

ZEVENDE KRANT

Hier is de zevende krant van bewonerscommissie 'Jaffa'. Jaffa laat bij Bo-Ex de stem van de bewoners horen. In deze krant staat alles wat er het afgelopen half jaar is gebeurd. En dat is veel. Daarom deze keer een extra dikke krant.



Kijk ook op
www.slophenhoezo.nl



Sloop complex 501 voorlopig van de baan

In de brief van 25 september aan alle bewoners was te lezen (zie www.slophenhoezo.nl) dat Bo-Ex voorlopig kiest voor een renovatie van het huidige complex, een renovatie die ervoor zorgt dat de woningen nog 20 tot 30 jaar meegaan. Dat betekent dat de varianten sloop/nieuwbouw en een renovatie op basis van nieuwbouweisen (voor 40 jaar) voorlopig van de baan zijn. Dat is goed nieuws. Niet alleen omdat de bewoners dit willen, maar ook omdat ons mooie complex zo voor de wijk behouden blijft.

De redenen waarom Bo-Ex afziet van nieuwbouweisen zijn:

- Uit het bouwkundig onderzoek uit 2006 van TNO blijkt dat de woningen beter zijn dan Bo-Ex dacht.
- Het management van de woningbouwvereniging is over een aantal zaken anders gaan denken, en dat heeft ook consequenties voor complex 501
- Afgelopen zomer heeft Bo-Ex de indruk gekregen dat er onder de bewoners geen draagvlak is voor sloop.
- Bo-Ex ervaart het verzet van de bewonerscommissie tegen de sloop als behoorlijk pittig.

Vanaf nu zal de bewonerscommissie met Bo-Ex praten over een renovatie op basis van een zogenoemd Programma van Uitgangspunten (zie verderop in deze nieuwsbrief). Dit programma bevat drie scenario's: (1) renovatie voor 20 tot 30 jaar, (2) renovatie voor 40 jaar, en (3) sloop/nieuwbouw. De laatste twee scenario's komen voorlopig te vervallen, het eerste scenario zal verder worden uitgewerkt. Hiervoor zijn we momenteel op zoek naar een bouwkundig bureau of een architect.

De bewonerscommissie heeft zich tot taak gesteld vast te houden aan eerdere afspraken

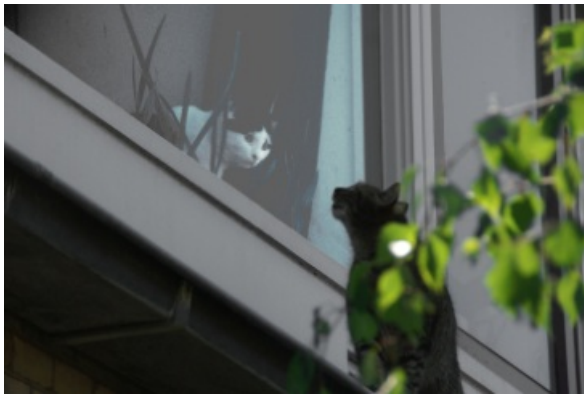
met Bo-Ex. Door het wegvallen van de nieuwbouweisen, ziet de woningbouwvereniging minder mogelijkheden om haar investeringen terug te verdienen. Er kunnen nu immers geen huizen meer worden verkocht, en de huren zullen niet veel meer stijgen. Wij zijn bang dat Bo-Ex sterk wil bezuinigen op de renovatie en onderdelen die veel geld kosten achterwege wil laten. De afgelopen maand heeft Bo-Ex reeds proberen af te dingen op zaken als geluidsisolatie en dubbel glas. Alle eerder gemaakte afspraken hebben echter betrekking op kwaliteitsverhoging. Wij zullen Bo-Ex dan ook aan die afspraken houden.

Bo-Ex spreekt in de brief van 25 september over een 'relatief eenvoudige' renovatie. Dat neemt niet weg dat alle problemen worden aangepakt. Het oplossen van de vochtproblemen, het vervangen van de kozijnen, dubbel glas, geluidsisolatie, verbeterde ventilatie, vervangen van keukens, de doorloophoogte van de trap, en al het achterstallig onderhoud maken onderdeel uit van renovatieplan dat verder zal worden uitgewerkt.

Hoewel de uitgangspunten voor de renovatie dus vastliggen, moeten er nog enkele knopen worden doorgehakt. Dat vereist wel een wat beter uitgewerkt plan, dat duidelijk maakt hoeveel overlast en welke huurverhoging bepaalde maatregelen met zich meebrengen. Op 7 november a.s. is er een inspraakavond, waarop zal worden gesproken over het verdere verloop van het proces.

We nodigen jullie uit op deze avond te komen vertellen:

- Wat er moet gebeuren aan de woningen.
- Hoeveel overlast van de renovatie je acceptabel vindt.
- Wat je aan huurverhoging zou willen betalen.



Verslag van de werkgroep Sociaal Plan

In het kader van DUO (De Utrechtse Opgave - dat zijn regels over herstructurering) praat een werkgroep van de bewonersvereniging, bestaande uit Michel Post, Bertus Damen, Afra Bolten en Bernadijn van Acker, over de sociale gevolgen van een eventuele ingreep. Of bewoners bij de renovatie hun huis uitmoeten en voor hoe lang, staat nog wat ons betreft helemaal niet vast. De kans dat de bewoners van de benedenwoningen tijdelijk hun huis moeten verlaten is groter dan de kans dat bewoners van de bovenwoningen hun huis uit moeten. Dat komt met name vanwege de werkzaamheden aan de vloer en het plafond. Naarmate de ingreep zwaarder wordt, is de kans groter dat we tijdelijk ons huis uit moeten. De bewonersvereniging laat de gevolgen voor de bewoners tijdens de ingreep een rol spelen bij de keuze voor het pakket aan maatregelen. Het minimale pakket moet uiteraard zonder meer worden uitgevoerd, maar bij extra wensen spelen huurverhoging en overlast ook een belangrijke rol in de afweging. Het overleg over het sociaal plan is nog maar net begonnen. We lopen nu alle punten langs en houden bij over welke punten we meer informatie willen, en wat onze aanvullende eisen zijn.



