

ACHTSTE KRANT

Voor u ligt de achtste krant van bewonerscommissie 'Jaffa'. Jaffa laat bij Bo-Ex de stem van de bewoners van complex 501 horen: de huurders van de 59 woningen aan de Surinamestraat, Paramaribostraat, Madoerastraat en de Bataviastraat.



Kijk ook op
www.slopenhoezo.nl



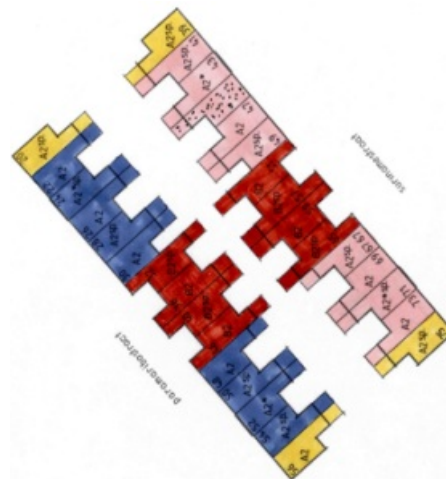
Al een tijdje hebben jullie niks van ons gehoord. De laatste bewonerskrant was van oktober 2007 en de laatste bewonersvergadering was op 6 november 2007. Sindsdien zijn er een aantal nieuwsbrieven verschenen waarin Bo-Ex samen met ons verslag doet van de ontwikkelingen. Nu is het weer eens tijd voor een echte "Jaffa Nieuws", de bewonerskrant van onze bewonersvereniging zelf.

Van het bestuur van bewonersvereniging Jaffa

Allereerst willen we de bewoners die nieuw in ons complex zijn komen wonen van harte welkom heten. We hopen dat jullie het hier erg naar je zin zullen hebben. Enkele nieuwe bewoners zijn reeds lid geworden van de bewonersvereniging. Daar zijn we erg blij mee, want hoe meer bewoners er lid zijn, des te beter kunnen wij opkomen voor de belangen van ons als huurders. Dit voorjaar gaan we opnieuw langs de deuren om het lidmaatschapsgeld van 2 euro per jaar op te halen. Bewoners die nog niet lid zijn zullen we vragen of zij dit willen worden. De stickers voor op de voordeur voor het lidmaatschap van 2008 liggen al klaar.

Van sloop naar renovatie

2007 was voor de bewonersvereniging een succesvol jaar. Na vier jaar tegenstand zag Bo-Ex eindelijk af van haar plan om onze woningen te willen slopen. Samen met de bewoners wil Bo-Ex nu aan een renovatieplan werken. De gesprekken daarover zijn in februari dit jaar gestart. Momenteel wordt er een plan gemaakt door bureau Bouwhulp uit Eindhoven en iedere maand komen we bij elkaar om de vorderingen te bespreken. We zullen jullie hierover zo goed mogelijk op de hoogte houden en jullie er ook inhoudelijk bij betrekken zodra er wat te kiezen valt. Momenteel is Bouwhulp bezig zich te oriënteren en nog wat extra onderzoek te doen. Weldra zullen ze ook met concrete voorstellen voor de aanpak komen. Daarna is Bo-Ex aan de beurt om uit te rekenen wat de consequenties zijn voor de huur. Wanneer een aantal varianten van renovatie en de gevolgen voor de huur (en eventueel de overlast) bekend zijn, zijn wat ons betreft de bewoners aan de beurt om zich uit te spreken over de gewenste richting. Of dat nog vóór de zomer of daarna zal plaatsvinden is op dit moment nog moeilijk te zeggen. In ieder geval



zal iedereen goed op de hoogte worden gehouden via "Jaffa Nieuws" en via de gezamenlijke nieuwsbrief van Bo-Ex en Jaffa.

Het renovatieplan

Op de inhoud van het renovatieplan zullen we in deze nieuwsbrief niet ingaan. Een uitvoerige beschrijving heeft in vorige nieuwsbrieven gestaan en is ook te vinden op de website. Voor nieuwe bewoners dit: het gaat om een plan waarbij de woningen weer zo'n 25 tot 30 jaar mee kunnen. De huidige woningen zullen stevig worden opgeknapt waarbij aandacht is voor achterstallig onderhoud en voor het aanpakken van vocht, en gehorigheid. Ook worden ventilatie en isolatie verbeterd. De grootte en de indeling van de woningen zullen nagenoeg gelijk blijven. Gestreefd wordt naar een slechts beperkte huurstijging. Ook zullen we proberen de overlast tijdens de aanpak tot een minimum te beperken.



