

TIENDE KRANT

Dit is de tiende krant van bewonerscommissie 'Jaffa'. Jaffa laat bij Bo-Ex de stem van de bewoners horen.



Kijk ook op www.slopenhoezo.nl



Beste bewoners van complex 501

Het laatste JaffaNieuws was alweer van mei 2008. Hoog tijd dat jullie weer worden 'bijgepraat'. Deze nieuwsbrief lag al heel lang te wachten. Een deel van de informatie is al weer bijna achterhaald. Daarom eerst een inleiding met de laatste stand van zaken.

Inleiding - mei 2008 / mei 2009

Na het bouwkundig onderzoek van Bouwhulp, dat klaar was in mei 2008, heeft Bo-Ex vier maanden de tijd genomen om uit te rekenen dat de gemiddelde huurverhoging na de renovatie 160 euro per maand moet zijn. Omdat de bovenwoningen meer glas hebben, komt dit volgens Bo-Ex neer op 200 euro extra huur voor de bovenwoningen, en 110 euro extra voor de benedenwoningen. Als bewonersvereniging vonden we dit echt veel te veel. Afgesproken is immers dat de bewoners alleen betalen voor woningverbetering en niet voor (achterstallig) onderhoud. De verbeteringen waren volgens onze eigen berekeningen, op grond van de cijfers uit het onderzoek van Bouwhulp, goed voor een huurverhoging van ongeveer 56 euro. In november 2008 hebben wij die 56 euro als 'tegenbod' ingebracht. De verschillen van mening tussen Jaffa en Bo-Ex over wat onderhoud is en wat verbetering waren talrijk. Omdat Bo-Ex op een aantal punten gelijk bleek te hebben, liep het bedrag van 56 euro in de drie maanden daarna op tot bijna 70 euro. Vlak voor de vergadering in januari 2009, waar Bo-Ex met een nieuw bod zou komen, ontdekten we echter een vrij grote fout in de berekening van Bo-Ex. Er was twee keer zoveel dubbel glas gerekend dan we aan ramen hebben. En dat terwijl de helft van de kosten in de berekening van Bo-Ex bestond uit het aanbrengen van dubbel glas. Zowel Bo-Ex als wij zouden opnieuw gaan rekenen. Deze keer kwamen wij op 51 euro. Voor de benedenwoningen 53 euro en



voor de bovenwoningen 49 euro. Een kleiner verschil dan eerst tussen boven en beneden, dat komt doordat het glas nu een kleinere factor is. De benedenwoningen vallen in onze laatste berekening zelfs duurder uit door de warmte-isolatie van de begane grond vloer (de bovenwoningen krijgen geen vloer-warmte-isolatie). Bo-Ex kwam echter niet met een nieuw bod. Onze kritiek had hun cijferwerk teveel overhoop gehaald. Ook had Bo-Ex geen vertrouwen meer in het rekenwerk dat door Bouwhulp was uitgevoerd. Daar kwam bij dat het team van Bo-Ex weer naar de directie moest voor een nieuw mandaat. Wij weten niet wat daar besloten is. Wel vertelde Rolf van der Weide (van Bo-Ex), dat Bo-Ex geen vertrouwen meer heeft in haar eigen cijfers en dat ze er over dachten een nieuw onderzoeksbureau naar de cijfers te laten kijken. Misschien begrijpen jullie waarom wij daar heel hard om moesten lachen. Dat zou namelijk het derde onderzoek worden. Eerst heeft TNO een bouwkundig onderzoek gedaan, waarbij ze het rekendeel hadden uitbesteed aan bureau Demo van Delft. Dit onderzoek heeft 80.000

euro gekost. Daarna kwam Bureau Bouwhulp, een bureau met erg veel ervaring op het gebied van renovatie, een bureau waar Bo-Ex vaak mee samenwerk, en die ook uitvoerig rekenwerk hebben verricht. Bij ons riep het plan voor een nieuw onderzoek de vraag op of er bij Bo-Ex zelf eigenlijk wel voldoende deskundigheid is.