Nieuwe bewoners

De laatste krant van de bewonersvereniging verscheen in april 2007. Sindsdien zijn er weer nieuwe bewoners in ons complex komen wonen. Ook die kunnen zich op de bewonersavond van 7 november inschrijven als lid van de bewonersvereniging. Het lidmaatschapsgeld bedraagt 2 euro per jaar. Hoe meer bewoners lid zijn, des te krachtiger is onze stem naar Bo-Ex. Je kunt je ook aanmelden bij secretaris Michel Post (030-2991496). In januari gaan we bovendien weer alle huizen langs voor het lidmaatschapsgeld van 2008, dus je komt ons vanzelf tegen. Oude bewonerskranten kun je lezen op onze website www.slopenhoezo.nl



Bouwkundig onderzoek TNO

Wat is er nu precies uit het bouwkundig onderzoek van TNO gekomen? Daarover bestaat nog steeds enige onduidelijkheid. Door het opsommen van lijsten met maatregelen kan het sommige bewoners al snel gaan duizelen. Ook de gezamenlijke conclusies die Bo-Ex samen met de bewonersvereniging heeft getrokken zijn niet voor iedereen helder. In deze krant besteden we daarom nogmaals aandacht aan de uitslag van het bouwkundig onderzoek.

De woningen zijn een stuk beter dan gedacht, zo blijkt uit de lijst van goed bevonden onderdelen. Daaronder vallen belangrijke zaken zoals de fundering, de muren en de daken. Als aan dergelijke grote zaken veel mis is kunnen woningen soms maar beter gesloopt worden. Bij complex 501 valt dat erg mee. Ook de installaties (water, gas, elektra, riolering, verwarming) zijn goed bevonden. Bo-Ex heeft bij het verschijnen van het rapport direct gezegd dat de woningen beter zijn dan men had verwacht.

Er moet volgens ons echter veel gebeuren aan de woningen. Zo is het volgens TNO nodig om alle kozijnen te vervangen en dubbel glas te plaatsen, en moeten alle vloeren in de benedenwoningen stevig worden aangepakt. Ook moet er een betere ventilatie komen in de keukens en de douches, en dient er geluidsisolatie te worden aangebracht tussen de woningen. Daarnaast zijn er lijsten van vele kleine dingetjes die moeten worden hersteld. Denk daarbij aan kapotte keukenkastjes, kapotte dakpannen en loszittend lood op het dak.

Interessant is dat een belangrijk deel van de maatregelen allang door Bo-Ex uitgevoerd had moeten worden. TNO heeft uitgerekend dat van de kosten bij renovatie (20-30 jaar) 40 % onder achterstallig onderhoud valt, 26 % onder (groot) onderhoud en 34 % onder woningverbetering. Onder dat laatste worden de echt nieuwe dingen verstaan, zoals dubbel glas en geluidsisolatie. Voor de bewonersvereniging is dit een belangrijk gegeven. Wij hebben immers altijd gezegd dat achterstallig onderhoud in ons complex een groot probleem vormt. Omdat Bo-Ex al meer dan 10 jaar denkt aan sloop, is er weinig aan onderhoud gedaan. In de onderhandelingen over de haalbaarheid van renovatie zullen we deze cijfers van TNO een belangrijke rol laten spelen. Wij vinden dat Bo-Ex het geld dat men niet heeft uitgegeven aan onderhoud - wat vervolgens heeft geleid tot achterstallig onderhoud - moet aftrekken van een eventueel verlies op de renovatie.

Renovatie

TNO heeft het complex niet alleen onderzocht, maar ook nagedacht over een renovatieplan. Dit plan moest voldoen aan de wettelijke eisen die aan woningen worden gesteld conform het Bouwbesluit 2003. En dat komt overeen met de randvoorwaarde die we met Bo-Ex hebben vastgesteld toen het proces van start ging. In het zogenoemde startdocument staat:

“De kwaliteit van de woningen moet voldoen aan de eisen van deze tijd (Bouwbesluit). Deze eisen worden naar redelijkheid toegepast. Wat redelijk is, wordt bepaald door de overheid.”

(In sommige gevallen is het mogelijk van de overheid ontheffing te krijgen voor bepaalde eisen)

Er is door TNO gekeken naar de technische kwaliteit van ons complex, zoals de kwaliteit van de ramen, naar de woontechnische kwaliteit (denk aan de grootte van de ruimtes), en naar gezondheidsaspecten zoals vocht- en tochtproblemen. Dit alles volgens het Bouwbesluit 2003. Hieruit is een voorlopig en globaal plan voortgekomen, dat bestaat uit een basispakket (genaamd renovatie) en twee lijstjes met aanvullende maatregelen.

Basispakket (renovatie)

Het basispakket omvat bijna alle maatregelen om de woningen weer in goede staat te brengen. De meeste van deze maatregelen vallen onder onderhoud (26 %) en achterstallig onderhoud (40 %), samen 66 %, en hebben een sterke relatie met de klachten van bewoners. De rest van het pakket valt onder verbetering (34 %). In het basispakket zit onder meer het aanpakken van het vocht in de benedenwoningen en het vervangen van alle kozijnen en het plaatsen van dubbel glas. Uiteraard worden alle kleine gebreken, zoals kapotte keukenkastjes, eveneens in dit plan genoemd. De bewonersvereniging en Bo-Ex zijn het erover eens dat deze maatregelen zonder uitzondering moeten worden uitgevoerd.

De lijstjes met aanvullende maatregelen uit het TNO-onderzoek zijn:

Lijstje 1: renovatie +

- Warmte-isolatie van de vloer op de begane grond
- Vervangen CV-ketels
- Geluidsisolatie tussen de boven- en benedenwoningen

Lijstje 2: renovatie ++

- Warmte-isolatie van de voor- en achtergevels

Verhoudingen tussen achterstallig onderhoud, onderhoud en verbetering

Bij renovatie (basispakket):
achterstallig onderhoud: 40 %, onderhoud: 26 %, verbetering: 34 %.

Bij renovatie +:
achterstallig onderhoud: 31 %, onderhoud: 26 %, verbetering: 43 %.

Bij renovatie ++:
achterstallig onderhoud: 26 %, onderhoud: 22 %, verbetering: 52 %.

