

DERDE KRANT

Voor u ligt het derde krantje van bewonerscommissie 'Jaffa'. Wij wonen net als u in 'complex 501', zoals woningcorporatie Bo-Ex het noemt: de huizen aan de Paramaribostraat, Bataviastraat,



Kijk ook op
www.slophenoezo.nl



Aan de bewoners van complex 501

Het bewonersonderzoek is al drie maanden klaar. Hoogste tijd om het aan jullie te presenteren. Dit zal gebeuren op woensdag 30 november in clubhuis "Klein Jaffa", Madoerastraat 7 A (onder de poort bij Madoerastraat 7). Hierbij zullen ook aanwezig zijn het onderzoeksbureau Linssen en van Asseldonk, en Bo-Ex. Als na de pauze het onderzoeksbureau en Bo-Ex weg zijn, willen we met jullie praten over hoe wij de onderhandelingen met Bo-Ex zullen voortzetten. Ook kiezen we het bestuur van de vereniging. Deze avond is dus tevens een ledenvergadering. Komt allen!

Uitslag bewonersonderzoek

Vorige week heeft iedereen de uitslag van het bewonersonderzoek ontvangen. Dat was maar een samenvatting. Hier volgen wat meer cijfers uit het onderzoek. Het hele onderzoek is te vinden op www.slophenoezo.nl. Op het secretariaat van de bewonersvereniging zijn ook uitleenexemplaren van het rapport beschikbaar.

De meest geschikte aanpak vinden de bewoners onderhoud met verbeteringen naar keuze (53%), gevolgd door ingrijpende renovatie (23%). Slechts 8,5% van de bewoners is voor sloop en vervangende nieuwbouw. Als gekozen wordt voor renovatie is dubbel glas de meest gewenste verbetering en heeft 39% interesse in het kopen van de woning. Verder blijkt uit het onderzoek dat de gehechtheid van mensen aan de buurt groot is, en dat 38% van de bewoners best twee keer wil verhuizen om na renovatie weer terug te keren in hun huis. Dat is veel vergeleken met onderzoeken in vergelijkbare complexen. Twee keer verhuizen is een hele opgave. Achtentwintig procent van de bewoners wil slechts 1 keer verhuizen maar dan doorschuiven naar een woning binnen het complex. Dertig procent van de bewoners geeft aan bij renovatie uit te zien naar een woning buiten het complex. Uit het onderzoek komt heel duidelijk naar voren dat er wat aan het complex moet gebeuren. Het meest negatieve van het complex vinden de bewoners het verwaarloosde onderhoud. Het grootste probleem is vocht. De woningen zijn gehorig maar heel opmerkelijk is dat zeventig procent van de bewoners aangeeft geen last te hebben van de gehorigheid, terwijl ze hun boven- of benedenburen wel kunnen horen. Dat komt onder meer omdat er onderling afspraken over het geluid zijn gemaakt.

Verder met Bo-Ex

De bewonerscommissie wil dat Bo-Ex serieus rekening houdt met de wensen van de bewoners. Wij zijn daarom heel blij dat er nu een rapport ligt waarin die wensen uitvoerig zijn bestudeerd. De uitkomsten nemen we mee in de onderhandelingen met Bo-Ex. De uitslag van het onderzoek klopt overigens precies met wat wij al dachten: de bewoners houden van dit complex, ze willen het complex behouden, en hebben daar ook wat voor over. Dat betekent dat wij als bewonerscommissie grotendeels op dezelfde lijn zullen doorgaan. Geen sloop, maar woningverbetering! De bewoners willen het en de woningen zijn het waard.

In het laatste overleg heeft Bo-Ex aangegeven de woningen nog steeds te willen slopen, ook nu duidelijk is dat veruit de meeste bewoners dit niet willen. Gelukkig staat het recht aan onze kant: de sloopplannen van Bo-Ex zullen door de rechter niet op voorhand als redelijk worden beschouwd als niet minstens 70% van de bewoners het eens is met sloop. Voor een ingrijpende renovatie geldt hetzelfde. Bo-Ex denk overigens dat bij sloop slechts 51% van de bewoners achter de plannen moet staan. De wet spreekt echter uitsluitend

Programma bewonersavond 30 november 2005:

| | |
|---|-------|
| Zaal open | 19.30 |
| Welkomswoord | 20.00 |
| Presentatie onderzoek Linssen en van Asseldonk: | 20.10 |
| Commentaar op onderzoek door Bo-Ex | 20.30 |
| Commentaar door bewonerscommissie: | 20.40 |
| Vragen van bewoners aan Bo-Ex | 20.50 |
| Pauze en sluiting eerste deel | 21.15 |
| Bewonersberaad | 21:30 |
| Afsluiting | 22.00 |

over 70% (meer hierover kun je lezen op onze website onder het kopje Juridisch). Maar of het nu 51% of 70% is, op dit moment is slechts 8,5% van de bewoners vóór sloop. Als Bo-Ex vasthoudt aan sloop heeft Bo-Ex nog een lange weg te gaan.

