

- Drowa-chips, inclusief plaatselijke aanpak van eventuele luchtlekken. U hoeft hierbij niet tijdelijk uw huis uit.
- PUR-isolatie: U moet tijdens het aanbrengen en 24 uur daarna uw huis uit.

Als u kiest voor PUR-isolatie dan krijgt u een vergoeding voor een door u zelf te regelen verblijf buiten uw woning, maaltijden en extern verblijf voor huisdieren. De vergoeding is:

1 of 2 persoons huishouden: € 200,-
3 of meer persoons huishouden: € 300,-
U kunt uw vergoeding inzetten voor bijvoorbeeld een zelf te regelen hotelovernachting. Indien u bij familie of vrienden kunt verblijven ontvangt u ook deze vergoeding.

Indien u geen keuze maakt dan wordt optie 1, bodemisolatie met Drowa-chips uitgevoerd.

Optie 1: Bodemisolatie met Drowa-chips

Drowa-chips zijn isolerende chips van gerecycled polystyreen (piepschuim wokkels). Ze worden los in de kruipruimte aangebracht in een dikker pakket dan wat er nu al ligt. Voordat de chips erin gaan worden aanwezige luchtlekken dichtgemaakt. Denk hierbij onder andere aan doorvoeren van leidingen en rondom het kruipluik. Bij deze aanpak is een 100% luchtdichtheid niet te garanderen. Op basis van onderzoeken in verschillende woningen worden deze mogelijke luchtlekken dichtgemaakt. De ventilatie van de kruipruimte wordt dichtgezet zodat koude lucht van buiten niet kan toetreden.

Voordelen ten opzichte van PUR:

- Milieuvriendelijk: gemaakt van gerecycled materiaal. Geen chemische dampen tijdens het aanbrengen.

Impact:

- Aanbrengen duurt meestal 1 tot 2 uur.
- U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven.

Isolatieprestatie:

- Door het pakket Drowa-chips dikker uit te voeren dan het huidige aanwezige pakket wordt dezelfde isolatiewaarde behaald als met PUR.
- Minder luchtdicht dan PUR.

Optie 2: Vloerisolatie met PUR-schuim

PUR (polyurethaan) is een vloeibaar schuim dat onder de vloer wordt gespoten. Het zet uit en vormt een vaste isolatielaag. Bij deze methode is de luchtdichtheid van de

kruipruimte optimaler dan bij optie 1. Wanneer u kiest voor het aanbrengen van PUR-isolatie worden er geen Drowa-chips aangebracht.

Voordelen ten opzichte van Drowa-chips:

- Zeer goede luchtdichtheid.

Impact:

- Aanbrengen duurt enkele uren.
- PUR bevat stoffen die tijdens het aanbrengen schadelijke dampen kunnen afgeven. Deze stoffen zijn niet schadelijk bij normale blootstelling en verdwijnen binnen 24 uur na aanbrengen. Hiervoor nemen wij extra voorzorgsmaatregelen:
- Tijdens en na het aanbrengen ventileren wij de kruipruimte optimaal.
- Tijdens en na het aanbrengen ventileren wij de woning 24 uur optimaal.
- Tijdens het aanbrengen en 24 uur daarna mag u niet in de woning verblijven. Dit is om te voorkomen dat u de dampen inademt.
- Ruim van tevoren maken we een afspraak voor de werkzaamheden. Als wij beginnen verlaat u de woning en gaan wij aan de slag in de kruipruimte. U kunt wachten in de rustwoning. Na het aanbrengen vertrekken wij en kunt u alle deuren op slot doen en verblijft u 24 uur elders.
- 24 uur na het aanbrengen kunt u weer veilig terug uw woning in.

Isolatieprestatie:

- Dezelfde isolatiewaarde wordt behaald als met Drowa-chips.

Zonwerende beglazing

Om hittestress in de woningen tegen te gaan, wordt er zonwerende HR++ beglazing geplaatst in de kozijnen op de zuid-, zuidoost- en zuidwest-zijdes. Dit speciale glas zorgt ervoor dat uw woning minder opwarmt door de zon. Er worden twee typen zonwerende beglazing toegepast. Op de zongeoriënteerde gevels (zuid, zuidoost en zuidwest) van alle woningen wordt boven en beneden een type glas gebruikt dat 71% licht doorlaat. Ter vergelijking: een HR++ glas zonder zonwering laat gemiddeld 70% tot 75% licht door. U zult hier bijna geen verschil zien.

Het tweede type zonwerende beglazing is donkerder en laat 51% licht door. Dit type glas wordt alleen geplaatst in de slaapkamers van de bovenwoningen op de zongeoriënteerde gevels (zuid, zuidoost en zuidwest). De woonverdieping van de bovenwoningen krijgt het eerste type zonwerende beglazing. Op de tekeningen van het glasplan, te zien in de modelwoning, ziet u precies welk glas waar komt.

CO₂ vraag-gestuurde mechanische ventilatie (mv)

In elke woning brengen we een nieuwe vraaggestuurde (CO₂ en vocht) ventilatiebox aan. Deze komt op dezelfde plek als de huidige ventilatiebox. U kunt direct tegen de ventilatiebox geen spullen opbergen in verband met brandveiligheid.

In de keuken, badkamer en het toilet zit al, of komt, een afzuigpunt met rozet. Daar waar het afzuigpunt niet rechtstreeks op de nieuwe ventilatiebox gemaakt kan worden, zal een ClimaRad K-Fan of B-Fan geplaatst worden. Deze communiceert met de ventilatiebox en kan niet los worden uitgeschakeld. Om de kwaliteit van de lucht te meten, worden er CO₂-sensoren in het zicht in de woonkamer en hoofdslaapkamer geplaatst. Ook krijgt u een afstandsbediening met verschillende standen om zelf het systeem harder te laten draaien, geplaatst in de keuken en badkamer. Het systeem is door iedereen bedienbaar. Daarbij krijgen de bewoners duidelijke uitleg hoe ze het systeem moeten gebruiken. Bij installatie ontvangen bewoners ook een gebruikshandleiding.



De af te zuigen lucht is afkomstig vanuit de woonkamer en slaapkamer(s) en de aanpandige berging waar lucht van buiten naar binnen komt via de ventilatieroosters. Deze lucht gaat onder de deuren door of door het nieuw aangebrachte deurrooster naar de afzuigpunten. Hiervoor worden uw binnendeuren waar nodig aan de onderzijde ingekort en weer netjes afgewerkt. 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, aanvullend op de vraagsturing, ook zelf (tijdelijk) de ventilatiestand verhogen. Over het juiste gebruik van de ventilatie ontvangt u bij de oplevering van uw woning meer informatie. Dit slimme systeem is erg belangrijk, want door alle isolerende maatregelen worden alle kieren en gaten goed dichtgezet. Het automatische systeem, inclusief voldoende ruimte onder de binnendeuren, zorgt voor voldoende ventilatiestroom om schimmel tegen te gaan bij goed gebruik.

Voor de mechanische ventilatie maken we zoveel mogelijk gebruik van de kanalen die er nu al zijn. Als dit kan, maken we de kanalen schoon en sluiten we de nieuwe box aan. Als er geen kanalen door de woning lopen, maken we nieuwe kanalen. Deze werken wij af met een wit gegronde koof en plaatsen wij zoveel mogelijk in de hoek van een kamer. Links op de pagina ziet u een voorbeeld van een mv-box inclusief afstandsbediening. Deze afbeeldingen zijn als voorbeeld.