Besluitvorming

Als bewonerscommissie hebben wij uiteraard nagedacht over de lijstjes met extra maatregelen. Hierover is ook gesproken op de laatste bewonersvergadering, waar verschillende keuzes zijn gemaakt. Daarmee zijn wij vervolgens naar Bo-Ex gestapt. Op basis van onze ideeën en die van Bo-Ex is een Programma van Uitgangspunten (PvU) opgesteld. Inmiddels is daarover overeenstemming bereikt. Hieronder volgen de mening van de bewonerscommissie over de extra maatregelen, het standpunt dat is ingenomen op de bewonersvergadering, en het PvU dat we samen met Bo-Ex hebben opgesteld.

Standpunten bewonerscommissie ten aanzien van de extra maatregelen:

Warmte-isolatie van de vloer op de begane grond

Bij de basisaanpak (renovatie) worden de houten vloeren van de benedenwoningen aangepakt. Bovenwoningen en benedenwoningen met een betonnen vloer komen voor deze maatregel dus niet in aanmerking.

De kapotte vloeren worden hersteld en in de

kruipruimte komt vochtwering met behulp van bijvoorbeeld een schelpenlaag, kunststof folie of een laag speciaal beton (belbeton).

En als de vloeren dan toch worden aangepakt, lijkt ons extra warmte-isolatie geen slecht idee.

Vervangen CV-ketels

De meeste woningen in het complex zijn uitgerust met niet-energiezuinige ketels, die echter nog prima voldoen. Volgens TNO is het technisch dan ook niet nodig om de ketels te vervangen. Toch lijkt het ons geen slecht idee om deze ketels bij de renovatie gelijk te vervangen. Dat zou namelijk wel eens goedkoper kunnen zijn dan de ketels de komende vijf jaar geleidelijk te vervangen. Voor het aanbrengen van nieuwe CV-ketels omdat de oude aan het einde van hun levensduur zijn, kan Bo-Ex geen huurverhoging vragen. Wel krijgen de woningen bij toepassing van een hoogrendementsketel 5 extra woningwaarderingpunten, waardoor de huurstijging in de toekomst wat hoger kan uitvallen. Ketelvervanging levert in ieder geval een flinke besparing van stookkosten op.

Geluidsisolatie tussen de boven- en benedenwoningen (verticaal)

Ook deze maatregel lijkt ons een goed idee. Uit het bewonersonderzoek is gebleken dat de woningen gehorig zijn. Veel bewoners kunnen er goed mee leven, maar een wenselijke situatie is die gehorigheid natuurlijk niet. Over deze maatregel hebben we tegen Bo-Ex gezegd dat we eerst willen weten wat dit voor invloed heeft op de huurprijs. Pas dan kunnen we beslissen of we het echt willen.

Horizontale geluidsisolatie

Ook over de horizontale geluidsisolatie zijn klachten. Volgens TNO voldoet deze grotendeels aan de norm voor bestaande bouw, tussen de benedenwoningen is deze echter niet gemeten. Met Bo-Ex is afgesproken dat er aanvullend onderzoek komt naar de gehorigheid van de benedenwoningen.

Warmte-isolatie van de voor- en achtergevels

Dit lijkt ons een maatregel die je niet moet treffen. Wanneer je de gevels aan de buitenkant isoleert verliest het complex zijn bijzondere uitstraling, omdat de bakstenen dan achter een laag isolatiemateriaal verdwijnen. Wanneer je de isolatie aan de binnenzijde aanbrengt heeft dat mogelijk grote consequenties voor de bewoners die vanwege deze aanpassing mogelijk tijdelijk hun woning uitmoeten. Bovendien denken we dat er weinig winst te halen is met gevelisolatie. Dat komt omdat het grootste deel van de gevel uit kozijnen + glas bestaat, en dat wordt al

vervangen. Daar komt bij dat de gevels reeds zijn voorzien van een aftimmering met gipsplaten. Tussen de muur en de gipsplaten zit een spouw van 25 mm. Onderzocht zou kunnen worden of deze spouw eventueel te voorzien is van isolatiemateriaal.

Standpunten die zijn vastgesteld op de bewonersvergadering van 12 april

Op de bewonersvergadering is afgesproken dat we als vereniging inzetten op een basisrenovatie en dat we van de lijst met extra maatregelen kiezen voor:

- Warmte-isolatie begane-grondvloer
- Vervangen/aanbrengen van CV-ketel in woningen waar nog geen ketel met hoog rendement aanwezig is
- Horizontale geluidsisolatie
- Verticale geluidsisolatie



Het programma van uitgangspunten (PvU)

De inzet van de bewonersvereniging in het overleg met Bo-Ex over het programma van uitgangspunten (wensenlijstje) is geweest:

- Basisrenovatie volgens TNO
- Extra punten TNO, zoals vastgesteld op de bewonersvergadering
- Beperkte huurverhoging
- Beperkte overlast tijdens de aanpak

Tijdens het overleg en een workshop die we samen met Bo-Ex hebben gehouden, is besloten om de vele wensen door een bouwtechnisch bureau of een architectenbureau te laten uitwerken. Je kunt immers pas een goede afweging maken als je weet wat de technische mogelijkheden zijn, wat iets kost, en wat de gevolgen zijn voor de huur en de overlast. Dat betekent dat het PvU nog weinig definitieve keuzes bevat. Toch hebben de bewonersvereniging en Bo-Ex een grote mate van overeenstemming bereikt over de vraag wat er minimaal met het complex dient te gebeuren. In het oorspronkelijke PvU staan drie scenario's genoemd. Het programma vind je op onze website, www.slopenhoezo.nl. Twee scenario's zijn echter in de ijskast gezet. In deze krant vind je daarom een bijgewerkt PvU, met alleen het scenario met betrekking tot een renovatie voor 20 tot 30 jaar. Op de bewonersavond van 7 november zal dit renovatieplan centraal staan. Hieronder vind je de letterlijke tekst van het PvU voor het scenario renovatie 20-30 jaar. Deze is ook op de website te vinden.

Deel 1 - Woningen

Ambitie:

Partijen gaan in het renovatiescenario uit van een minimale levensduurverlenging van 20-30 jaar. Het gaat partijen dus om meer dan het verhelpen van klachten. Het pakket "TNO/Renovatie" als minimum voldoet niet, dit pakket dient (ter nadere beoordeling) in de scenariostudie aangevuld te worden met de "TNO/Grootschalige Renovatie" (= renovatie +) met als maatregelen (verticale geluidsisolatie; thermische isolatie begane grond vloer; CV-combiketels).

