

ELFDE KRANT

Nieuwsbrief van bewonersvereniging 'Jaffa'



Kijk ook op
www.slopenhoezo.nl



Een nieuwe start

Sneller dan verwacht lijkt er van alles te gaan gebeuren rond complex 501. Daarom midden in de zomer een krant van bewonersvereniging Jaffa. Vorige maand hebben we een brief gestuurd naar Johan Klinkenberg, de directeur van Bo-Ex (de brief staat op onze website www.slopenhoezo.nl). We waren namelijk boos dat Bo-Ex al bijna 4 maanden niks van zich liet horen. De maat was vol toen Bo-Ex in mei 2009 aan ons mailde dat het overleg, waar we verder zouden praten over de renovatie en de hoogte van de huurverhoging, zou worden verplaatst naar oktober 2009. En dat terwijl de renovatieplannen vorig jaar al bijna helemaal klaar waren.

Johan Klinkenberg

Johan Klinkenberg kwam als gevolg van de brief persoonlijk naar het overleg en vertelde dat Bo-Ex inderdaad een tijd lang minder aandacht heeft besteed aan ons complex. De medewerkers van Bo-Ex hadden het erg druk met andere projecten. Dat de bewoners bijna een jaar lang niks van Bo-Ex hebben gehoord, vond hij geen goede zaak. Hij verzekerde ons echter dat zijn medewerkers vanaf nu weer tijd hebben voor ons complex. Direct na de zomervakantie gaat alles weer van start. We zijn blij met deze toezegging, maar helaas, het is eerst zien, dan geloven. De enorme gaten, van soms wel een half jaar, die Bo-Ex in het proces laat vallen vormen namelijk een vast patroon. In 2004 heeft een ander directielid van Bo-Ex, Jan Timmer, zijn excuses al



aangeboden voor het feit dat Bo-Ex de bewoners jaren in onzekerheid had gelaten (totdat Bo-Ex in mei 2004 met het 'verlossende' woord sloop kwam). Ook hij belofde toen beterschap.

Het proces

Zoals we al eerder hebben gemeld, had Bo-Ex dit voorjaar geen vertrouwen in de cijfers van Bouwhulp over de kosten van de renovatie. Inmiddels heeft Bo-Ex door ingenieursbureau DHV een "second opinion" laten uitvoeren. Bouwhulp gaat met dit advies aan de slag om de kosten van de renovatie opnieuw te berekenen. Deze cijfers zijn nog niet binnen bij Bo-Ex maar worden ieder moment verwacht. Zodra de cijfers binnen zijn, gaat Bo-Ex weer rekenen, en komt Bo-Ex met een nieuw voorstel over de hoogte van de huurverhoging. Uiteraard krijgen wij de cijfers ook en zullen we ijverig meerekenen. Onze uitgangspunt blijft dat we alleen betalen voor afgesproken verbeteringen aan de woningen, en niet voor het (achterstallig) onderhoud. Bedenk dat ongeveer tweederde van de renovatie bestaat uit onderhoud. We hebben Bo-Ex inmiddels laten weten de cijfers zo snel mogelijk te willen ontvangen.

Draagvlak

Bo-Ex kwam tijdens de vergadering met Johan Klinkenberg met een nieuwe planning. Centraal daarin stond de vraag wanneer de draagvlakmeting plaats gaat vinden. Bij de draagvlakmeting wordt aan de bewoners gevraagd of ze vóór of tegen het renovatieplan en de bijbehorende huurverhoging zijn. Wettelijk moet minimaal 70 procent van de bewoners achter de plannen staan, anders gaan ze niet door. De reden waarom bewoners het laatste woord hebben is dat een renovatie consequenties heeft voor de huur. De wet beschermt huurders tegen huiseigenaren die woningen heel duur verbouwen en de kosten doorberekenen aan de huurders.

Wat betreft het tijdstip van de draagvlakmeting zijn er grofweg twee opties:

- Er komt al vrij snel een draagvlakmeting, namelijk aan het einde van dit jaar of begin volgend jaar. Bo-Ex weet op dat moment echter nog niet hoe hoog de huurverhoging precies zal zijn.
- Er komt pas een draagvlakmeting in de zomer van 2010. Op dat moment weet Bo-Ex wel hoe hoog de huurverhoging precies zal zijn.