Zelfregelende roosters

We plaatsen ventilatieroosters op het vaste glas in de kozijnen inclusief het glas van dakkapellen. De roosters zorgen voor een constante luchttoevoer. Staat de wind op het rooster, dan gaat deze bijna volledig dicht. Extra comfort dus, want u ervaart geen tocht! Wij adviseren daarom ook om het rooster altijd open te laten. Het gevoel van tocht zal minimaal zijn en zo heeft u altijd voldoende schone lucht in huis.

Zonnepanelen

Door het gebruik van zonnepanelen gaat u op uw energiekosten besparen en draagt u tegelijkertijd bij aan de verduurzaming in de stad Utrecht. Bo-Ex betaalt de aanschafkosten voor de zonnepanelen en zorgt voor de installatie en het onderhoud door een officiële installateur. U betaalt een vast bedrag in de servicekosten voor het beheer en onderhoud. De zonnepaneleninstallatie wordt op uw eigen meterkast aangesloten.

Alle voordelen van zonnepanelen voor u op een rij:

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

Het nemen van zonnepanelen is een keuze en geen verplichting. U geeft tijdens de draagvlakmeting aan of u zonnepanelen op het dak wilt of niet. Dit kan per adres verschillen.

Als u zonnepanelen wilt, worden de aantallen afgestemd op uw woningtype. Bovenwoningen en benedenwoningen krijgen vier zonnepanelen per woning. Bij eengezinswoningen worden dit er zes.



Financiële impact

Voor de onderhoudsmaatregelen wordt geen aanpassing in de huur gevraagd, voor de verbetering in de vorm van de vraag-gestuurde mechanische ventilatie wel. Dit omdat deze het comfort in de woning duidelijk gaat verbeteren.

Huuraanpassing

Na de aanpak wordt de verhoging van de kale huur voor elk huishouden € 2,- per maand. Hierover kan huurtoeslag worden aangevraagd.

Servicekosten

Voor de zonnepanelen wordt een verhoging in de servicekosten doorgerekend van € 2,- per paneel per maand. Over dit bedrag kan geen huurtoeslag worden aangevraagd. Bij eengezinswoningen worden 6 zonnepanelen geplaatst (stijging maandelijkse servicekosten € 12,-) en bij meergezinswoningen worden 4 zonnepanelen per woning geplaatst (stijging maandelijkse servicekosten € 8,-).

Door de aanpak en verbeteringen aan en om de woning, is de verwachting dat de besparing hoger zal zijn dan de extra kosten. Voor verdere informatie over zonnepanelen en energiebesparing verwijzen wij u door naar de flyer ‘Zonnepanelen in Sterrenwijk: Goed voor het milieu en voor uw portemonnee’ van Bo-Ex.

Als u geen zonnepanelen neemt, veranderen de servicekosten niet.

Ongeriefsvergoeding

Bo-Ex biedt een ‘ongeriefsvergoeding’ aan. De vergoeding is vastgesteld op € 500,- per adres. Deze vergoeding dient ter compensatie van ondervonden overlast en is bedoeld om kleine zaken te vergoeden die we niet apart vergoeden. Zoals een andere kleur in een paneel dat niet vervangen wordt onder een kozijn of tuininrichting. U kunt de vergoeding ook gebruiken als bijdrage voor een koopoptie of voor het kopen van een afzuigkap. Afzuigkappen mogen niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie, omdat dat de ventilatiekanalen vervuult.

De ongeriefsvergoeding is niet bedoeld voor schades die per ongeluk worden aangebracht tijdens de werkzaamheden. Hiervoor is een schadeprotocol van toepassing. Het schadeprotocol met de aannemer geldt waarbij de aannemer verantwoordelijk is voor de schades die hij maakt door ‘ondeskundig’ te werk te gaan. Die schade moet en zal Van Wijnen oplossen of vergoeden.

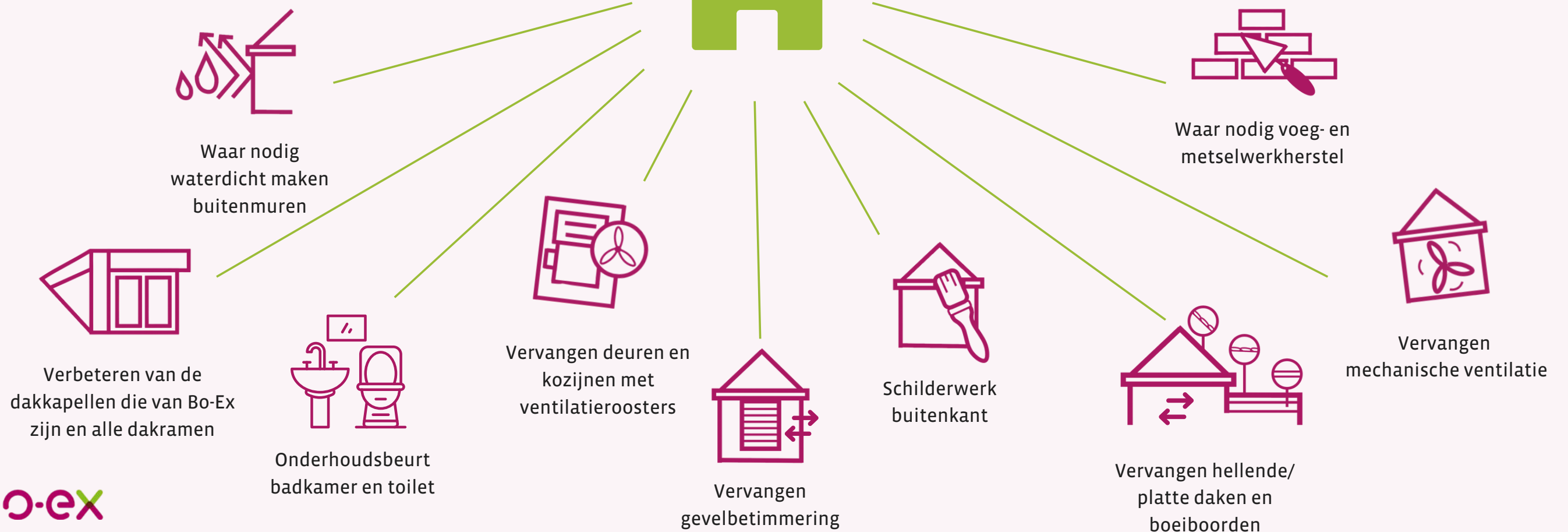
Groot onderhoud met renovatiemaatregelen

Sterrenwijk

Verbeteringen



(Groot) onderhoud



bo-ex



Planning

We gaan aan de slag als minimaal 70% van de bewoners instemt met de renovatiemaatregelen én als alle vergunningen op orde zijn.

Start werkzaamheden project

Houd rekening met een start van de werkzaamheden in het tweede kwartaal van 2026. Natuurlijk hoort u ruim van tevoren wanneer de werkzaamheden precies van start gaan en wanneer uw woning aan de beurt is. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt u van ons een uitvoeringsboekje en komt de uitvoerder nog bij u thuis op gesprek. Stap voor stap nemen we u mee in de voorbereidingen.

Hoelang zijn we bezig?

We zijn naar verwachting ongeveer 14 maanden in uw wijk bezig met de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden. Samen met de uitvoeringsbrochure, die u later ontvangt, krijgt u een planning, specifiek voor uw woning. We zijn namelijk niet 14 maanden in uw woning bezig. Let op, de planning is afhankelijk van de weeromstandigheden tijdens uitvoering. Als er in de planning iets wijzigt, dan laten we u dit zo snel mogelijk weten. Voor nu kunt u er rekening mee houden dat wij ongeveer 8 – 10 werkweken bezig zijn op een woningblok van vier woningen. Tijdens deze weken is er een aantal momenten waarop we bij/in uw woning bezig zijn. Dit ziet u tegen die tijd terug in de planning.