Het belangrijkste criterium voor wat nodig is bij renovatie is het bouwbesluit 2003 "bestaande bouw", zoals afgesproken in het startdocument.

De aanvulling vanuit de "TNO/plus" variant (renovatie ++) (thermische isolatie van de gevel) dient evenals de andere thermische isolatiemaatregelen uitgedrukt te worden in een EPA-meting op woningniveau, met de mogelijkheid tot uitsplitsing naar maatregel.

De TNO pakketten worden overgenomen in de renovatie scenariostudie, inclusief de door partijen eraan toegevoegde aanvullingen/ verduidelijkingen.

De uiteindelijke kosten en kostentoedeling in relatie tot de kwaliteitssprong zullen voor partijen bepalend zijn in de acceptatie van de onderscheiden ingrepen en maatregelen. Waarbij de kosten worden uitgedrukt in geld (investeringen, woonlasten) en in overlast (impact op bewoners). Deze dienen dan ook apart in beeld gebracht te worden.

Pakket TNO/Renovatie e.v. op complexniveau, met aanvullingen van partijen:

Incidentele gebreken oplossen:

- keuken, tegelwerk, kasten
- douche tegelwerk
- toilet tegelwerk
- hemelwaterafvoer
- scheefliggende pannen en lood
- zwakke delen begane grondvloer

Ventilatievoorzieningen:

- aanpassing afvoervoorzieningen (keuken, douche)
- aanpak toevoervoorzieningen bij aanpak kozijnen (roosters, draaiende delen)

Vocht in de kruipruimte:

- aanbrengen vochtwering

Kozijnen en ramen:

- Vervangen van alle ramen (samen met ventilatie, inbraakwerendheid, enkel glas, geluid, bedienbaarheid)

Trap:

- aanpassen vrije hoogte

Thermische isolatie:

- dubbel glas
- thermisch isoleren van de begane grondvloer.

Geluidsisolatie:

- Geluidsisolatie horizontaal en verticaal; isoleren woningscheidende vloer

Overige maatregelen

- Vermijden van niet-duurzaam gewonnen tropisch hardhout
- Verbeterde tuinhekjes (niet meenemen in technisch onderzoek, wel in de kosten).
- Aandacht esthetische uitstraling en architectonische waarde van het complex;

Ter toelichting:

- Inachtneming oude details (als suggesties: geen pvc kozijnen, herstel erkers, behoud voorgevel)
- niet bedoeld wordt: herstel in 20-jaren architectuur en achterzijde
- inventarisatie van elementen die behouden moeten blijven, van elementen die de karakteristieke waarde van het complex zouden kunnen versterken
- bewust zijn van elementen die afbreuk doen aan de architectonische waarde van het complex en die je dus niet moet doen, zoals bijvoorbeeld lelijke dakdoorvoeren, kunststofkozijnen
- Politiekeurmerk Veilig Wonen (= stevige sloten)
- Aanleggen / aanpassen CV met gesloten hr-ketels / combiketels

- Onderzoek naar het verticaal samenvoegen van woningen.
- keuzelijsten met zaken als tegeltjes, keukenbladen, e.d.
- Onderzoek/creatieve voorstellen naar beperkte herindeling badkamer/toilet met name in woningen met douche grenzend aan het balkon.
- Het naar individuele keus van bewoners (optioneel) weer benutten van dichtgetimmerde loze ruimtes (zoals vliering of trapkast)

Op doelstelling niveau geformuleerd voor het renovatiescenario:

Woonfysisch:

- De woning wordt zodanig verbeterd dat:
 - Tocht- en vochtklachten zijn verholpen
 - Deze comfortabel warm gehouden kan worden tegen redelijke stookkosten; redelijk betekent, dat de stookkosten vergelijkbaar zijn met die van gelijksoortig gerenoveerde woningen elders (afhankelijk van de maatregelen die je neemt);
- De geïsoleerde woningen moeten een gezond binnenklimaat hebben. Dat impliceert onder andere een verbetering van het ventilatie systeem.

Woontechnisch:

- Keuken: voldoende plaats en capaciteit voor 3 á 4 huishoudelijke apparaten, zoals wasmachine, droger, koelkast/vriezer, kookplaat/fornuis; dit alles met behoud van bergruimte.
- Optioneel: wasmachine en droger in een kast of vorstvrije berging in de woning (indien niet op badkamer).
- Badkamer:
 - Voorzien van douche en wasbak
 - Indien niet elders plaats voor wasmachine/ droger: hier plaats en voorziening bezien op mogelijkheid voor wasmachine/ droger
- Douche en toilet blijven gescheiden van elkaar

Technisch

- Installaties (CV) moeten voldoen aan de huidige veiligheidseisen (het gaat hierbij vooral om goede toe- en afvoer van rookgassen).

Deel 2 Financieel

- Verbeteringen leiden tot huurverhoging. Verbeterkosten moeten apart inzichtelijk worden gemaakt. Eventueel wordt navraag gedaan bij de huurcommissie.
- De huurverhoging staat in een redelijke verhouding tot deze verbeteringen. Wat redelijk is, is afhankelijk van de kwaliteitssprong. In de scenariofase zal dat aan de hand van concrete voorbeelden duidelijk moeten worden.
- Een eventueel tekort op de gerenoveerde sociale huurwoningen moet in redelijke verhouding staan tot de kwaliteit van de woning na de ingreep en (dus) de resterende levensduur. De (evenals door TNO aangegeven) kosten voor (achterstallig) onderhoud worden zichtbaar gemaakt in relatie tot het eventueel tekort.
- Een plan met mogelijkheden voor financiële compensatie op het tekort op sociale huurwoningen (nieuw of gerenoveerd) krijgt de voorkeur van Bo-Ex boven een plan zonder compensatie mogelijkheden.
- Partijen vinden dan ook, dat in de exploitatieberekeningen van de scenario's gedeeltelijke verkoop

van woningen meegenomen kan worden, zonder dat men zich al vastlegt op al/niet verkopen in dit stadium van onderzoek.