Bij complex 507, aan weerszijde van de Kanaalstraat, heeft Bo-Ex met hetzelfde probleem te kampen. Ook daar lijkt geen meerderheid voor de plannen te bestaan. En dat terwijl Bo-Ex de bewoners van complex 507 meer te bieden heeft dan ons. In complex 507 wil Bo-Ex slechts een deel van de woningen slopen, bij ons zou alles plat moeten.

Gezocht: een nieuwe voorzitter

Bij oprichting van de bewonerscommissie is een tijdelijk bestuur aangetreden. Het tijdelijke bestuur bestaat uit:
Voorzitter: Daphna van Maarschalkerweerd
Secretaris: Michel Post
Penningmeester: Margriet Flikweerd.

Michel en Margriet willen graag door als bestuursleden en stellen zich verkiesbaar. Daphna heeft niet genoeg tijd voor het voorzitterschap en stelt haar functie beschikbaar. We zijn daarom op zoek naar een nieuwe voorzitter. Van de voorzitter wordt verwacht aanwezig te zijn bij de vergaderingen van de vereniging en bij de onderhandelingen met Bo-Ex.

Het voorzitterschap kost je minimaal 1 avond in de 6 weken, soms is het wat drukker. Dat geldt ook voor de overige bestuursfuncties.

Steun ons werk en word lid

De bewonerscommissie is nog steeds bezig om alle bewoners te vragen lid te worden van de bewonersvereniging. Dat kost veel tijd, en die hebben we niet altijd. Inmiddels zijn Michel Post en Margriet Flikweerd bij 80% van de bewoners langs geweest (de rest was telkens niet thuis). Tot nu toe is iedereen enthousiast over onze activiteiten en bijna iedereen wordt direct lid. De enkele mensen die geen lid worden gaan doorgaans op korte termijn verhuizen. We zijn erg blij met jullie enthousiasme. Het betekent dat mensen het belangrijk vinden wat er in de toekomst met hun complex gaat gebeuren.

We hopen dat ook de rest van de bewoners graag lid willen worden van de bewonersvereniging. In december zullen we weer een paar rondes maken. Als je vaak niet thuis bent, kunt je je ook zelf opgeven als lid. Dit kan door een briefje in de bus te doen bij Michel Post, Surinamestraat 51, met daarop je naam en adres. Voor het lidmaatschapsgeld van 2,50 euro per jaar, komen we dan later nog een keer langs. Opgeven als lid is ook mogelijk via email: complex501@slophenoezo.nl. Ook op de bewonersavond van 30 november kun je je opgeven als lid.

Deursticker

Iedereen die lid is van de vereniging krijgt een sticker op de voordeur (behalve als je dat niet wilt). Zo kan Bo-Ex zien dat er heel veel mensen lid zijn van de vereniging. Veel mensen zijn reeds lid maar hebben nog geen sticker. Dat komt omdat de stickers nog niet klaar waren. Dat zijn ze nu wel.

Tip: zout en zand tegen slakken

Een aantal benedenhuizen kampt met overlast van naaktslakken. Dat is een gevolg van de vochtproblemen. Eén van de bewoners kwam met een goeie tip: strooi langs de muren een mengsel van keukenzout en zand. Aan zand hebben slakken een grote hekel, zout is zelfs dodelijk. Bij de tipgeefster heeft het uitstekend gewerkt. De slakken bleven weg.



Naaktslak - *Arion ater*

Advies

De bewonerscommissie heeft het recht om (gevraagd en ongevraagd) advies uit te brengen aan Bo-Ex. De term advies klinkt misschien wat vreemd in de oren. Wij komen immers toch gewoon op voor onze belangen als huurders, wij zijn toch geen deskundig bureau? Maar in het overlegjargon heet onze stem nu eenmaal advies. Bovendien zijn we natuurlijk wel degelijk deskundig. Want wie weet er nu beter dan wij hoe het is om in deze woningen te wonen. Inmiddels zijn er zoveel mensen lid van de vereniging dat ons advies zwaar weegt. Bo-Ex mag zo'n advies niet zomaar naast zich neerleggen.