1

Uitvoering vervangingen

2026

Uitvoering badkamer-, keuken- en/of toiletvervanging 2026

2

Ophalen draagvlak

Januari/februari 2026

Alle bewoners ontvangen deze brochure met het plan. Alle bewoners worden uitgenodigd in de modelwoning en leveren hun stem in op uiterlijk 25 februari 2026.

3

Contact momenten

We nemen contact op met de bewoners die geen stem uitbrengen en de bewoners die tegen dit plan zijn.

4

Start voorbereidingen bouw en wettelijke bezwaartermijn

Tweede kwartaal van 2026

We starten met de voorbereidingen terwijl tegelijkertijd het wettelijke bezwaartermijn van 8 weken loopt. Na afloop van het bezwaartermijn starten we het project.

5

Start werkzaamheden

Tweede kwartaal van 2026

Start eerste onderhouds- en renovatiewerkzaamheden is in het tweede kwartaal van 2026.

6

Einde werkzaamheden

Juli 2027

Einde onderhouds- en renovatiewerkzaamheden



Bewoners koop-/keuzeopties

Bo-Ex en Van Wijnen bieden u de mogelijkheid om met koop/keuzeopties uw woning naar wens aan te passen met openslaande deuren, een (extra) dakraam of een dakkapel. Bij openslaande deuren en de koopoptie van een dakkapel valt het onderhoud hiervan onder verantwoordelijkheid van Bo-Ex. Het nemen van een (extra) dakraam wordt uw eigendom met bijbehorende verplichtingen voor onderhoud en vervanging. De koop/keuzeopties worden in dit hoofdstuk aan u toegelicht.

Openslaande deuren – woningtype A, B, C en D

Wilt u in de woonkamer openslaande achterdeuren richting de tuin of het balkon? Dat kan nu! We bieden u de kosteloze optie om openslaande deuren te nemen in plaats van de achterdeur die er nu is. De openslaande deuren worden direct in het project geplaatst. Het kozijn met de openslaande deuren inclusief het verplaatsen van de verwarming naar een andere muur wordt u aangeboden door Bo-Ex. De bijkomende kosten (zoals de afwerkvloer doorleggen, nieuwe raambekleding en het afwerken van de muren) zijn voor u zelf.

Groter dakraam

Als een bestaand dakraam wordt vervangen dan krijgt u een nieuwe van hetzelfde formaat terug. U kunt kiezen voor een grotere variant. Tijdens het uitvoeringsgesprek wordt de keuze gemaakt en de formaten toegelicht in uw eigen situatie.

- Dakraam bergzolder een formaat groter dan het huidige dakraam € 977,57 incl. btw.
- Dakraam badkamer een formaat groter dan het huidige dakraam € 977,57 incl. btw.
- (deze opties is alleen mogelijk indien u in de huidige situatie een dakraam heeft).

Extra dakraam

Heeft u nog geen (extra) dakraam, maar wilt u er graag één? Dat is mogelijk! Tijdens het uitvoeringsgesprek wordt de keuze gemaakt en de formaten toegelicht in uw eigen situatie.

- Plaatsen extra dakraam op zolder € 1427,99 incl. btw.
- Plaatsen dakraam in de badkamer € 1445,39 incl. btw.

(alleen van toepassing bij woningtype A en B).

Dakkapellen – woningtype B

- Dakkapel inclusief constructieve aanpassing 3,2 meter breed € 13.637,09 incl. btw.
- Dakkapel inclusief constructieve aanpassing 3,0 meter breed € 13.607,07 incl. btw.

Voor alle opties geldt dat wij alleen het product en de plaatsing daarvan inclusief afwerking aanbieden. Eventuele aanvullende afwerking zoals onder andere behang of pleisterwerk en/of wijzigingen aan de kamer zijn voor de bewoners zelf. Deze kosten komen dus nog bovenop bovengenoemde prijzen. Bij interesse voor een dakkapel wordt van tevoren technisch nog gecontroleerd of dit bij u haalbaar is.

Kattenluik – woningtype A, B, C, D4, E en G

We plaatsen nieuwe kunststof deuren in de achtergevels. In deze deuren is het lastig om een kattenluik te maken. We raden dit af, omdat u daardoor tocht kunt voelen. Wilt u toch een kattenluik? Dat kan tegen betaling. U kunt dan een tweede deurpaneel kopen. Dit paneel moet u zelf bewaren. In het paneel in de deur mag u een kattenluik (laten) maken. Wij kunnen het gat voor het kattenluik in uw deurpaneel maken, ook tegen betaling. U zorgt zelf voor het kattenluik dat wij

plaatsen. Als u de woning verlaat, plaatst u het bewaarde paneel terug. Zo is de deur weer helemaal dicht.

- Extra paneel inclusief monteren van zelf aangeleverd kattenluik € 120,-
- Extra paneel exclusief monteren kattenluik € 80,-

De koopopties dakraam en dakkapel mogen bij einde van de huurovereenkomst blijven zitten en komen in aanmerking voor een vergoeding conform het dan geldende ZAV-beleid met inachtneming van afschrijvingstermijnen. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van een genomen koopoptie. Dit is na plaatsing een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening). Bo-Ex realiseert zich dat de investering voor een dakkapel voor veel bewoners niet haalbaar is.

Omdat deze bewonersoptie een wens van de bewonerscommissie was, is deze uitgewerkt en toegevoegd als koopoptie. Omdat de investering voor een dakkapel dusdanig hoog is, zal Bo-Ex het benodigde onderhoud in de toekomst uitvoeren zonder meerprijs voor u.

Wilt u gebruik maken van één of meerdere van deze bewonersopties? Laat dit weten op het bijgeleverde keuzeformulier. Denk hier goed over na: u kunt de keuze maar één keer maken. In verband met levertijden en bestellingen is het niet mogelijk uw keuze te wijzigen. Plaatsing gebeurt pas na betaling aan Van Wijnen.





Samen met u

Wij vinden persoonlijk contact belangrijk. Voor en tijdens de werkzaamheden gaan we graag met u in gesprek. Dit doen we op verschillende manieren.

Uitnodiging modelwoning

Iedereen heeft een uitnodiging ontvangen voor een bezoek aan de modelwoning op Keerkringplein 20. Tijdens uw bezoek leggen wij de werkzaamheden uit en beantwoorden we graag uw vragen.

Nieuwsbrieven

U heeft al een paar nieuwsbrieven ontvangen. Ook tijdens de uitvoering van het project zorgen we ervoor dat u op de hoogte blijft van alle werkzaamheden en ontwikkelingen via nieuwsbrieven. Deze nieuwsbrieven staan op de projectpagina van onze website: www.boex.nl/projecten/sterrenwijk.

Inloopspreekuur

Een tijdje voordat wij de uitvoering starten, beginnen wij met het inloopspreekuur op een vast moment in de week. Hier kunt u al uw vragen over het project stellen. In een volgende nieuwsbrief kondigen wij aan wanneer en waar het inloopspreekuur gaat plaatsvinden. Heeft u voor die tijd al vragen? Neem dan contact met ons op. Onze contactgegevens staan achterin deze brochure.