- Discussie over huur / koop en prijsklasse van de woningen vindt uiteindelijk plaats aan de hand van de scenario- en haalbaarheidsstudie.
- Energiebesparing als totaal dient binnen het renovatiescenario een verlaging van de energielasten en/of een vergroting van het comfort op te leveren.
- Bijkomende kosten (BBK), inclusief proceskosten, worden in de scenario opstellingen zichtbaar gehouden; inclusief verdeling naar rato van de door TNO vastgestelde verhouding tussen de elementen "verbetering en (achterstallig) onderhoud".

Hoe lang kunnen we in ons complex blijven wonen?

Het antwoord op deze vraag is plotseling heel eenvoudig geworden. Als de renovatie doorgaat tenminste nog 20-30 jaar. De kans dat het complex gesloopt wordt is namelijk uiterst klein geworden.

Een andere vraag is: wanneer zal de renovatie plaats vinden?

Die vraag is lastiger te beantwoorden. Tot nog toe verliep het overleg stroef. Een en ander is gelukkig verbeterd met de komst van onafhankelijk voorzitter Chiel Rottier. En nu Bo-Ex voor renovatie kiest, zitten we voor het eerst echt op één lijn. Als alles meezit, zou de renovatie in het voorjaar van 2009 kunnen starten. Een garantie daarvoor kunnen we echter niet geven.

Huurverhoging

Bo-Ex heeft voor het eerst sinds drie jaar weer een huurverhoging doorgevoerd voor de woningen van complex 501. In 2004, 2005 en 2006 deed de woningbouwvereniging dit niet, met als argument dat er gepraat werd over een mogelijke aanpak van het complex. Er wordt echter nog steeds gepraat. "We hebben jullie nu drie jaar een cadeautje gegeven," aldus Rolf van der Weide van Bo-Ex. "Al die tijd dachten we op korte termijn een oplossing te vinden voor de toekomst van het complex. Volgens het officiële schema valt er dit jaar een besluit en kunnen we eind 2008 van start. De bewonerscommissie denkt echter dat dit wel eens veel langer zou kunnen duren." Overigens: toen Rolf dit drie maanden geleden zei, had Bo-Ex de keuze voor renovatie nog niet gemaakt.

De STOK (koepel van bewonerscommissies uit complexen van Bo-Ex) heeft met Bo-Ex afgesproken dat complexen zoals 507 en 106/107 (Noordzeestraat) geen huurverhoging krijgen. Volgens Bo-Ex betrof deze afspraak echter *uitsluitend* deze twee complexen, volgens STOK om *dit soort* complexen, en dus ook over complex 501.

Reden voor het stopzetten van de huurverhoging in dit soort complexen, is dat er geen planmatig

onderhoud meer plaatsvindt. Aangezien Bo-Ex in complex 501 ook niet van plan is om planmatig onderhoud te gaan uitvoeren, vinden wij deze huurverhoging niet terecht. De STOK heeft de huurverhoging van complex 501 aangekaart bij Bo-Ex. Dat houdt echter vast aan een huurverhoging op inflatieniveau voor complexen waarover nog geen besluit is gevallen.

Volgens het DUO-protocol staat Bo-Ex in haar recht. Daarin staat dat pas na de peildatum (de datum waarop de aanpak van het complex definitief bekend wordt) geen huurverhoging meer mag worden doorberekend (dat is de datum waarop het definitieve besluit over de toekomst van het complex is gevallen). Dit geldt echter alleen voor complex 106/107 (Noordzeestraat), waarover een definitief besluit is genomen. Complex 507 (Kanaalstraat) zit net als complex 501 ook nog vóór de peildatum en Bo-Ex mag geen willekeur toepassen. Rolf van der Weide zegt hierover: "Complex 507 zit strikt genomen ook nog vóór de peildatum, maar op dit punt hebben we al wel een besluit genomen, een besluit waar we mee verder willen gaan. Voor ons gevoel zit complex 507 daarom al voorbij de peildatum."

Inmiddels is bekend dat Bo-Ex volgend jaar ook voor complex 507 weer huurverhoging gaat berekenen.

Stand van zaken in Complex 507

In ons 'zustercomplex' complex 507 (Kanaalstraat en omgeving) zit het overleg met Bo-Ex inmiddels muurvast. Eind vorig jaar heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden en de bewoners hebben het plan van Bo-Ex weggestemd, omdat daar te veel werd uitgegaan van sloop. Het overleg met de nieuwe bewonerscommissie van complex 507, dat 354 woningen telt, komt zeer moeizaam op gang. Bo-Ex is een tijdje van plan geweest om de draagvlakmeting te 'repareren' door te proberen eenzijdig de nee-stemmers alsnog over te halen

'ja' te stemmen, maar die plannen lijken inmiddels van de baan. Verder heeft Bo-Ex even overwogen om alvast te beginnen met renovatie in het renovatiegedeelte, waarin de bewoners in ruime meerderheid 'ja' hebben gezegd. Na enig rekenwerk heeft de woningbouwvereniging daar echter vanaf gezien. De bewonersvereniging van complex 507 is nu druk bezig om Bo-Ex via de gemeente te dwingen het achterstallig onderhoud uit te voeren. Inmiddels heeft Bo-Ex meer dan 150 officiële klachtenformulieren ontvangen.

Beheergroep

De beheergroep van ons complex probeert Bo-Ex ertoe te zetten achterstallig onderhoud uit te voeren. Een van onze eisen was dat nog vóór de winter van 2008 de vochtproblemen in de benedenwoningen moeten worden verholpen door de ventilatie in keuken, douche en woonkamer te verbeteren en door het afkitten van de randen van de vloer van de benedenwoningen. Vanuit de kruipruimte komt in veel woningen namelijk vochtige lucht de woningen binnen.

Aan een aantal verzoeken heeft Bo-Ex inmiddels gehoor gegeven (zie hieronder). Veel andere zaken zijn echter nog niet aangepakt, en de voorgestelde oplossing voor de vochtproblemen in de benedenwoningen heeft Bo-Ex zelfs afgewezen.