Momenteel denkt de commissie na over een advies op basis van de uitkomsten van het bewonersonderzoek. Ons advies zal nog worden voorgelegd aan de bewoners. In hoofdlijnen denken wij aan het volgende advies:

In het bewonersonderzoek geven de meeste bewoners (53,2 %) aan dat de meest gewenste aanpak van het complex geen sloop is, ook geen renovatie, maar gewoon een stevige opknapbeurt, oftewel een lichte renovatie. Bij een dergelijke opknapbeurt wordt alle achterstallige onderhoud weggewerkt (houtrot, vocht, e.d.), en worden de woningen naar keuze van de bewoners op een aantal punten in kwaliteit verbeterd. Te denken valt aan dubbel glas, een HR-ketel, extra geluidsisolatie, verbeterde ventilatie, en inbraakwerend hangen sluitwerk. De bewonerscommissie is daarom van mening dat het bouwkundig onderzoek naar de gewenste aanpak van het complex, naast andere opties zoals renovatie (gewenst door 23,4 % van de bewoners), minstens ook gericht moet zijn op het mogelijk maken van een dergelijke opknapbeurt. Bij een lichte renovatie blijven de huurcontracten in stand en keren de bewoners keren weer terug in hun eigen woning. De kosten van de door de bewoners gewenste woningverbetering (zoals dubbel glas) worden doorberekend in de huur, de kosten voor achterstallig onderhoud komen geheel voor rekening van Bo-Ex.

Het bewonersonderzoek gaat niet alleen over de woningen maar ook over de inkomenspositie, de gehechtheid aan de woningen en de buurt, en over de bereidheid om tijdelijk elders te wonen tijdens de opknapbeurt. Wanneer deze zaken in het proces aan de orde zijn, zal de commissie ook over deze punten op basis van het bewonersonderzoek of op basis van een nieuwe door ons te houden peilingen, advies uitbrengen.

deursticker:



Bouwkundig onderzoek

Het schiet niet op. In december 2005 had het onderzoek klaar moeten zijn maar nu begint het onderzoek waarschijnlijk pas in januari 2006. Reeds in augustus 2005 waren we het met Bo-Ex eens over de exacte inhoud van het onderzoek (zie de opdracht op onze website). Onlangs hebben we met twee bureau's gesproken en de keuze is nu gevallen op TNO.

Het bouwkundig onderzoek bestaat uit twee delen. Allereerst wordt onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van het complex. Daarna wordt gekeken naar de mogelijke aanpak en daarbij worden 4 varianten uitgewerkt, inclusief de financiële consequenties. De varianten zijn 'behoud' (alleen achterstallig onderhoud wegwerken), lichte renovatie, ingrijpende renovatie, en sloop/nieuwbouw. Het heeft ons veel moeite gekost om ook de lichtere varianten in de opdracht te krijgen. Gelukkig zitten deze er nu wel in, want uit het bewonersonderzoek blijkt dat de voorkeur van veel bewoners uitgaat naar de minder zware varianten.

Over het achterstallig onderhoud zijn we het met Bo-Ex nog niet eens. Bo-Ex heeft heel andere ideeën dan wij over wat achterstallig onderhoud is. Dat kan een groot probleem worden,,

want achterstallig onderhoud is in principe voor rekening van Bo-Ex en zou niet voor rekening van de aanpak moeten komen. Volgens Bo-Ex valt het vervangen van kozijnen bijvoorbeeld niet onder renovatie. Wij hebben hierover navraag gedaan bij professor André Thomsen, hoogleraar woningverbetering aan de Universiteit van Delft, en volgens Thomsen valt het vervangen van kozijnen wel degelijk onder onderhoud. Hetzelfde geldt voor maatregelen tegen vocht in de beneden woningen. Over het onderwerp onderhoud zullen we het voorlopig nog wel niet eens worden met Bo-Ex. De universiteit en de Woonbond zoeken hier momenteel meer over uit voor ons.



Vanuit deze kapotte hemelwaterafvoer loopt al het regenwater al vele jaren rechtstreeks de kruipruimte onder de woningen in. Oorzaak: achterstallig onderhoud

Pas op: woonduur vervalt!