Opruimdag – startmoment

Om het project officieel te beginnen, organiseren wij een opruimdag. Deze dag is bedoeld om spullen weg te gooien die straks — bij de uitvoering — in de weg staan. Voor het uitvoeringsteam van Van Wijnen is het gelijk een mooi moment om kennis te maken met de bewoners. Meer informatie over dit moment volgt via een nieuwsbrief.



Wat doen wij om overlast te beperken?

We zijn graag eerlijk tegen u over de overlast. Een verbouwing geeft altijd overlast. Denk hierbij aan lawaai, stof en minder privacy. We beseffen dat de werkzaamheden aanpassingen van u vragen. We doen ons best om u hier zo goed mogelijk te begeleiden.

Wat doet Van Wijnen om overlast te beperken?

- We zorgen voor duidelijke informatie door onder andere:
 - Uiterlijk vier weken voor de start van de uitvoering krijgt u een persoonlijke planningsbrief met een overzicht van de werkzaamheden en wanneer deze plaatsvinden in en aan uw woning. Ook geven we met behulp van de overlastmeter aan hoeveel overlast u waarschijnlijk gaat ervaren.
 - Naast deze draagvlakbrochure ontvangt u tegen de tijd dat we gaan beginnen een uitvoeringsbrochure.
 - We voeren een uitvoeringsgesprek met u, minstens vier weken voordat we bij u starten. Hierbij wordt door de uitvoerder op adresniveau aangegeven wat wel/niet weg moet en op welke manier hulp nodig is.
 - We hebben vaste aanspreekpunten vanaf de tenderfase tot aan oplevering; dit zijn de sociaal projectleider/ bewonersbegeleiding samen met de uitvoerder. Van Wijnen werkt aan een goede band met bewoners om te weten wat zij nodig hebben en om oplossingen te bieden die bij hen passen. Hierbij kan bijvoorbeeld contact met familie gemaakt worden of besloten worden tot een late dagstart op bepaalde (zorg) adressen.
- We plannen de werkzaamheden zo, dat u zo min mogelijk overlast ervaart.
- We werken netjes en vegen aan het einde van de werkdag onze werkplekken weer schoon.
- We werken zonder radio en er wordt binnen niet gerookt.
- Het terrein met bouwmaterialen is afgesloten als wij er niet zijn.
- U kunt afdek materiaal en dozen van ons ontvangen als u uw eigendommen wilt afdekken of wil opruimen.
- We dekken de vloer af tijdens de werkzaamheden/in het werkgebied in de woning.
- We dragen herkenbare bedrijfskleding.
- We zijn goed bereikbaar per e-mail en telefoon en helpen u graag met vragen. Contactgegevens staan achterin deze brochure.
- We richten twee zogenaamde ‘rustwoningen’ in. Hier kunt u overdag tijdens de werkzaamheden de rust opzoeken. De woningen zijn compleet ingericht en ook te gebruiken als werkplek. U deelt deze woningen met andere bewoners van het project.
- We doen ons best om persoonlijk maatwerk te bieden in bepaalde situaties. Zijn er bijzonderheden bij u thuis? Maakt u zich zorgen? Neem dan contact met ons op. Onze contactgegevens staan achterin deze brochure.
- U kunt een sleutelregeling nemen met de uitvoerder zodat u niet voor alle werkzaamheden thuis/vrij hoeft te zijn.
- Voor dit project hebben wij een veiligheidsplan gemaakt. Daarin staan afspraken over het afsluiten van de bouwplaats en het vervoeren van bouwmaterialen door de wijk. Hierbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met het drukke fietsverkeer vlak voor de scholen beginnen of eindigen.





In bewoonde staat

U kunt tijdens de werkzaamheden in uw woning blijven. Voor de werkzaamheden die in de woning gebeuren, moet u misschien spullen verplaatsen of opruimen. Maar de woning hoeft niet leeg te zijn. Ook hoeft u geen vrij te nemen van bijvoorbeeld werk. Als u niet thuis bent, kunt u gebruik maken van de sleutelregeling en/of vrienden en familie.

Steiger

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt een steiger opgebouwd rondom het woningblok. Hiervoor is het belangrijk dat 2,5 meter vanaf de gevel vrij is van spullen en beplanting. Denk hierbij onder andere aan het weghalen van zonwering, rolluiken, (elektronische) deurbellen, tv-schotels, (klim)planten en ornamenten, maar ook aan (grote) bomen en struiken en schuttingdelen die aan uw woning vastzitten. In de uitvoeringsbrochure geven we aan hoelang de steiger rondom uw woningblok staat. Tijdens het uitvoeringsgesprek wijzen wij u wat specifiek op uw adres weg moet en welke spullen kunnen blijven staan.

Huisdieren

Tijdens de werkzaamheden bent u zelf verantwoordelijk voor het welzijn van uw dieren. Zijn uw dieren gevoelig voor bijvoorbeeld geluiden of stof? Breng ze dan tijdens de werkzaamheden naar een logeeradres.

ZAV – Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Per adres bekijken wij welke Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) er in de weg zullen hangen/staan voor de werkzaamheden. Voor de werkzaamheden geldt dat ZAV's die in de weg hangen of staan, weg moeten. Hierbij volgen we de afspraken zoals deze samen door de bewoner en Bo-Ex zijn opgesteld. Een zelf aangebrachte voorziening moet altijd door de bewoner worden weggehaald. Dit houdt in dat u verantwoordelijk bent voor het weghalen, opslaan en terugplaatsen van de ZAV. Wanneer een ZAV bij de start van de werkzaamheden nog aanwezig is en deze de werkzaamheden in de weg zit, haalt Van Wijnen deze tegen betaling weg tot het punt dat de werkzaamheden goed uitgevoerd kunnen worden. Van Wijnen en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor opslag, terugplaatsing en eventuele schades.

De arbeidsuren om de ZAV te verwijderen worden door Bo-Ex gedeeltelijk in rekening gebracht bij u. De kosten inclusief btw staan hieronder. Als er een ZAV niet in dit overzicht staat, ontvangt u een opgave van de kosten.

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



Schades en klachten

Tijdens een verbouwing doen wij ons uiterste best om schade te voorkomen en meestal gaat dit goed. Toch kan er per ongeluk iets beschadigen of kapot gaan. In dat geval kunt u dit bij ons melden, zodat we het netjes kunnen oplossen. In dit hoofdstuk leest u hoe u schade en klachten doorgeeft en wat u van ons mag verwachten.

Wat als ik schade heb?

Schade proberen we natuurlijk te voorkomen. U helpt mee door waardevolle en breekbare spullen op een veilige plaats op te bergen. Voordat we in uw woning aan de slag gaan, bekijkt de uitvoerder samen met u uw woning en tuin. De uitvoerder maakt hier ook foto's van. Zo voorkomen we discussie of een beschadiging er al was of door de werkzaamheden is gekomen. Wij adviseren u om zelf ook foto's te maken voordat we de werkzaamheden beginnen.

Als de aannemer schade ontdekt, dan wordt dat zo snel mogelijk aan u gemeld. Ontdekt u zelf schade, geef dit dan binnen 48 uur aan de uitvoerder door. U kunt bellen of mailen. De schade wordt beoordeeld en samen wordt een oplossing bedacht. Dit kan zijn dat de schade door de uitvoerder zo onzichtbaar mogelijk wordt hersteld of dit kan een vergoeding zijn. Als de schade hersteld kan worden, wordt dit zo snel mogelijk gedaan. U wordt hiervan door de aannemer op de hoogte gehouden.

Wat als ik een klacht heb?