De brief van 24 oktober over ventilatie van de douche

Bo-Ex heeft alle bewoners van de benedenwoningen een brief gestuurd met een aanbod voor de aanpak van vochtproblemen in de douche. De bewonersvereniging is ontstemd over deze brief, waarin staat dat wij tegen Bo-Ex gezegd zouden hebben dat bewoners hun douche willen ventileren. Dit klopt niet: veel bewoners klagen over vochtigheid in de *hele* woning. Dat komt omdat de muren vochtig zijn, de vloer naar de kruipruimte niet goed luchtdicht is, en er te weinig ventilatiemogelijkheden zijn. Er zijn geen roosters in de ramen en je kunt ook niet van mensen verwachten dat ze de ramen open laten (in verband met de kans op inbraak). Als de ramen überhaupt al open kunnen. Deze problemen spelen vooral in de slaapkamer en in de huiskamer. Bo-Ex brief bevat met andere woorden een voorstel dat wij al eerder hebben afgewezen. Ten eerste omdat ook de vochtproblematiek in keuken, slaapkamer en huiskamer moet worden aangepakt, ten tweede omdat we vinden dat niet de bewoners maar Bo-Ex de maatregelen moet bekostigen. Het gaat immers om een voorziening die in iedere woning aanwezig dient te zijn, en die in de benedenwoningen ontbreekt. Voor acht benedenwoningen is het voorstel sowieso geen oplossing, omdat de douche in deze woningen niet aan een buitenmuur grenst. Deze bewoners zouden noodgedwongen moeten kiezen voor

optie 3 in de brief, die ze ook nog eens zelf moeten betalen (die brief staat ook op www.slopenhoezo.nl bij 'documenten'). Niettemin raden wij de bewoners van de overige benedenwoningen aan om gebruik te maken van de opties 1 en 2. Hierdoor zal de ventilatie van de douche namelijk verbeteren en zal voor één ruimte een deel van het vochtprobleem alvast wat verminderen.

Lijst van onderhoud dat inmiddels door Bo-Ex is uitgevoerd:

Ventilatie roosters kruipruimtes

Rond het complex zitten kleine metalen roosters in de muren. Die zijn voor de ontluchting van de kruipruimtes en dus ook belangrijk tegen de vochtigheid in de benedenwoningen. De roosters zijn inmiddels schoon gemaakt. Kapotte exemplaren (waar muizen en ratten doorheen kunnen) zijn echter nog niet vervangen.



Dode boom

Bo-Ex heeft de grote dode boom in de tuin van Madoerastraat 28 weg laten halen. Deze was nog van de vorige huurder.

Regenwaterafvoer

In de Surinamestraat heeft Bo-Ex een lekkende regenpijp die niet echt bij een bepaalde woning hoort, eindelijk gerepareerd. Jarenlang liep er water vanuit deze pijp rechtstreeks tot onder de woningen.

Binnenstraat

Bo-Ex heeft de binnenstraat geëgaliseerd. Een aantal stukken bij de schuurdeuren zijn echter overgeslagen. En juist daar liggen de tegels als gevolg van boomwortels schots en scheef.

Tuinhekjes

Bo-Ex heeft groen geplastificeerd gaas aangebracht op de tuinhekjes. Hierdoor kunnen honden niet meer vrijelijk in alle tuinen komen.

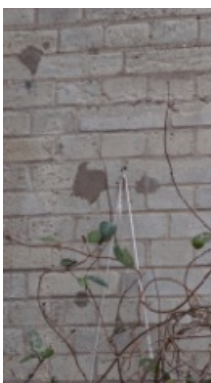
Het gaat overigens om tijdelijke tuinhekjes. Bo-Ex heeft toegezegd dat er bij de renovatie weer het soort degelijke hekjes dat we ooit hadden.

Stank uit riolering

Sommige bewoners hebben klachten over stank uit de riolering. Deze kunnen worden gemeld bij Bo-Ex. Bewoners kunnen ook bellen met Riool Reinigings Service (RRS) 030-2827888. In sommige gevallen is de stank een structureel probleem en moet de ontluchting van de riolering worden aangepast. Bo-Ex heeft toegezegd dergelijke klachten serieus te nemen.

Gaten in achtergevels kopwoningen

In de achtergevels van de kopwoningen (dus niet de kopgevels zelf) zaten lelijke gaten in de muur. Deze heeft Bo-Ex nu dichtgemaakt met cement (foto links). Liever hadden we gezien dat Bo-Ex nieuwe stenen in de muur had gezet, zoals gedaan is op Bataviastraat 55 (foto rechts).



Lijst van onderhoud dat nog niet is uitgevoerd:

Het op peil brengen van de ventilatie in woon- en slaapkamers van de benedenwoningen

Hoewel Bo-Ex er niet aan wil, is het overleg over deze aanpassing nog gaande. Bij de schilderbeurt van 2 jaar geleden heeft Bo-Ex de ventilatiemogelijkheid van veel woningen ernstig verslechterd door de schuiframen dicht te schroeven. De ventilatieopeningen die in plaats daarvan zijn aangebracht zijn veel te klein, en afgekeurd door TNO.

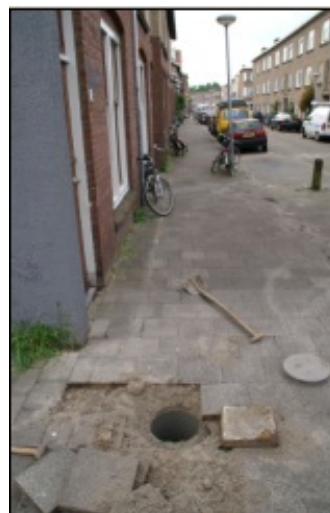
Afkitten van de randen van de vloer van de benedenwoningen

Vooral langs de vloerranden komt in sommige woningen veel vochtige lucht de woonkamer en slaapkamer binnen. Bo-Ex had toegezegd deze randen te zullen afkitten om de stroom van vochtige lucht tegen te gaan. Vervolgens hoorden we niks meer van de woningbouwvereniging. Na vier maanden blijkt nu dat Bo-Ex dit alleen doet als bewoners dit zelf aanvragen. Dit is wat merkwaardig, want hoe kunnen bewoners weten dat ze hier recht op hebben als Bo-Ex ze daarvan niet op de hoogte

stelt? Inmiddels is afgesproken dat Bo-Ex de bewoners alsnog schriftelijk over deze mogelijkheid zal berichten. Maar ook via deze nieuwsbrief zijn jullie nu op de hoogte. Heb je een houten vloer en veel last van vocht in de huiskamer en slaapkamer, meld dit dan bij Bo-Ex. Als het goed is komen ze langs met de kitspuit om ervoor te zorgen dat vochtige lucht uit de kruipruimte niet meer naar boven kan komen. En als Bo-Ex het vochtprobleem in jouw huis onvoldoende oplost, horen wij dat graag. Bel in dat geval even met Bertus Damen (030-2934797).