Bij een vroege draagvlakmeting zouden bewoners ja of nee moeten zetten tegen het plan terwijl de huurverhoging alleen



bij benadering bekend is, bijvoorbeeld een huurverhoging tussen de 50 en 100 euro. Het bestuur van de bewonersvereniging is zeer huiverig om hiermee in te stemmen. Als je namelijk toestemming geeft aan een plan met een huurverhoging tussen de 50 en de 100 euro geef je in principe toestemming aan een plan met een huurverhoging van 100 euro. Veel wenselijker lijkt het ons om pas toestemming te vragen aan de bewoners als alle consequenties duidelijk zijn. Dus de precieze maatregelen van de renovatie, de overlast die deze met zich meebrengt (hoe lang moet je eventueel je huis uit), de inhoud van het sociaal plan én de huurverhoging. In augustus bepaalt het bestuur haar standpunt en in september praten we verder met Bo-Ex. Ondertussen horen we graag hoe andere bewoners er over denken.

Waarom komt er niet sowieso pas een draagvlakmeting op het moment dat alles bekend is? Dat komt omdat Bo-Ex het moeilijk vindt om door te gaan met het verder uitwerken van de plannen als ze niet weten of bewoners daar straks wel voldoende geld voor over hebben. Ons antwoord daarop is simpel; geef de bewoners inspraak, dan kom je er vanzelf achter. Daarom is afgesproken dat er in het najaar een aantal inspraak-avonden komen. Bewoners kunnen daarbij vóóraf kennis nemen van de renovatieplannen, van het sociaal plan, en (bij benadering) van de huurverhoging. Uit de inspraak moet blijken wat bewoners van de plannen en de huurverhoging vinden, en of er draagvlak voor is. Deze periode van inspraak wordt afgesloten met een peiling. Die peiling is uitdrukkelijk geen draagvlakmeting en heeft daarom geen enkele juridische betekenis. De bewoners kunnen later dus altijd nog nee zeggen tegen het plan. De uitslag van de peiling moet Bo-Ex het gevoel geven dat de bewoners enthousiast zijn over de plannen voor de woningen en daar ook een bepaalde huurverhoging voor over hebben.

Een eigen informatie-avond van bewonersvereniging Jaffa

Het bestuur van de bewonersvereniging (Bertus, Michel en Afra) wil de bewoners vanaf nu meer gaan betrekken bij de plannen. Tot nu toe bestond ons werk er vooral uit om de sloop tegen te houden en te zorgen voor een renovatieplan. Nu het renovatieplan er ligt (zie onze vorige nieuwsbrief op de website) wordt het tijd om met elkaar inhoudelijk over de plannen te praten. In het huidige plan zitten immers nog een aantal keuzes die door de bewoners moeten worden gemaakt. Verder willen we graag weten wat jullie vinden van het sociaal plan dat door een aparte werkgroep van de vereniging samen met Bo-Ex is opgesteld. Ook moeten we het hebben over de huurverhoging en wat wij als bewoners redelijk vinden. Tot slot willen we het ook hebben over de periode van de renovatie zelf. Deze avond vindt plaats in het najaar, waarschijnlijk eind september of begin oktober. Hierover zullen jullie nog uitgebreid worden geïnformeerd. Niet veel later volgt er een inspraak-avond met Bo-Ex. Het lijkt ons echter goed om de zaken vooraf met elkaar door te spreken. Als bestuur van de bewonersvereniging willen we zelf natuurlijk ook weten wat de bewoners willen.



Planning

Los van de keuze wanneer de draagvlakmeting en/of peiling precies wordt gehouden, wil Bo-Ex in september door bureau Bouwhulp het zogenaamde 'voorlopig ontwerp' van de renovatie laten maken. Dat duurt tot het einde van het jaar. Dit onderzoek zou voldoende gegevens moeten opleveren om aan het einde van die periode een goede peiling onder de bewoners te kunnen houden. Na de peiling zal Bouwhulp in samenwerking met een aannemer beginnen met het zogenaamde 'definitief ontwerp'. In maart 2010 zou dan begonnen kunnen worden met het maken van het 'bestek'. In het 'bestek' wordt tot op de spijker nauwkeurig bepaald wat er moet gebeuren en wat het kost. Deze fase loopt door tot voorbij de zomer. In oktober 2010 zou dan een draagvlakmeting kunnen worden gehouden. Na goedkeuring door de bewoners kan worden begonnen met de renovatie, met daaraan voorafgaand, als dat nodig is, de zogenaamde 'uithuizing'.