In maart 2009 hebben we opnieuw overleg gehad met Bo-Ex. Uit eigen beweging vertelde Bo-Ex dat ze weinig ervaring hebben met renovatie van vooroorlogse bouw en het daarom heel moeilijk vinden om 'gevoel' te krijgen bij de cijfers. Ze zijn bang dat het allemaal veel duurder zal uitpakken dan de deskundigen hebben uitgerekend. Bo-Ex vertelde dat ze bovendien met nóg een onzekerheid zitten. Voor het laten uitvoeren van de draagvlakmeting moet Bo-Ex met een voorstel komen aan de bewoners. Daarin moeten zowel de te nemen maatregelen staan als ook de huurverhoging die de ingreep met zich meebrengt. Noemt Bo-Ex een voor haarzelf veilige maar te hoge huurverhoging, dan kunnen de bewoners dit bedrag ná de renovatie door de rechter met succes naar beneden laten bijstellen. In de wet staat immers dat bewoners alleen hoeven te betalen voor de verbeteringen en niet voor het onderhoud. Noemt Bo-Ex echter een realistische huurverhoging, maar blijken de kosten van de renovatie achteraf tegen te vallen, dan kan Bo-Ex de huur niet alsnog weer hoger maken. In die situatie geldt namelijk: belooft is beloofd.

Bo-Ex wil de risico's zoveel mogelijk uitsluiten en heeft bedacht dat ze de beslissing of de renovatie doorgaat daarom pas willen nemen als ze precies weten hoe duur de renovatie wordt. De precieze kosten kun je echter alleen bepalen door niet een bouwkundig bureau maar een echte aannemer in de arm te nemen en de hele renovatie door zo'n bouwer in detail te laten uitwerken en doorrekenen. Dat heet het maken van een 'bestek'. Probleem is echter dat je met zo'n onderzoek eigenlijk al half bent begonnen met de renovatie. Bovendien is zo'n onderzoek duur. Bo-Ex heeft daarom aan ons voorgesteld om de besluitvorming in twee stukken te hakken.

1 Het voorstel van Bo-Ex is om op basis van de nieuwe gesprekken die Bo-Ex de afgelopen weken met Bouwhulp heeft gevoerd, uit te rekenen hoe groot de huurverhoging ongeveer zal zijn. Aan de bewoners zal vervolgens een renovatieplan worden voorgelegd zonder duidelijkheid over de huurverhoging. Over de huurverhoging verteld Bo-Ex alleen tussen welk minimum en maximum bedrag deze ongeveer komt te liggen. Bijvoorbeeld tussen de 51 en 160 euro. Op basis daarvan moeten de bewoners dan ja of nee zeggen tegen het plan. Zegt 70 % van de bewoners ja, dan gaat Bo-Ex een bestek laten maken.

2 Zodra het bestek klaar is en de exacte kosten bekend zijn, gaat Bo-Ex opnieuw uitrekenen hoe hoog de huurverhoging moet worden. Op basis van die bedragen wordt nogmaals aan alle bewoners gevraagd of ze instemmen met het plan. Wanneer 70 % instemt gaat het plan door.

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft in de laatste vergadering onmiddellijk tegen Bo-Ex gezegd tegenstander te zijn van een dergelijk aanpak. Bo-Ex is geen amateurclub maar een professionele woningbouwcorporatie (vinden ze zelf). Zo'n organisatie moet in staat zijn om met een helder voorstel naar bewoners te komen, inclusief helderheid in de kosten. Bo-Ex moet gewoon z'n huiswerk goed maken en niet haar huurders opzadelen met hun eigen financiële onzekerheden. Bovendien moeten ze niet kleinzielig doen. Het onderhoud is jarenlang ver onder de maat geweest, dus Bo-Ex heeft flink verdient aan ons complex. Mocht het iets duurder worden, dan kunnen ze dat gemakkelijk opvangen met het geld dat ze reeds van ons in bezit hebben.