Martin Liebrechts (midden) met medewerkers van bureau Bouwhulp

Bureau Bouwhulp

Bureau Bouwhulp uit Eindhoven (<http://www.bouwhulp.nl/>) is het bureau dat door ons is aangewezen om het plan voor de renovatie te ontwerpen. Aanvankelijk waren er twee kandidaten in de race. Bouwhulp leek ons de beste keus, omdat dit bureau veel ervaring heeft met het opknappen van woningen zoals de onze. Ook de ideeën van Bouwhulp spreken ons aan. Directeur Martin Liebrechts, op de foto in het midden, is een groot voorstander van het behoud van woningen en vindt dat er veel minder gesloopt en veel meer moet worden opgeknapt in Nederland. Hij is oprichter van het tijdschrift 'Renovatie', een vakblad over het beheer van de bestaande woningvoorraad. Ook de 'Kenniskbank Bestaande Woningbouw' is een initiatief van Liebrechts.

Onlangs deed Bouwhulp onderzoek naar de levensduur van woningen. Hierin wordt gesteld dat het eigenlijk vreemd is dat niemand zich bij de bouw van woningen ooit afvraagt hoe lang deze woningen mee moeten gaan. Vaak wordt niet verder gekeken dan een periode van zo'n 40 jaar. Bij het ontwerpen en onderhouden van woningen zou echter moeten worden uitgegaan van de *werkelijke* levensduur van een woning. Maar wat is die werkelijke levensduur van woningen? In het onderzoek laten diverse experts hun licht schijnen over deze vraag. Interessant is in elk geval dat de gemiddelde levensduur van woningen in Nederland 108 jaar is. En complex 501 gaat zoals het er nu naar uitziet beduidend langer mee. Volgend jaar bestaat ons complex namelijk 100 jaar, terwijl we nu gaan voor een renovatie van 25 tot 30 jaar.

Onderhoud aan het complex

Vocht

Zoals iedereen weet praten we met Bo-Ex ook over het onderhoud aan het complex. Het

overleg verloopt momenteel stroef: de renovatie laat lang op zich wachten en ondertussen gebeurt er veel te weinig. Een belangrijk punt is dat Bo-Ex geen gehoor heeft gegeven aan ons dringende verzoek om de vochtproblemen in een aantal benedenwoningen aan te pakken. Omdat renovatie plotseling dichterbij is gekomen twijfelen we momenteel over welke stappen we nu moeten zetten. Moeten we vasthouden aan onze eis alvast maatregelen te treffen, of kunnen we toch beter wachten op de renovatie, waarbij de vochtproblemen ongetwijfeld worden aangepakt?

Ventilatie

Niet blij waren we met de brief die Bo-Ex op 27 november 2007 heeft verstuurd aan de bewoners met ventilatie-adviezen. Wij hadden Bo-Ex gevraagd de bewoners beter voor te lichten over ventilatie, maar de brief die Bo-Ex naar alle huurders van complex 501 stuurde was ondeskundig en bevatte onrealistische of zelfs ronduit gevaarlijke aanbevelingen. We hebben Bo-Ex hierop gewezen. Op 23 januari kregen we per brief het antwoord van Bo-Ex dat de adviezen inderdaad 'onvolledig' waren. Bo-Ex heeft Bouwhulp nu gevraagd een passend ventilatieadvies te schrijven, dat in februari klaar zou moeten zijn. Het is inmiddels april en we hebben nog niks gezien. Van Bouwhulp hebben vernomen dat ze inderdaad bezig zijn met een ventilatieadvies, maar dat het heel moeilijk is om voor onze woningen een goed advies te schrijven, simpelweg omdat ventilatievoorzieningen in onze woningen grotendeels ontbreken.