De regels voor woonruimteverdeling in Utrecht gaan veranderen. Jarenlang telde de woonduur mee als wachttijd voor een nieuwe woning. Je hoefde je daarom eigenlijk niet in te schrijven bij woningnet. Vanaf 1 januari 2006, telt echter alleen nog maar de inschrijvingsduur. Van veel mensen worden in één klap vele jaren woonduur 'afgepakt'. Het is nog niet duidelijk hoe de nieuwe regeling er precies komt uit te zien. Om het leed wat te verzachten kan iedereen die zich voor 1 januari 2007 inschrijft bij woningnet, 2/5 van zijn woonduur terugkrijgen. Voor de meeste mensen uiteraard nog steeds een behoorlijke tegenvaller. Zie ook de artikelen hierover op onze website. Voor mensen in de herstructurering die gedwongen worden om te verhuizen is dit nieuws uiteraard extra bitter. De DUO-urgentie (waar wij bij sloop en bij een ingrijpende renovatie recht op hebben) geeft namelijk slecht beperkte mogelijkheden om wooncarrière te maken. Mensen die nu op een bovenwoning wonen en naar een woning op de begane grond, of naar een eengezinswoning willen, kunnen dat niet met een DUO urgentie, maar konden dat wel met hun normale lange inschrijf/woonduur. De kans op doorstroming in de herstructurering is door deze nieuwe regeling weer een stukje kleiner geworden. Met de DUO-urgentie krijg je overigens wel voorrang op andere (niet urgent) woningzoekenden bij een soortgelijke woning als waar je nu woont.

Opinie bewonerscommissie op het bewonersonderzoek

Om Bo-Ex wat te prikkelen hebben wij een stelling gemaakt. Op de bewonersavond zullen wij Bo-Ex vragen een reactie te geven. De stelling luidt:

Uit het bewonersonderzoek blijkt dat de meeste klachten van bewoners gaan over zaken die een direct gevolg zijn van achterstallig onderhoud. Ramen die niet open kunnen, vochtproblemen, het ontbreken van veilig hang- en sluitwerk. Opmerkelijk veel minder klachten gaan over zaken die te maken hebben met de woningen als zodanig - over de indeling, de grootte, de ligging, de trappen, de toiletten, het binnenstraatje, en zelfs de gehorigheid, zijn bewoners minder ontevreden dan de bewonerscommissie aanvankelijk dacht. Vertaald naar een geschikte aanpak voor het complex zou je daarom denken dat een geschikte aanpak vooral is het (grondig) wegwerken van achterstallig onderhoud. Ingrepen waarvoor een complete renovatie nodig is, lijken minder gewenst.

Nog even wat cijfers uit het onderzoek:

De binnenstraat: wordt door de bewoners goed (59,6 %) tot zeer goed (25,5%) bevonden. Slechts 6,4 % van de mensen beoordeelt het straatje als slecht.

Plafondhoogte: wordt door ruim de helft goed gevonden, een kwart vind de hoogte matig en een kwart slecht.

Toiletten: bijna 60 % van de bewoners beoordeelt het toilet als goed, 27,7 % als matig, en slechts 4,3% als slecht.

Gehorigheid: 70,2 % van de bewoners kan heel goed leven met de huidige gehorigheid. 15 % heeft hier wel last van.

Grootte van de woningen: de bovenwoningen worden door bijna niemand te klein gevonden. Opmerkelijk is dat ook beneden maar heel weinig mensen aangeven de woninggrootte slecht te vinden. Het oordeel beneden is overwegend dat de woninggrootte van de benedenwoningen matig is.

De indeling van de woningen: deze wordt door bijna 60 % van de bewoners als goed beoordeeld, slechts 12,8 % vindt de indeling matig.

Achterstallig onderhoud: zaken waar veel bewoners zich wel erg negatief (meer dan 50%) over uitlaten zijn allemaal het gevolg van achterstallig onderhoud:

Hoek Surinamestraat - Laan van nieuw Guinea rond 1910:



Slecht bewegende schuiframen: in plaats van deze ramen te repareren of te vervangen, schroeft en kit Bo-Ex deze ramen al vele jaren stelselmatig dicht. Tien jaar geleden hadden er al nieuwe ramen ingezet moeten worden.

Vocht en schimmel: al jaren controleert Bo-Ex de ventilatieschachten niet meer. Deze zitten op veel plaatsen vol spinrag. Rond het complex ligt onder de stoep een drainageleiding om overtollig vocht uit de kruipruimtes weg te nemen. Vroeger werd deze leiding jaarlijks geïnspecteerd en doorgespoten. Bij Bo-Ex is deze leiding in de vergetelheid geraakt. Op veel plaatsen zitten regenwaterafvoeren los en op vele plaatsen zijn ze lek en loopt het water zo de kruipruimte in (zie foto) Op veel plaatsen zijn ontluuchtings-openingen naar de kruipruimte dichtgestort met beton. (zie foto)

Uit het bewonersonderzoek komen veel klachten naar voren die niet bij een opknappbeurt of renovatie verholpen moeten worden, maar waar **direct** wat aan gedaan zou moeten worden. Zo heeft 33,3 % een keukenblok dat kapot is, heeft 10,3 % sanitair met gebreken, meldt 30,8 % van de bewoners één of meerdere lekkages.