Uithuizing

We praten al geruime tijd met Bo-Ex over de vraag of het nodig is dat bewoners tijdens de renovatie tijdelijk hun huis uitmoeten en voor hoe lang. Inmiddels is duidelijk dat de bewoners van de benedenwoningen tijdens de renovatie niet in hun huis kunnen blijven en dus tijdelijk naar een wisselwoning moeten. Dit is begrijpelijk als je bedenkt dat in de benedenwoningen zowel de vloer, het plafond, een aantal wanden én de ramen en kozijnen worden aangepakt. Voor de bewoners van de bovenwoningen is nog niet duidelijk of ze eruit moeten. In deze woningen gebeurt immers niks aan de vloer en het plafond. Afgesproken is dat pas wordt bepaald of ook zij er tijdelijk uit moeten, als meer bekend is over de manier waarop de renovatie wordt aangepakt. Dat kun je pas weten als ook de

aannemer aan tafel zit. Als bewoners kunnen we hierin uiteraard ook onze stem laten horen.

Belangrijker is de vraag hoe lang bewoners tijdelijk uit hun huis moeten. Zelf denken wij aan maximaal 2 maanden. Bo-Ex weet het niet goed en daarom hebben ze het voor de zekerheid soms over 6 en zelfs over 9 maanden. Negen maanden is natuurlijk extreem lang voor de geplande renovatie. Wij denken dat een groepje van 4 bouwvakkers in de bovenwoningen ongeveer 10 dagen werk heeft, en in de benedenwoningen ongeveer 15 dagen werk heeft.

Onze uitgangspunten voor de onderhandelingen zijn voorlopig:

- De huurcontracten lopen gewoon door tijdens en na de renovatie.
- De woning blijft tijdens de renovatie van de huidige huurder, ook al deze tijdelijk niet aanwezig is.
- Zelf aangebracht voorzieningen (bijvoorbeeld een parketvloer) blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en na de renovatie blijft de huurder hier zelf voor verantwoordelijk. Per woning wordt een lijst opgesteld van voorzieningen die tijdens de renovatie behouden blijven.
- Zelf aangebracht voorziening die moeten verdwijnen worden door Bo-Ex voor een redelijk bedrag vergoed (zoals een eigen CV-ketel).
- Bo-Ex vergoed de schade die tijdens de renovatie wordt aangebracht aan eigendommen van de huurder of aan zelf aangebrachte voorzieningen.
- Bij twijfel of een wisselwoning nodig is, krijgen bewoners de keus tussen een wisselwoning of renovatie in bewoonde staat.
- Bewoners krijgen de mogelijkheid om grote spullen zoals gasfornuizen e.d. voor de deur in containers op straat op te slaan.

Energiebesparing en woonlastenwaarborg

Een flink aantal maatregelen van de renovatie zijn milieu-maatregelen. Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat de nieuwe kozijnen zullen zijn gemaakt van hout uit duurzaam beheerde bossen. We willen immers geen bijdrage leveren aan het uitsterven van allerlei tropisch diersoorten zoals de Oerang Oetan.



Een flink deel van de overige maatregelen zijn energiebesparende maatregelen. Bijvoorbeeld dubbel glas, gevel-isolatie (rond de ramen), en een HR-ketel. Deze maatregelen zullen leiden tot een besparing op de stookkosten. Een huurverhoging van bijvoorbeeld 80 euro zou daarom in de praktijk best een huurverhoging van slechts 60 euro kunnen zijn, omdat je 20 euro per maand bespaart op de gasrekening. We hebben aan Bo-Ex gevraagd of zij het een goed idee vinden

als ons complex meedoet met het project woonlastenwaarborg. Dit is een convenant tussen de Woonbond en Aedes (de koepel van woningcorporaties) waarbij bewoners de garantie krijgen dat de huurverhoging voor de energie-besparende maatregelen niet hoger is dan de (gemiddelde) besparing op de gasrekening (op complexniveau). Klinkenberg staat welwillend tegenover dit initiatief. Hij wil hiermee echter pas aan de slag als de huurverhogingen exact bekend zijn. Hij heeft namelijk niet zo'n zin in de administratieve rompslomp die dit waarborg met zich meebrengt (en die is er inderdaad). Misschien heeft hij reeds een dusdanige huurverhoging voor ons in gedachten dat dit initiatief ons geen voordeel biedt.

Feest

Op 5 september vieren we met elkaar het 100 jarig bestaan van ons complex. In 1901 kwam de woningwet tot stand en vanaf dat moment werd het mogelijk om met steun van de overheid woningen te bouwen voor mensen met een kleine beurs. Dat was hard nodig gezien de beroerde woonomstandigheden van veel mensen in die tijd. Complex 501 was in 1909 het eerste complex in Utrecht dat op die manier tot stand is gekomen en daarmee het oudste complex voor sociale huur in Utrecht. Dat is een feestje waard. Uiteraard is het feest ook bedoeld om elkaar beter te leren kennen. De feestcommissie is momenteel druk bezig met de voorbereidingen. Bo-Ex heeft aangeboden het feest te bekostigen. Daarvoor dank!