Koolmonoxide (CO)

Op 9 januari hebben we Bo-Ex er in een brief op gewezen dat er in ons complex keukens zijn waarin ventilatie toevoorzieningen ontbreken (roosters), terwijl in dezelfde ruimte ook een open CV-combiketel aanwezig is. Dat is een situatie die niet aan de bestaande veiligheidseisen voldoet waardoor levensgevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Daar komt bij dat niet in alle woningen koolmonoxide melders zijn aangebracht. In de vorige nieuwsbrief stond al dat deze melders ook nog eens verkeerd zijn geplaatst en er bij de melders geen handleiding is verstrekt. We hebben aangegeven dat Bo-Ex deze zaken zo snel mogelijk moet aanpakken. Het is nu 3 maanden later en Bo-Ex heeft nog niet op onze brief gereageerd.

Voordat deze bewonerskrant uitkomt leggen we de tekst altijd even voor aan Bo-Ex. We zijn vrij om te schrijven wat we willen, maar we geven Bo-Ex altijd de kans ons te wijzen op eventuele fouten. Bij het lezen van de tekst van deze krant was Bo-Ex dit keer gevallen over het gebruik van het woordje levensgevaarlijk. Dat zou de bewoners maar angst aanjagen. Zoals jullie zien hebben we dit woord toch gebruikt.

Veiligheidsvoorschriften zijn er niet voor niks en koolmonoxide is een dodelijk gas. Geen luchttoevoer in een ruimte met een verbrandingstoestel is een belangrijk oorzaak van koolmonoxide vergiftiging met jaarlijks vele tientallen dodelijke slachtoffers en enkele honderden mensen die met klachten moeten worden opgenomen.

Het gebruik van het woordje levensgevaarlijk heeft effect gehad want we merkten dat Bo-Ex toch een onderzoek heeft laten instellen door het bedrijf Feenstra. De onderzoeker van Feenstra heeft tegen één van de bewoners gezegd dat er inderdaad op veel plekken in het complex gevaarlijke situaties voorkomen. Het wachten is op de reactie van Bo-Ex op onze brief en op de uitslag van het onderzoek van Feenstra.

Bewoners die geen toevoerrooster hebben in de ruimte waar de ketel hangt, willen we aanraden het raam in die ruimte altijd op een kier te laten staan. Ook is het raadzaam om roosters die zijn dichtgestopt met oude kranten weer open te maken.

Wijkbureau onderneemt actie

Zoals iedereen heeft kunnen zien, zijn op ons verzoek allerlei kleine verbeteringen aangebracht rond het complex. Het wijkbureau heeft straatnaambordjes en gebroken stoeptegels vervangen, prullenbakken geplaatst, en ontbrekende parkeerpaaltjes weer teruggezet. In de Bataviastraat is een fietsenrek geplaatst. Over dat rek hebben we de bewoners in ons complex echter alleen maar horen klagen. En dat is begrijpelijk, want dit rek maakt het een stuk moeilijker om vanuit de Bataviastraat in de binnenstraat te komen. En dat komt weer omdat de officiële doorgang naar de binnenstraat (die

precies in het verlengde ervan ligt) bijna permanent in gebruik is als parkeerplaats. We hebben het wijkbureau op 8 februari gevraagd om paaltjes te plaatsen die ervoor zorgen dat auto's de doorgang niet meer kunnen blokkeren. Verder hebben we voor een paar andere plekken waar parkeerpaaltjes ontbreken nieuwe exemplaren aangevraagd (waardoor de stoep toegankelijk blijft). Tot slot hebben we nog gevraagd om plaatsing van een extra fietsenrek aan de overzijde van de Surinamestraat. We hebben deze week nog even gebeld met het wijkbureau maar ons brief is nog in behandeling.



Een bindend advies

De bewonersvereniging van complex 501 wordt door de gemeente en door Bo-Ex gezien als een zogenaamde 'groep met een formele achterban'. Dat betekent dat het bestuur van de bewonersvereniging niet op persoonlijke titel met Bo-Ex praat, maar dat ze moeten worden gezien als een vertegenwoordiging van de bewoners. Waar nodig organiseren we een bewonersvergadering waarin we de stand van zaken bespreken, en horen we van de bewoners hoe wij ons in het verdere traject moeten opstellen. Via de bewonerskrant houden we iedereen zo goed mogelijk op de hoogte.