Ook zijn we tegen dit voorstel omdat, wanneer je instemt met de renovatie, je in principe instemt met de maximale huur die wordt voorgesteld. Uiteraard komt er nog een tweede peiling, maar van die tweede peiling hoeft Bo-Ex zich juridisch niks aan te trekken. Als Bo-Ex een draagvlak van bijvoorbeeld 67 % of zelfs 51 % op dat moment voldoende vindt, kunnen ze rustig door gaan met de plannen. Het plan een halt toeroepen omdat de huren teveel omhoog gaan, is dan niet meer mogelijk. Bo-Ex zal dat ook doen. Uit ervaring weten wij dat Bo-Ex bewoners passeert zodra ze daartoe kansen zien. Tot zover deze inleiding.

Bouwkundig onderzoek

Het bouwkundig onderzoek naar de renovatie van complex 501 door bureau Bouwhulp was in mei 2008 helemaal afgerond. Het eindrapport staat op onze website. Kijk bij renovatie. Wil je het op papier zien? Dat kan bij Michèl Post (Surinamestraat 51 - tel: 06-47778693) of bij Bertus Damen (Paramaribostraat 48 - tel: 030-2934797).

De renovatie

De renovatie bestaat uit:

- Het basispakket, dit pakket bestaat uit:
 - onderhoud en achterstallig onderhoud
 - verbeteringen
- Voorwaardelijke maatregelen:
 - één verbetering die Bo-Ex betaalt (isolatie kopgevels)
 - één collectief te kiezen maatregel (verplaatsen douche bovenwoningen)
 - geluidsisolatie horizontaal
- CV-ketels in de woningen waar nu nog geen CV is
- Individuele keuzes per woning

Prijskaartjes

In de maanden juli, augustus, september en oktober 2008 heeft Bo-Ex prijskaartjes gehangen aan alle afzonderlijke maatregelen van de renovatie. Uitgangspunt is dat de bewoners niets hoeven te betalen voor het (achterstallig) onderhoud. Alleen de maatregelen die als een echte verbetering van de woning moeten worden beschouwd, zullen worden doorberekend in de huur. Zoals je reeds las in de inleiding van deze krant (korten geschiedenis), was en is er op

tal van punten nog verschil van mening over wat onderhoud is en wat verbetering. Over hoe dat precies zit, lees je bij de betreffende maatregelen.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Bij de renovatie zal al het onderhoud en achterstallig onderhoud worden weggewerkt. Het gaat om een lange lijst van kleinere en grotere ingrepen. Deze lijst staat in het renovatieplan (op de website). Deze maatregelen hebben geen consequenties voor de huur en worden in deze krant daarom niet uitgebreid besproken.

Verbeteringen die in de huur worden doorberekend

Bo-Ex rekent de volgende maatregelen tot woningverbetering: dubbel glas, een HR-ketel, mechanische ventilatie, warmte-isolatie van de vloer van de benedenwoningen, warmte-isolatie van de gevels, en geluidsisolatie tussen de boven- en benedenwoningen. Bo-Ex komt voor de genoemde maatregelen uit om een huurverhoging van gemiddeld 160 euro per woning. Voor de benedenwoningen is dat een stijging van de huur van gemiddeld 110 euro. Voor de bovenwoning is dat een gemiddelde stijging van 200 euro. (Zoals blijkt uit de inleiding is dit inmiddels een beetje achterhaald, maar Bo-Ex heeft hoe dan ook nog geen nieuw bod gedaan. Die 160 euro is dus nog steeds de actuele stand van zaken).

Wij denken dat er voor dit bedrag onvoldoende draagvlak is voor de renovatie. Zoals gezegd zijn we met Bo-Ex in gesprek om dit bedrag naar beneden te krijgen. Een aantal maatregelen moet volgens ons tot onderhoud worden gerekend. Hierdoor kan de prijs naar beneden. Verderop in deze nieuwsbrief leggen we uit hoe.