Drainage

Rond het complex en in de binnenstraat liggen drainabuizen in de grond die het vocht in de benedenwoningen moet terugdringen. Zulke buizen dienen echter ieder jaar te worden doorgespoten, anders gaan ze dichtzitten. De afgelopen twaalf jaar heeft Bo-Ex echter niet meer naar deze buizen gekeken. Onderzoek heeft uitgewezen dat 60 % van de buizen niet meer functioneren, omdat ze vol zitten met zand. Omdat de buizen een belangrijke rol spelen bij het terugdringen van het vocht in de benedenwoningen, vinden wij dat Bo-Ex ze weer functioneel moet maken, of nieuwe buizen moet leggen. Bo-Ex neemt hierover nog dit jaar een besluit.



Koolmonoxidemelders

Afgelopen zomer heeft Bo-Ex in alle keukens met een 'open' ketel koolmonoxide-melders (witte ronde plastic kastjes) aangebracht. Bo-Ex heeft de bewoners hierover echter totaal geen informatie gegeven, en geen gebruiksaanwijzing meegeleverd. Veel bewoners weten daarom niet waarvoor de kastjes zijn en hoe ze ermee om moeten gaan. Hoe weet je bijvoorbeeld wanneer de batterijen leeg zijn?

Vier maanden geleden heeft Bo-Ex toegezegd

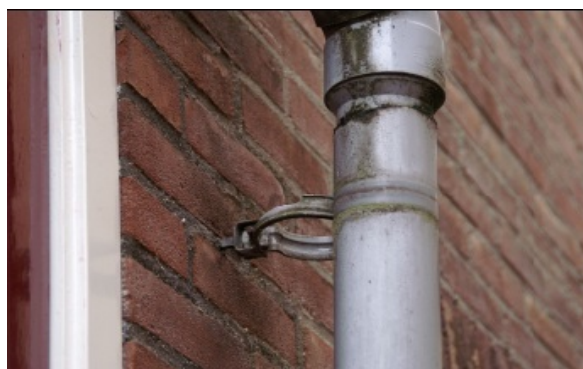
meer informatie te verstrekken, maar dit is nog steeds niet gebeurd. Ook zou er een Nederlandstalige handleiding komen. Die is evenmin verstrekt.

In de Engelstalige handleiding staat precies beschreven waar je de kastjes moet ophangen. Daaruit kun je afleiden dat ze in onze woningen op de verkeerde plaats zijn opgehangen: op de plaats waar je normaal een brandmelder plaatst. Rook gaat echter omhoog en koolmonoxide gaat naar beneden. De kastjes hangen veel te hoog en daardoor zijn onze woningen nu niet afdoende beveiligd tegen het gevaar van koolmonoxide.

Koolmonoxide (CO) is een dodelijk gas dat kan vrijkomen bij onvolledige verbranding, bijvoorbeeld in een oude CV-ketel van het 'open' type, zoals die ook in onze woningen nog zitten. Eerder dit jaar waren er klachten van bewoners in woningen van Mitros die onwel werden als gevolg van CO. Als reactie daarop zijn corporaties begonnen met het versneld vervangen van CV-ketels van het 'open' type door ketels van het 'gesloten' type. Gesloten ketels staan wat hun luchttoevoer betreft niet meer rechtstreeks in verbinding met de ruimte waarin ze zich bevinden. In de nieuwbouw aan de overkant in de Surinamestraat (ook van Bo-Ex) zijn dit jaar alle ketels vervangen door het 'gesloten' type. In ons complex echter niet, vandaar de plaatsing van de melders.

Regenwaterafvoeren

Op zeer veel plaatsen zitten regenwaterafvoeren los, zijn ze kapot of te kort. Ondanks duidelijke toezeggingen heeft Bo-Ex deze problemen nog steeds niet aangepakt. Vorige week is opnieuw met Bo-Ex afgesproken dat ze alle regenwaterafvoeren langs zullen lopen en zullen repareren.



Loodstrips

In het voorjaar is in ons complex veel lood rond de schoorstenen los gewaaid. Bo-Ex heeft vier maanden geleden beloofd loszittend lood weer vast te zetten. Vorige week is weliswaar een loodgieter aan het werk gegaan, maar deze

heeft naar onze mening nogal onvakkundig gehandeld. Op veel plaatsen is lood vervangen door nieuw lood (zie bovenste foto), waar dit helemaal niet nodig was. Bovendien is het nieuwe lood niet goed vastgezet. Het cement dat is gebruikt om het nieuwe lood af te voegen lijkt nog het meeste op los zand. Je kunt het er met je pink uitwrijven (zie bovenste foto).



Dakpannen

In de voorjaarsstorm zijn veel pannen los gewaaid. Bovendien waren er daarvóór al veel pannen kapot. Bo-Ex heeft vier maanden geleden beloofd alle kapotte pannen te vervangen. Vorige week heeft dezelfde loodgieter op de plekken waar hij bezig was gebroken pannen vervangen. Er zijn er echter nog veel meer - ook op plaatsen waar deze lekkages veroorzaken. Vorige week is met Bo-Ex afgesproken dat de bewonersvereniging Bo-Ex een overzicht zal bezorgen van alle plekken met los liggende of gebroken dakpannen.



Verlichting van de binnenstraat

De verlichting op het binnenterrein schijnt te veel op de woningen en geeft te weinig licht op straat. De discussie over vervanging loopt nog. Bo-Ex beweerde aanvankelijk dat de verlichting eigendom is van de gemeente. Inmiddels is duidelijk dat de lantaarnpalen eigendom zijn van Bo-Ex, en nieuwe armaturen 550 euro per stuk kosten. Afsproken is dat Bo-Ex contact opneemt met de gemeente over dit punt.