Dat vinden wij vervelend. Blijf hier niet mee lopen, maar meld deze klacht meteen. De uitvoerder en sociaal projectleider komen in dit geval bij u thuis om de klacht te bespreken. Als dat nodig is, ondernemen zij actie. De contactgegevens van hen vindt u achterin deze brochure.

Voorzienbare schades

Er zijn ook schades die wij nu al zien aankomen. Wij noemen dit voorzienbare schades. In dit project gaat het dan specifiek om de raambekleding. Door een herindeling van de kozijnen, kan het zijn dat raambekleding vervangen moet worden als dit op het kozijn is aangebracht nu. Bij de nieuwe kunststof kozijnen geldt namelijk dat u hier niet in mag boren. Raambekleding die nu op het kozijn is aangebracht en die niet meer terug kan omdat de nieuwe openslaande delen naar binnen opengaan, komen ook in aanmerking voor een vergoeding. Dit geldt niet voor overgordijnen of vitrages van vloer tot plafond en muur tot muur of voor raambekleding waarbij het niet uitmaakt dat het nieuwe raam naar binnen opengaat. Of raambekleding in aanmerking komt voor een vergoeding, bepalen wij in het werk. Voor de vergoeding en berekening hierover, verwijzen wij u door naar het toegepast sociaal plan Sterrenwijk. Deze vindt u verderop in deze brochure.

Werktijden Van Wijnen

De werktijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 07.30 tot 16.00 uur. Mocht u op het moment van de werkzaamheden niet thuis zijn, kunt u dan hulp vragen aan familie, vrienden of burens? Uiteraard is het ook mogelijk om uw sleutel, in overleg, bij de uitvoerder af te geven. Van Wijnen vraagt u hiervoor te tekenen. Zij gaan zorgvuldig met uw sleutel om en plaatsen deze in een kluis bij de uitvoerder in de keet.

Doet u mee?

Dit voorstel is belangrijk. Voordat we kunnen starten met het werk willen we graag van u weten of u instemt met de plannen. Stemt de meerderheid (minimaal 70% van de bewoners) voor de plannen, dan pas mogen we voor u aan de slag gaan. Laat ons weten wat u vindt.

Voor het uitvoeren van onderhoud hebben we geen toestemming nodig. Wel voor de renovatiemaatregelen. Hiervoor ontvangt u een toestemmingsformulier. Het formulier zit los bij deze brochure. Wij ontvangen het ingevulde formulier graag zo snel mogelijk van u.

Komt u een kijkje nemen in de modelwoning op Keerkringplein 20? Dan ziet u voorbeelden van materialen die wij gaan gebruiken in uw woning. Zo krijgt u een goed beeld van hoe het er straks uit gaat zien. U kunt tijdens uw bezoek vragen stellen. Zijn al uw vragen beantwoord? Breng dan uw stem uit!

Hoe brengt u uw stem uit?

U brengt uw stem uit door het toestemmingsformulier in te vullen en in bijgevoegde retourenvelop in de brievenbus of stembus bij Keerkringplein 20 achter te laten. Lukt het niet om te komen stemmen? Dan kunt u iemand machtigen. De gemachtigde vult het formulier in en vinkt het vakje van machtiging aan. Daarnaast levert de gemachtigde een kopie van het identiteitsbewijs van de bewoner aan in de gesloten retourenvelop. Een gemachtigde kan maximaal twee stemmen uitbrengen, zijn of haar eigen stem en die van het huishouden dat hem of haar heeft gemachtigd.

Wat als meer dan 70% van de bewoners akkoord gaat met het plan?

Dat is goed nieuws! Dan kunnen we aan de slag met het uitvoeren van de plannen. We hopen natuurlijk dat iedereen toestemming geeft. We informeren u zodra de 70% is behaald en het wettelijke bezwaartermijn start.

Wat als meer dan 70% van de bewoners toestemming geeft, maar ik niet?

Dan kunnen wij alsnog aan de slag met de plannen, maar gaan we ook graag met u in gesprek. We zijn namelijk benieuwd waarom u het niet ziet zitten. Misschien kunnen we u nog met iets helpen. U kunt ook bezwaar maken tegen het voorstel via de kantonrechter. Uw bezwaar moet binnen acht weken na het ontvangen van de uitslag van Bo-Ex bij de Rechtbank Midden Nederland zijn ingediend. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Bo-Ex.

Wat als minder dan 70% van de bewoners toestemming geeft?

Dat is heel teleurstellend, want dan kunnen we niet aan de slag in uw woning om deze comfortabeler te maken. In dit geval gaan wij alleen onderhoud en reparaties uitvoeren.





Toegepast Sociaal Plan Sterrenwijk

A: Status van het Toegepast Sociaal Plan Sterrenwijk

1 Definities

In dit Toegepast Sociaal Plan wordt verstaan onder:

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.

Draagvlakbrochure: een boekje waarin staat beschreven welke ingrepen in en aan de woningen worden gedaan, welke rechten en plichten er gelden voor bewoner met betrekking tot de aanpak, wat de impact is tijdens de werkzaamheden, welke keuzeopties er zijn voor bewoners, welke gedragsregels er gelden voor bewoners, wat de consequenties zijn voor huurders, voor de huurprijs, de servicekosten en de geschatte besparing vanwege de verduurzaming. De draagvlakbrochure is de basis voor de draagvlakmeting.

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

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

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

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

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

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

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.

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

2 Reikwijdte

2.1 Het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk is van toepassing op alle woningen van Bo-Ex van de clusters 525 tot en met 542. Het gaat om de volgende straten met de huisnummers:

- Saturnusstraat 3 t/m 11 (oneven) en Keerkringplein 12 t/m 20
- Keerkringplein 23 t/m 34
- Siriusstraat 1 t/m 7 en 13 t/m 17 (oneven)
- Siriusstraat 6 t/m 10 (even)
- Jupiterstraat 17 t/m 29 (oneven)
- Equatorplein 1 en Jupiterstraat 5 t/m

- 15 (oneven)
- Equatorplein 19 t/m 22
- Equatorplein 10 t/m 16
- Meridiaanstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Meridiaanstraat 6 t/m 14 (even)
- Meridiaanstraat 51 t/m 57 (oneven)
- Meridiaanstraat 15 t/m 45 (oneven)
- Zenithstraat 5 t/m 11 (oneven)
- Komeetstraat 6 t/m 24 (even) en 30 t/m 44 (even)
- Komeetstraat 1 t/m 9 (oneven)
- Komeetstraat 13 t/m 25 (oneven)
- Komeetstraat 31 t/m 37 (oneven) en 43 t/m 55 (oneven)
- Komeetstraat 52 t/m 72 (even)

Er zijn 85 eengezinswoningen, 62 meer-gezinswoningen en 1 bedrijfsruimte in het complex.