Verbetering die Bo-Ex betaalt

Er is één maatregel die als verbetering moet worden beschouwd maar die Bo-Ex toch voor eigen rekening neemt. Dat is de isolatie van de 4 muren aan de zijkanten van het complex (de kopgevels). De reden daarvan is dat het vrij moeilijk is om deze kosten in rekening te brengen bij alle huurders omdat het voor slechts 4 woningen een echte verbetering is. Deze maatregel is vooral bedoeld om het complex er mooier uit te laten zien en duurzamer te maken (minder graffiti e.d.). In plaats van grijs stucwerk komen er gemetselde muren van baksteen.

Collectief te kiezen maatregel

Het gaat hierbij om het verplaatsen van de douche naar de keuken in de bovenwoningen van type A (dat zijn alle bovenwoningen aan weerszijde van het complex, en dus niet de bovenwoningen die iets naar achteren liggen in het middenstuk, want die zijn van het type B). Hierdoor wordt het mogelijk om rechtstreeks van de keuken naar het dakterras te lopen. Met die maatregel erbij zou de huur van alleen die bovenwoningen 50 euro extra hoger worden. Maar dit is een maatregel waar de bewoners van de bovenwoningen eerst collectief ja (of nee) tegen moeten zeggen. Zeggen ze nee, dan gaat het niet door.

Wij denken dat er voor het verplaatsen van badkamers onvoldoende draagvlak is, en dat de maatregel daarom niet door gaat. Dat vinden wij overigens geen probleem, want we hebben niet om deze maatregel gevraagd. Wel als individueel te kiezen maatregel, maar niet als collectief te kiezen maatregel. Bo-Ex wil de badkamers graag verplaatsen, en om het aantrekkelijk te maken zal Bo-Ex 'uit eigen zak' aan deze maatregel meebetalen. De eigenlijke kosten zijn namelijk 100 euro per bovenwoning per maand. Op de eerste inspraakavond zullen we op deze maatregel terugkomen.

Geluidsisolatie horizontaal

Extra geluidsisolatie tussen de woningen (van links naar rechts en dus niet tussen boven en beneden) is afhankelijk gemaakt van metingen die nog gedaan moeten worden. Is de isolatie slechter dan min 10 dB, dan wordt deze maatregel toegepast. Deze maatregel valt onder woningverbetering. Waarschijnlijk is de geluidsisolatie niet zo slecht als min 10dB, en wordt deze maatregel niet toegepast. De

maatregel kost ongeveer 6 á 7 euro per maand. De bewonersvereniging vindt het een goed idee als bewoners ook voor deze maatregel kunnen kiezen als de geluidsisolatie niet slechter dan min 10dB blijkt te zijn. Veel bewoners ervaren namelijk gewoon geluidsoverlast, metingen zullen daar niks aan veranderen.

CV-ketels in de woningen waar nu helemaal nog geen CV is

In twee benedenwoningen is op dit moment nog geen centrale verwarming (CV). Bij de renovatie zullen deze woningen (net als in alle andere woningen) worden voorzien van een nieuwe CV-ketel met hoog rendement. In deze woningen zijn de kosten voor het aanleggen van CV volgens Bo-Ex veel hoger. Het gaat in deze woningen immers niet om vervanging van een ketel maar om het compleet nieuw aanleggen van CV, inclusief leidingen en radiatoren. De kosten voor deze ingreep zijn voor de bewoners van de betreffende woningen. Volgens Bo-Ex zou het gaan om een bedrag van ongeveer 117 euro. Voor deze 2 benedenwoningen zou de huur dan in totaal 226 euro kunnen stijgen, dat is meer dan een verdubbeling. Wij denken dat Bo-Ex deze mensen nog behoorlijk tegemoet kan komen. Een huurstijging voor het aanleggen van CV van rond de 45 euro per maand moet mogelijk zijn. De vloeren in deze woningen worden immers verwijderd en dat maakt de aanleg een stuk eenvoudiger. Daar komt bij dat de leidingen in deze woningen waarschijnlijk al aanwezig zijn. Bij de renovatie in 1976 zijn namelijk in alle woningen CV-leidingen gelegd. Ook bij bewoners die destijds niet voor CV kozen.