Verhuizingen

Wanneer bewoners verhuizen en er komt iemand anders te wonen noemt een woningbouwcorporatie dat een mutatie. Een hoge 'mutatiegraad' (het aantal mutaties per 100 woningen per jaar) is een teken dat een complex niet aan de woonwensen van de huurders voldoet. Ondanks alle onzekerheid over de toekomst van het complex en de geruchten over sloop, scoort ons complex echter goed! Vanaf het moment dat Bo-Ex op 16 mei 2004 aankondigde te willen slopen, zijn er 23 bewoners vertrokken. Dat zijn er ongeveer 7 per jaar. Op een complex van 59 woningen is dat een mutatiegraad van 11,8 %. In de periode 2000-2003 (vier jaar) bedroeg de mutatiegraad 11,9 %. Voor een slecht onderhouden complex is dit geen slechte score. Conclusie: ondanks de sloopplannen van Bo-Ex is de aantrekkelijkheid van het complex er voor nieuwe bewoners niet op achteruit gegaan.

Meld je klachten

We willen alle bewoners vragen klachten, schade en overlast bij Bo-Ex te melden. Reageert de woningbouwvereniging niet of onvoldoende, dien dan een klacht in en meld deze ook bij Bertus Damen of Michel Post.

Glasschade

Gebroken ruiten kun je telefonisch melden bij Bo-Ex, die ze vervolgens kosteloos herstelt. Dat bewoners dergelijke schade niet snel melden komt volgens ons omdat Bo-Ex mensen niet vertelt dat de ruiten *kosteloos* worden vervangen. Op de website van Bo-Ex staat immers dat kleine schades voor rekening van de huurder komen, open gewaaide ramen niet onder de glasverzekering vallen, en dat je gebroken glas alleen vergoed krijgt als je bij Bo-Ex verzekerd bent tegen glasschade. Dat is allemaal weinig uitnodigend. Wij hebben navraag gedaan bij Bo-Ex. Feit is dat alle bewoners in ons complex automatisch verzekerd zijn tegen glasschade. De premie voor de glasverzekering is opgenomen in de servicekosten.

Overleg met het wijkbureau over de woonomgeving

De beheergroep, die met het wijkbureau overlegt over de woonomgeving van complex 501, heeft aardig wat bereikt. Zo zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd door de gemeente:

- Op diverse plaatsen zijn gebroken, ontbrekende en losliggende trottoirtegels vervangen
- Op een aantal plaatsen zijn de randen tussen het trottoir en de gevels van de huizen dichtgesmeerd met cement (om groei van onkruid te voorkomen)
- De afdeling Handhaving en Toezicht van de gemeente gaat beter in de gaten houden of buurtgenoten hun hond niet midden op de stoep laten poepen.
- Op de hoek van de Surinamestraat en Bataviastraat zijn nieuwe gele afvalbakken geplaatst.



- In de Bataviastraat is een klein fietsenrek aangebracht op een plek waar eerst auto's op de stoep werden geparkeerd. Nadeel is dat sommige bewoners nu met hun fiets of brommer niet meer goed in het smalle straatje kunnen komen dat dwars door ons complex loopt. Dit zullen we aankaarten bij de gemeente.



- Diverse ontbrekende of scheef staande parkeerpaaltjes zijn vervangen.
- De straatnaambordjes in de binnenstraat zijn op één exemplaar na vervangen.



Sommige wensen zijn nog niet uitgevoerd door de gemeente:

- Er is één straatnaambordje dat nog dient te worden vervangen.
- Op diverse plaatsen moeten parkeerpaaltjes worden vervangen, verplaatst en geplaatst. Nog steeds worden de stoepen op diverse plaatsen geblokkeerd door fout geparkeerde auto's.



- De hondenpoepproblematiek is er niet minder op geworden.
- De zwerfvuilproblematiek is er evenmin minder op geworden.
- Er wordt nog steeds te weinig aan

onkruidbestrijding gedaan.

- Wij hebben gevraagd om een tweede papierbak op de hoek van de Surinamestraat en de Groeneweg de eerste is vaak te vol maar daarop hebben we nog geen reactie gehad.

Kort verslag van de jaarvergadering bewonersvereniging op 12 april 2007

Bestuur

Als nieuw bestuurslid is Afra Bolten gekozen. Zij wordt de nieuwe penningmeester. De oude penningmeester, Margriet Flikweert, stapt daarmee uit het bestuur. Michel Post blijft secretaris en Bertus Damen blijft voorzitter.

Nauwkeurig mandaat

Er is besloten dat het bestuur dezelfde koers blijft varen: zij blijft zich inzetten voor renovatie van het complex. Daarbij neemt het bestuur de volgende noties in acht:

- De variant 'renovatie +' in het TNO-rapport heeft onze voorkeur: het opknappen van het complex met enkele verbeteringen naar keuze.
- De financiële consequenties van de ingrepen moeten voor bewoners aanvaardbaar zijn. We zullen dus pas instemmen met de aanpak als de gevolgen voor de huur van 'renovatie +' bekend zijn.
- Bij het opstellen van de uitgangspunten neemt het bestuur naast verticale ook horizontale geluidsisolatie mee.
- De bewonerscommissie is geen voorstander van isolatie van de voor- en achtergevels (uit het pakket 'renovatie + +').

Katje

Weet je van wie dit katje is? Bel Linda Bais 030-2321909



Beste bewoners van complex 501,

Bo-Ex roept al 3 jaar dat onze woningen erg slecht zijn en dat de kwaliteit omhoog moet. Vorige maand heeft Bo-Ex sloop en nieuwbouw losgelaten en gekozen voor renovatie. Betekent dit dat er nu ook echt kwaliteit komt?

Wij zijn bang dat Bo-Ex stevig wil bezuinigen en allerlei maatregelen niet of maar half zal uitvoeren. Aan renovatie valt immers niet veel te verdienen. Zeker niet met zoveel achterstallig onderhoud.

Bewonersvereniging Jaffa zal Bo-Ex scherp houden en ervoor zorgen dat de corporatie zich houdt aan eerder gemaakte afspraken. Daarvoor hebben we de steun van de bewoners hard nodig.

Kom op 7 november naar de bewonersavond en vertel aan Bo-Ex wat er moet gebeuren aan onze huizen.

Vriendelijke groeten,

Het bestuur van de bewonersvereniging.