- 2.2 De gemeentelijke huisvestingsverordening van 5 juli 2024 is van toepassing. Wanneer er tussen tijds een nieuwe huisvestingsverordening wordt gepubliceerd, dan is deze nieuwe versie van toepassing.
- 2.3 Het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk is van toepassing op alle huurders van de gereguleerde (DAEB) woningen en van de niet gereguleerde (niet DAEB) woningen. De bedrijfsruimte valt buiten deze scope.
- 2.4 In het geval van illegale onderhuur zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit dit Toegepast Sociaal Plan.
- 2.5 Geschillen die voortkomen uit dit sociaal plan kunnen worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Op www.kwru.nl is hierover meer informatie te vinden.
- 2.6 Bij een huurverhoging na woningverbetering kan een toets worden uitgevoerd door de Huurcommissie als huurder en verhuurder het niet eens worden over de huurverhoging.
- 2.7 Dit Toegepast Sociaal Plan treedt in werking nadat Bo-Ex en de Bewonerscommissie Sterrenwijk overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan middels het uitbrengen van gekwalificeerd advies en als er ook voldoende draagvlak voor het plan is behaald. Voldoende draagvlak is wanneer minimaal 70% van de huishoudens vóór het voorgestelde plan hebben gestemd. Huishoudens die niet stemmen tellen mee als nee-stem. Wanneer 70% van de huishoudens vóór het plan heeft gestemd mag het plan worden geacht een redelijk voorstel te zijn. Het plan geldt dan voor alle huishoudens, ook de huishoudens die tegen het plan gestemd

hebben of niet gestemd hebben. Binnen 8 weken na het ontvangen van de uitslag van de draagvlakmeting kan bezwaar worden gemaakt bij de Rechtbank Midden Nederland. De wijze waarop de draagvlakmeting wordt uitgevoerd is opgenomen in de brochure bij de planning.

2.8 Bo-Ex en de Bewonerscommissie Sterrenwijk bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan.

3 Partijen bij het gebruik van het Toegepast Sociaal Plan Aanpak woningen Sterrenwijk

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

B: Werkzaamheden en (her)huisvesting

1 Werkzaamheden in bewoonde staat

De werkzaamheden, waar dit Sociaal Plan betrekking op heeft, betreffen gemengde werkzaamheden op woningniveau (onderhoudswerkzaamheden en renovatiemaatregelen (waaronder duurzaamheidsmaatregelen). Het gaat hierbij om werkzaamheden in bewoonde staat. Gedurende de periode van werkzaamheden kunnen bewoners in hun woning blijven wonen.

2 Doorschuiven binnen het bouwblok

Bo-Ex biedt huurders altijd de mogelijkheid om binnen het bouwblok door te schuiven naar een andere woning. Dit geldt bij meer-

gezinswoningen, niet bij eengezinswoningen. De huisvestingsverordening voor de regio Utrecht (per 5 juli 2024) maakt doorschuiven mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat dit past binnen de passendheidsregels met betrekking tot inkomen en huishoudensomvang. Doorschuiven wordt beschouwd als een reguliere verhuizing, waarbij de regels gelden omtrent het opleveren van de woning (brochure hierover op www.boex.nl).

De overige voorwaarden voor de doorschuifregeling zijn passendheidseisen (inkomen, huishoudengrootte) én doorschuiven mag alleen plaatsvinden binnen een fysiek gebouw tussen twee buitenmuren. Bovendien moet de doorschuiver een sociale huurwoning achterlaten. In dit geval betekent dit dat doorschuiven van een boven- of benedenwoning woning op het Equatorplein naar een boven- of benedenwoning woning in een ander bouwblok, bijvoorbeeld op de Komeetstraat, dus niet mogelijk is met voorrang op basis van de doorschuifregeling.

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

3 Verhuizen op basis van 100% woonduur

Deze regeling is van toepassing vooruitlopend op het behalen van het draagvlak en loopt door voor alle bewoners tot en met het einde van het project. Doordat er groot onderhoud met renovatiemaatregelen voor uw woning gepland staat, heeft u de mogelijkheid om op basis van 100% woonduur te reageren op een andere woning via DAK Regio Utrecht/WoningNet in de gemeente Utrecht. Buiten de gemeente Utrecht is het op basis van inschrijfduur. Het verhuizen op basis van woonduur geldt ook bij het doorschuiven. Deze regeling geldt alleen voor hoofdhuurders die een sociale huurwoning achterlaten. Deze regeling geldt niet voor inwonende kinderen of overige personen. 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.

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

4 Rustfaciliteiten binnen de wijk

De werkzaamheden vinden in bewoonde staat plaats. Dit geeft altijd overlast. De werkzaamheden duren enkele werkweken. Hierover geeft de aannemer meer uitleg. De werkzaamheden vinden per blok meerdere woningen plaats. De exacte duur van werkzaamheden verschilt per woningtype. In de voorbereidingsplanning wordt per individueel adres een planning afgegeven. Gedurende de werkzaamheden biedt Bo-Ex in de wijk het gebruik van een rustwoning of -faciliteit aan. Dit is bedoeld om overdag te verblijven tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in uw woningblok. De nacht of weekenddagen doorbrengen is hier niet mogelijk. Een rustwoning is niet voor exclusief gebruik, meerdere bewoners kunnen hier gebruik van maken.

Waar nodig wordt gestreefd naar het bieden van maatwerk, in overleg met de huurder en diens netwerk. Het bieden van maatwerk kan bijvoorbeeld in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij medische of sociale omstandigheden). Maatwerk kan een voorziening zijn die noodzakelijk is vanwege een persoonlijke situatie, waarin de standaardvoorzieningen mogelijk ontoereikend zijn. Een beroep op maatwerk is individueel en persoonlijk en wordt met het uitvoeringsteam besproken.

C: Beheer voorafgaande aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

1 Algemeen

Bij het beheer van de woningen en de directe woonomgeving is het uitgangspunt

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

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 waarborgen. Dat betekent bijvoorbeeld dat woningen niet onnodig leeg blijven staan en dat reparaties en onderhoud door blijven gaan.

3 Onderhoud en beheer woonomgeving

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

D: Financiële regelingen

1 Algemeen

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

In de modelwoning staat aangegeven waar u kunt verwachten zelf nog werkzaamheden uit te moeten voeren. Zie hiervoor ook de brochure Reparaties en Onderhoud van Bo-Ex.

2 Vergoedingen voor voorzienbare schades

- 2.1 Een voorzienbare schade is een schade die vooruitlopend op de werkzaamheden voorzien kan worden. In dit plan is één voorzienbare schade die in aanmerking komt voor een vergoeding; (maatwerk) raambekleding. Dat wordt hieronder toegelicht.
- 2.2 Het plan voor de woningaanpak brengt mogelijk voorzienbare schade met zich mee bij maatwerk raamdecoratie. Deze voorzienbare schade komt in sommige gevallen in aanmerking voor een vergoeding. Door een herindeling van kozijnindeling kan het zijn dat maatwerk rolgordijnen, jaloezieën of andere raambekleding vervangen moet worden wanneer dit maatwerk op het kozijn is aangebracht. Bij de nieuwe kunststof kozijnen geldt nadrukkelijk dat er niet in geboord mag worden. Raambekleding op het kozijn aangebracht die niet meer gebruikt kan worden omdat de nieuwe openslaande delen naar binnen opengaan komen ook in aanmerking voor een vergoeding. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld overgordijnen of vitrages van vloer tot vensterbank of plafond en muur tot muur of raambekleding die voor het hele kozijn gemaakt zijn en het niet uitmaakt dat een draaiend deel op een andere plek in het kozijn wordt geplaatst, zoals bij lamellen en jaloezieën. Of een bepaalde raambekleding in aanmerking komt voor een vergoeding wordt per woning en per kozijn beoordeeld. De uiteindelijke beoordeling of een raambekleding van een kozijn in aanmerking komt voor een vergoeding is ter beoordeling aan Bo-Ex.
- 2.3 Uitgangspunt bij de vergoeding van voorzienbare schades aan raambekleding is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. De nieuwwaarde van raambekleding is hierin € 38,53 per vierkante meter (m²) van het vervangen kozijn. De tabel met vergoedingen staat in punt 2.5. Zie voor uitleg van de hoogte van de uit te keren vergoeding het rekenvoorbeeld hieronder.