Veel ontluuchtingopeningen naar de kruipruimtes zijn volgestord met beton:



Complex 501 tijdens de renovatie in 1976
(foto: gemeenteactief)



Opinie

De bewonerscommissie stimuleert de vrije discussie over alles wat de toekomst van het complex aangaat. Alle bewoners zijn daarom uitgenodigd om hun bijdrage, foto's of mening in deze krant te plaatsen.

Bo-Ex geeft niet thuis

Wij hebben Bo-Ex gevraagd haar mening over de uitkomsten van het bewonersonderzoek op papier te zetten. In september 2005 zou Bo-Ex dit doen, zo beloofde Bo-Ex ons in augustus. De commissie zou haar mening ook op papier zetten, en de beide opinies zouden naast elkaar in onze krant van september komen. Tot onze grote spijt ontvingen wij van Bo-Ex geen reactie. De krant van september, en ook de presentatie van het onderzoek, werd uitgesteld om Bo-Ex alsnog in de gelegenheid te stellen haar mening te geven. Bo-Ex beloofde beterschap, en vorige week zou Bo-Ex alsnog haar commentaar op het onderzoek leveren. Opnieuw liet Bo-Ex ons echter in de steek. Er kwam geen reactie op het bewonersonderzoek. In plaats daarvan ontvingen wij een kort briefje waarin Bo-Ex stelt dat ze het met onze mening over het bewonersonderzoek volstrekt oneens is. Bo-Ex schrijft:

Wij kunnen ons in het geheel niet vinden in de inhoud van jullie nieuwsbrief en in deze vorm is deze voor ons dan ook niet acceptabel. Door de bewonerscommissie wordt hierin ver vooruit gelopen op de mogelijke resultaten van het technisch onderzoek. Daardoor wordt in een vroeg stadium, naar onze mening, een open discussie over de uitkomsten van het technisch onderzoek geblokkeerd.

De bewonerscommissie schrijft alle gebreken die aan de woningen worden waargenomen toe aan achterstallig onderhoud. Zoals boven reeds aangegeven delen wij deze mening nadrukkelijk niet. Naar onze mening is het erg ingewikkeld om te bepalen wat de precieze oorzaak is van klachten. Bovendien is een samenstel van oorzaken ook nog heel goed mogelijk.

Wat in ieder geval niet klopt, is de bewering dat wanneer klachten door onderhoud te verhelpen zouden zijn, dat onderhoud uitgevoerd moet worden. Dat is niet zo. Wanneer onderhoud te kostbaar wordt, is sloop een legitiem alternatief.

Het technisch onderzoek moet, voor zover dat mogelijk is, inzicht geven in de huidige technische staat en de maatregelen die nodig zijn om de gebreken te verhelpen. De maatregelen kunnen in principe worden verdeeld naar onderhoud en verbetering. In jullie nieuwsbrief zijn jullie vrij stellig over de oorzaken van

de gebreken en over wat onderhoud zou zijn en wat verbetering. We vinden dat zeer voorbarig. We stellen voor om de conclusies van het technisch onderzoek af te wachten om hier meer duidelijkheid over te krijgen. Graag zien we een aangepaste tekst tegemoet.

Aldus Rolf van der Weide van Bo-Ex

Wij bewonerscommissie vinden dit standpunt van Bo-Ex zeer respectabel. Het kan best zijn dat Bo-Ex gelijk heeft. We vinden echter niet dat Bo-Ex ons kan verbieden tussentijds standpunten in te nemen en hierover met Bo-Ex en de bewoners in discussie te gaan. Zeker niet wanneer we met elkaar hebben afgesproken dat deze keer zo aan te pakken. Als bewonerscommissie zitten wij in een proces met Bo-Ex met als doel de toekomst van het complex te bepalen. Discussie en het uitwisselen van ideeën hoort daar wat ons betreft gewoon bij. Vandaar dat wij besloten hebben de krant in ongewijzigde vorm toch gewoon uit te geven. Helaas zonder de mening van Bo-Ex over het bewonersonderzoek.



Foto: Linda Bais