Wil je meehelpen op het feest? Wil je iets koken of optreden met je bandje? Laat het weten aan de feestcommissie. Het emailadres van de feestcommissie is feestcomplex501@yahoo.com. In augustus gaat de feestcommissie langs de deuren om meer mensen bij het feest te betrekken.

Gevelsteen

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft het idee ingebracht om ergens in de gevel van complex 501 een gedenksteen te plaatsen in het kader van het 100 jarig bestaan van het complex en het 100 jarig bestaan van de volkshuisvesting in Utecht. Bo-Ex heeft aangegeven hiervoor de kosten te willen dragen. De gevelsteen is inmiddels besteld en zal op 5 september 2009, tijdens het feest, worden onthuld.

Kunstwerk

De Stichting Wishing Well West werkt samen met de kunstenaars van Stalenstof aan een kunstwerk dat op het feest op 5 september wordt onthuld. Als het kunstwerk tegen die tijd niet af is, wordt het op die dag in ieder geval gepresenteerd. Aan het idee van 'ingepakte objecten' waarmee een huiskamersfeer wordt gecreëerd, is nu het idee toegevoegd van een meer ruimtelijke plastic waarbij dieptewerking een belangrijke rol speelt. We zijn in overleg met Bo-Ex over de inpassing van het kunstwerk. Het idee is het kunstwerk nu tijdelijk te bevestigen en na de renovatie definitief te bevestigen aan de kopgevel op de hoek van de Surinamestraat en de Bataviastraat. Je kunt de ontwikkeling van het kunstwerk volgen op <http://complex501.weebly.com/>. Het ontwerp van het kunstwerk is als maquette ook te bezichtigen bij Wishing Well West in de Kanaalstraat 159. Reacties die vóór 10 augustus worden doorgegeven worden verwerkt in het kunstwerk.

Beheergroep

Eén keer per jaar doet Bo-Ex een zogenaamde complexschouw. Daarbij zijn mensen van de beheergroep van de bewonersvereniging aanwezig. Doordat mensen zijn verhuisd zitten in deze groep momenteel alleen nog Bertus en Michel. Het zou fijn zijn als een paar nieuwe bewoners zich aansluiten bij deze groep.

De afgelopen keer hebben we het o.a. gehad over de CO-melders. Deze worden nu eindelijk in alle woningen geplaatst en ook op de juiste plek. Als er in jouw woning geen CO-melder wordt geplaatst, horen we het graag. Ook heeft Bo-Ex aan iedereen een Nederlandstalige handleiding toegezegd. Als je die niet krijgt, horen we het ook graag.

Tuingroep

Ook hebben we het gehad over de tuinen. Bo-Ex had in de tuin van Madoerastraat 34/36 een vrij grote berk omgezaagd nadat de oude huurder was vertrokken. Deze boom stond midden in de tuin en vormde geen gevaar voor schade aan de woning. De nieuwe huurder had geen zeggenschap over de omzaagactie en vond het jammer dat de boom weg was. Tijdens de projectschouw vertelde Bo-Ex dat dit aansluit bij nieuw beleid van Bo-Ex waarbij bij mutatie ook naar de tuinen wordt gekeken. In het verleden keken ze niet naar de tuin. Dat nieuwe beleid betekent echter dat alle grote bomen zo'n beetje standaard worden omgezaagd. Wij vinden dat Bo-Ex de nieuwe huurder moet vragen de verantwoordelijkheid voor een grote boom over te willen nemen. Verder was er verschil van mening over op welke plek een boom precies moet staan in een tuin, wil deze in de ogen van Bo-Ex geen overlast veroorzaken. We hebben daarom afgesproken dat we een gezamenlijk plan maken waarin staat waar bomen precies

moeten staan om bij vertrek niet standaard omgezaagd te worden. Dat bracht ons op het idee dat het misschien leuk zou zijn als er een aparte werkgroep komt die zich bezig houdt met het groen in en rondom complex. Goed idee? Meld je aan. opgesteld. Ook moeten we het hebben over de huurverhoging en wat wij als bewoners redelijk vinden. Tot slot willen we het ook hebben over de periode van de renovatie zelf. Deze avond vind plaats in het najaar, waarschijnlijk eind september of begin oktober. Hierover zullen jullie nog uitgebreid worden geïnformeerd. Niet veel later volgt er een inspraak-avond met Bo-Ex. Het lijkt ons echter goed om de zaken vooraf met elkaar door te spreken. Als bestuur van de bewonersvereniging willen we zelf natuurlijk ook weten wat de bewoners willen.