Rekenmethode vergoeding raambekleding
Bij vergoeding van raambekleding wordt 50% van € 38,53 per vierkante meter van een kozijn vergoed (prijsspeil 1 maart 2025). Hierbij wordt uitgegaan van een afschrijftermijn van 10 jaar. Het basis uitgangspunt is dat de raam-bekleding 5 jaar of ouder dan 5 jaar is. De basis is dus altijd een vergoeding van 50% van de afschrijftermijn van 10 jaar.

Wanneer de raambekleding aantoonbaar (via een aankoopbewijs) minder oud is dan 5 jaar zal de vergoeding hoger kunnen zijn. Is een raambekleding bijvoorbeeld 2 jaar oud, dan wordt 80% van € 38,53 per vierkante meter (m²) vergoed. Dit ter beoordeling aan Bo-Ex. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart.

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

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

Zelf aangebrachte voorzieningen moeten verwijderd worden door een bewoner. Bewoners moeten vooraf bijvoorbeeld gordijnrails en raambekleding verwijderen. Als dat niet gebeurt, is de kans aannemelijk dat er schade ontstaat bij het verwijderen van een kozijn. Gevels moeten binnen en buiten ongeveer 2,5 meter vrijgemaakt worden om werkzaamheden uit te kunnen voeren en steigers te plaatsen. Beplanting in de tuin wat in de weg staat moet teruggesnoeid, opgebonden of verwijderd worden. Het verwijderen van deze voorbeelden van zelf aangebrachte voorzieningen komen

niet voor een vergoeding in aanmerking. Exacte instructies worden besproken in een huisbezoek van de aannemer voorafgaand aan de werkzaamheden.

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

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

3 Vergoedingen voor onvoorzienbare schades

- 3.1 Schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de aannemer direct aan Bo-Ex en huurder. Als dit niet is gedaan of gezien, meldt de huurder schade zo snel mogelijk aan de aannemer. Schademeldingen moeten binnen 48 uur worden gedaan bij de aannemer om discussie te voorkomen wat de oorzaak van een schade is. In geval van schade wordt er getracht om de schade te repareren door de aannemer, indien dit niet mogelijk is heeft de huurder recht op een vergoeding voor de aanschaf van een vergelijkbaar product. Hierbij wordt wel rekening gehouden met afschrijving. Bij een vergoeding aan wand of vloer wordt voor de oppervlakte van de gehele wand waar de schade is ontstaan als uitgangspunt gehanteerd en het vloeroppervlak van de gehele ruimte waarvan de vloer is beschadigd. Als richtlijn voor de vervangingswaarde geldt de tabel uit artikel 2.5. Hierbij wordt rekening gehouden met een afschrijftermijn van 10 jaar, maar geldt een vergoeding van minimaal 50% van de vervangingswaarde voor het oppervlak van een totale wand of vloer van de ruimte.
- 3.2 In het geval van een vergoeding zoals hierboven genoemd, regelt de aannemer

de schadeclaim en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder. Wanneer een schade wordt gemeld aan eigendommen die niet in het ASP zijn opgenomen kan het helpen om een aankoopbewijs aan te leveren om de hoogte van de schade vast te stellen.

- 3.3 Voorafgaand aan de werkzaamheden krijgt de huurder van Bo-Ex/de aannemer gerichte voorlichting over te nemen voorzorgsmaatregelen om zoveel mogelijk te voorkomen dat er onvoorzienbare schade voor de huurder kan ontstaan.
- 3.4 Bo-Ex maakt afspraken met de aannemer om schadebeperkende maatregelen te treffen.
- 3.5 U ontvangt voor de oplevering van uw woning een schadeprotocol. Uitgangspunt bij de vergoeding van schades is de tabel met vergoedingen die is opgenomen in het Algemeen Sociaal Plan, geïndexeerd per 1 maart 2025. Indexering van de vergoedingenlijst vindt ieder jaar plaats op 1 maart. Bij schadeclaims van zaken die niet in de tabel van het ASP staan en die leiden tot een vergoeding wordt de dagwaarde van een product vergoed en niet de aanschafwaarde.
- 3.6 Het is aan te raden om vóór de start van de werkzaamheden foto's te maken van de inboedel. De aannemer doet dat ook.

4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

- 4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van Bo-Ex zijn geplaatst conform de door Bo-Ex gestelde voorwaarden en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) worden door Bo-Ex, indien ze een belemmering vormen voor de uitvoering van de werkzaamheden, vergoed. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn die Bo-Ex voor dergelijke voorzieningen hanteert.
- 4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van Bo-Ex zijn aangebracht maar waarvoor – indien dat wel aangevraagd zou zijn – ook goedkeuring verstrekt zou worden door Bo-Ex, worden door de bewoner voor de start van de werkzaamheden verwijderd. Na de werkzaamheden worden deze voorzieningen door de bewoner zelf weer terug geplaatst. Kan dit niet, dan geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS. In deze situaties geldt

een afschrijvingstermijn van maximaal vijftien jaar (per jaar één vijftiende deel van de totale afschrijving) en komt de voorziening mogelijk in aanmerking voor een vergoeding door Bo-Ex.

Wanneer bij de start van de werkzaamheden zelf aangebrachte voorzieningen niet zijn verwijderd door de huurder, dan zal de aannemer de voorziening verwijderen tot zover dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De losgemaakte voorzieningen worden achtergelaten in de woning of tuin. Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor opslag en terugplaatsen. Van Wijnen en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade aan deze voorzieningen. Na verwijdering worden de kosten voor verwijdering bij de huurder in rekening gebracht. De basis vormt de toestemming en voorwaarden of afspraken in het huurcontract over een zelf aangebrachte voorziening.

- 4.3 Voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (bijlage 1) en moet geplaatst zijn vóór 1 maart 2024.

5 Overlast en ongeriefsvergoeding

- 5.1 De werkzaamheden worden in bewoonde staat uitgevoerd. Een ieder zal overlast ondervinden van de werkzaamheden, wat het woongenot beperkt. Voor deze hinder wordt aan iedere huurder de mogelijkheid geboden om van een rustfaciliteit gebruik te maken gedurende werkuren van de aannemer.
- 5.2 Iedere hoofdhuurder ontvangt na afloop van de werkzaamheden een ongeriefsvergoeding € 500,- op de bankrekening. Bij een huurachterstand die op het moment van uitkeren meer is dan twee maanden huur of een openstaande factuur voor het verwijderen van een zelf aangebrachte voorziening vindt in overleg met de huurder mogelijk een verrekening plaats en in dat geval zal het bedrag niet uitgekeerd worden. De ongeriefsvergoeding wordt uitgekeerd als compensatie voor de ondervonden overlast, ter dekking van kleine zaken die niet in aanmerking komen voor een

vergoeding (zoals bijvoorbeeld een afwijkende kleur geveldeel die niet wordt vervangen, zoals een eigen geschilderde plaat onder een kozijn, of tuininrichting), als bijdrage voor een koopoptie of als bijdrage voor de aanschaf van een recirculatiekap (afzuigkappen - wel of niet motorloos - mogen niet op de mechanische ventilatie worden aangesloten vanwege vervuiling van de kanalen).

6 Huurprijs

- 6.1 Bo-Ex rekent een (kale) huurverhoging van € 2,- per maand voor de uitvoering van de werkzaamheden behorende bij de verbeterwerkzaamheden.