Zo'n 'groep met een formele achterban' heeft 'gekwalificeerd adviesrecht'. Dit type adviesrecht onderscheidt zich van het 'gewone adviesrecht' en van het 'zwaarwegende adviesrecht'. Die twee vormen van advies kan Bo-Ex vrij gemakkelijk naast zich neerleggen via een schriftelijke afwijzing, voorzien van argumenten. Een 'gekwalificeerd advies' mag Bo-Ex echter niet zomaar naast zich neerleggen. Sterker nog: de woningbouwvereniging is verplicht zo'n advies op te volgen. Behalve als dit 'onaanvaardbare financiële, personele of organisatorische consequenties heeft voor andere partijen' (waaronder Bo-Ex zelf), of 'wanneer het advies indruist tegen de belangen van een bepaald deel van de bewoners'.

Reeds in 2006 heeft de bewonersvereniging een gekwalificeerd advies uitgebracht. Hierover

hebben we destijds in de bewonerskrant bericht. We waren het toen oneens over de conclusies die Bo-Ex wilde trekken op basis van het in 2005 uitgevoerde onderzoek naar de woonwensen van de bewoners. Naar aanleiding van ons gekwalificeerd advies heeft Bo-Ex ons uiteindelijk in het gelijk gesteld. Toch waren we niet tevreden. De woningbouwvereniging deed namelijk nogal geheimzinnig over de vraag wanneer zij een advies nu eigenlijk als een gekwalificeerd advies beschouwen. Tot op het laatste moment liet men ons daarover in onzekerheid. Ook nadat Bo-Ex ons advies had geaccepteerd als 'gekwalificeerd', bleef er de nodige onduidelijkheid. Bo-Ex liet ons namelijk weten dat bij elk afzonderlijk advies zou worden beoordeeld of het om een gekwalificeerd advies gaat. Dat terwijl het er ons bij het indienen van ons advies voornamelijk om ging, erachter te komen hoe het uitbrengen van een 'gekwalificeerd advies' precies in zijn werk gaat. De afgelopen twee jaar zijn we daarom met Bo-Ex voortdurend over dit onderwerp in gesprek gebleven. Nu kunnen we gelukkig stellen: de aanhouder wint. We weten nu precies welke voorwaarden Bo-Ex stelt aan een gekwalificeerd advies: er moet worden voldaan aan de regels zoals gesteld in het DUO-protocol (en daaraan



Complex 501 ten tijde van de eerste renovatie in 1976

kunnen we gemakkelijk voldoen) én 75 % van de huurders met een huurcontract moet achter het advies staan. Het laatste punt moet worden aangetoond met de handtekeningen van de huurders. Leegstaande woningen tellen niet mee.

Als bestuur van de bewonersvereniging zijn we blij met dit resultaat. Bo-Ex wilde aanvankelijk de handtekeningen van 85 % van de bewoners hebben, wat in de praktijk nauwelijks haalbaar is. Er zijn in ons project namelijk altijd ongeveer zo'n 5 woningen waarvan de bewoners langere tijd niet bereikbaar zijn. Die 5 woningen vormen samen al ruim 8 procent. Zouden nog eens 4 bewoners het oneens zijn met de plannen, dan wordt al niet aan de eis voldaan. Nu moet aangetoond worden dat 45 van de 59 bewoners de plannen steunen. Dat betekent dat er naast

de 5 onbereikbare huurders maximaal 9 huurders mogen zijn die hun handtekeningen niet willen zetten en/of tegen het plan zijn. Daar valt mee te werken.

De bewonersvereniging is overigens niet van plan om veel met gekwalificeerde adviezen te werken. We hopen het met Bo-Ex eens te kunnen worden over een renovatieplan dat de steun van de bewoners heeft. Mochten we het echter niet met elkaar eens worden, bijvoorbeeld omdat Bo-Ex zich uiteindelijk helemaal uit het overleg terugtrekt en van geen enkele renovatie wil weten, dan kunnen we het middel van gekwalificeerd advies altijd nog inzetten. We weten nu immers hoe dat in zijn werk gaat.



Foto: Linda Bais