De huurverhoging als gevolg van de renovatiemaatregelen is voor de volgende onderdelen:

- CO₂ vraaggestuurde ventilatie
Na oplevering van de woning zal in de eerst volgende maand de huurverhoging van toepassing zijn. De reguliere jaarlijkse huurverhoging (in de regel per 1 juli) wordt berekend over dit verhoogde bedrag. Dit verhoogde huurbedrag kan bij de Belastingdienst worden aangegeven als grondslag voor huurtoeslag.

Na de oplevering van de zonnepanelen zullen de servicekosten hiervoor in rekening worden gebracht indien een bewoner daarvoor heeft gekozen. Dat is € 2,- per paneel. Op het dak van een eengezinswoning worden zes panelen geplaatst en op het dak van een meergezinswoning (bovenwoning en onderwoning) vier per woning. Dit bedrag wordt opgenomen als niet verrekenbaar element in de bruto huur en kan niet worden opgegeven aan de Belastingdienst voor huurtoeslag.

E: Dienstverlening aan huurders

1 Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

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

aan alle huurders, ook bij een wijziging.

2 Warme opname en uitvoeringsgesprek

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

3 Wmo-voorzieningen

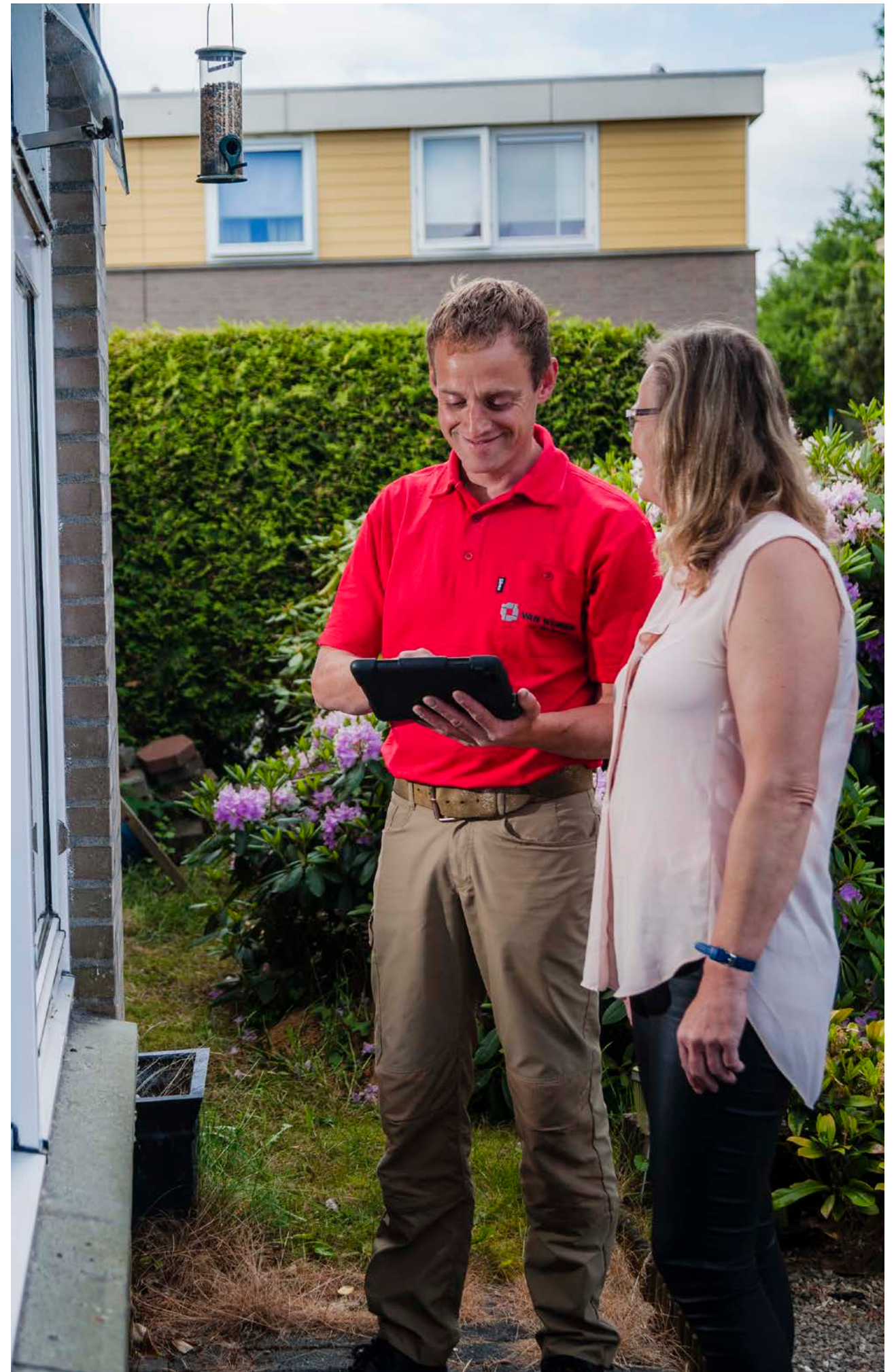
- 3.1 Indien in de woning één of meerdere Wmo-voorzieningen aanwezig zijn die in verband met de werkzaamheden moeten worden verplaatst/verwijderd, dan worden deze na afloop van de werkzaamheden teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo-aanvraag. Met het oog op tijdige herplaatsing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

4 Tevredenheid huurders

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

5 Hardheidsclausule

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



Bijlage 1

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

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

De gemengde werkzaamheden die worden uitgevoerd aan de woningen worden gedoogd door de bewoner/huurder. Dat betekent dat Zelf Aangebrachte Voorzieningen, al dan niet met toestemming geplaatst, (ten minste tijdelijk) moeten worden verwijderd om de werkzaamheden mogelijk te maken.

De ZAV's worden voor de start van de werkzaamheden door de bewoner verwijderd op aanwijzen van de aannemer en na de werkzaamheden door de bewoner zelf weer teruggeplaatst.

Wanneer ZAV's bij de start van de werkzaamheden nog aanwezig zijn en deze de werkzaamheden in de weg zitten, zal de aannemer de voorziening loshalen/verwijderen tot op een punt dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Van Wijnen en Bo-Ex zijn niet aansprakelijk voor schade, er kan geen beroep worden gedaan op een schadevergoeding of terugplaatsing van de voorziening. Wanneer een voorziening wel k n blijven zitten en de werkzaamheden op geen enkele manier in de weg staat, kan deze blijven zitten.

Wanneer een ZAV moet worden verwijderd door de aannemer, dan zijn daar kosten mee gemoeid. Wanneer een voorziening zonder toestemming van Bo-Ex is aangebracht of wanneer er is afgesproken dat deze moet worden verwijderd bij onderhoud, worden er kosten doorbelast. De basis of kosten worden doorbelast, vormt wat er in het huurcontract is afgesproken of in de toestemming voor een voorziening.

De arbeidsuren om de voorziening te verwijderen worden door Bo-Ex (gedeeltelijk) in rekening gebracht bij de huurder. De kosten staan hieronder, deze zijn inclusief btw. Als er een voorziening niet in dit overzicht staat, ontvangt u een opgave van de kosten.

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



Contact gegevens

Van Wijnen

06 44 11 52 45
bewonersbegeleiding-utrecht@vanwijnen.nl



Irene Klarenbeek
Sociaal Projectleider



Lars Kuipers
Hoofduitvoerder

Bo-Ex

030 282 78 88
sterrenwijk@boex.nl

Michelle Copier
Sociaal Projectleider

George Janssen
Wijkconsulent

Stefan Deurman
Projectleider

Dennis Sporkslede
Sociaal buurtbeheerder

Erik Buitenkamp
Projectmanager

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[illegible][illegible]