Individuele keuze per woning

Bewoners kunnen kiezen voor allerlei kleine zaken, zoals een extra luxe douchekop, of tegeltjes in de douche tot aan het plafond. Deze maatregelen zijn niet verplicht. De kosten van deze individuele maatregelen zijn nog niet bekend.



Wat willen wij

Het bestuur van de bewonersvereniging is in de zomer van 2008 langs de deuren gegaan (deze zomer komen we weer langs) en heeft aan zoveel mogelijk mensen gevraagd welke huurverhoging ze zouden willen of kunnen betalen. Dat was een veel lager bedrag dan de 160 euro van Bo-Ex. De redenen die bewoners aangaven waren verschillend. Veel bewoners zijn best tevreden met hoe de huizen nu zijn. Achterstallig onderhoud zien ze erg graag uitgevoerd, zoals het aanpakken van het vocht in de benedenwoningen. Bijna niemand zit echter te wachten op dure verbeteringen. Wel wil iedereen graag dubbel glas. Ook geluidsisolatie tussen boven- en benedenwoningen scoort hoog. Bewoners in vooral de benedenwoningen merken op dat de woning er door de renovatie niet groter op wordt. Weer anderen geven aan over een kleine beurs te beschikken en om die reden voor een goedkope woning te hebben gekozen, en die woning ook graag goedkoop te willen houden. Wat ook naar voren kwam was dat bewoners nog steeds geen goed idee hebben wat er precies allemaal gaat gebeuren bij een renovatie.

Het overleg met Bo-Ex over de huurverhoging

Zoals in de inleiding van deze krant reeds staat, is de bewonersvereniging in gesprek met Bo-Ex om het bedrag van 160 euro naar beneden te krijgen. We hebben een tegenbegroting ingediend met een gemiddelde stijging van de huur van 51 euro. Alle maatregelen, of onderdelen daarvan, die in onze ogen bij onderhoud horen zijn daarin op 0 euro gezet. Verder zijn er een aantal maatregelen of onderdelen van maatregelen waarvan de afschrijvingstermijn waarschijnlijk langer kan zijn. Een langere afschrijvingstermijn leidt tot lagere kosten. Ook vinden we dat Bo-Ex geen 2 procent huurderving over de verbeteringen in rekening mag brengen omdat dit niet voorkomt in de door de overheid voorgeschreven rekenmethode van de huurcommissie. Waar bureau Bouwhulp in haar advies 8 % bouwplaatskosten in rekening brengt, kiest Bo-Ex voor 10 %. Waar Bouwhulp in haar advies 10 % 'begeleidingskosten' in rekening brengt, kiest Bo-Ex voor 27 % bijkomende kosten waaronder begeleidingskosten. Ook deze opslagen zouden nog kritisch kunnen

worden bekeken. In het tegenvoorstel van 51 euro zijn de opslagen nog niet meegenomen.

De discussie draait vooral over de verhouding onderhoud en verbetering van enkele maatregelen. Op zich is het vreemd dat hier nog steeds verschil van mening over bestaat. De twee bureaus die in opdracht van Bo-Ex onderzoek hebben gedaan (TNO en Bouwhulp), is uitdrukkelijk gevraagd om van iedere maatregel op te schrijven of het onderhoud of verbetering is. En dat hebben ze ook gedaan. Bo-Ex leest in de rapporten echter andere dingen dan wij. Ook is er de beleidsnotitie van de huurcommissie waarin nauwkeurig is omschreven wat verbetering is en wat onderhoud. Maar ook in deze notitie leest Bo-Ex andere dingen dan wij.

Omdat alles zo duidelijk op papier staat krijgen we de indruk dat Bo-Ex nog steeds niet wil toegeven dat er in ons complex vooral erg veel (achterstallig) onderhoud is. Die indruk wordt versterkt doordat Bo-Ex heeft gezegd, dat mocht blijken dat een deel van de verbeteringen toch onderhoud blijken te zijn, de renovatie wat hun betreft te duur wordt en niet haalbaar is. Bo-Ex sprak het in dat kader zelfs van "een onacceptabele verhoging van het 'tekort' op de begroting". Bij de door Bo-Ex voorgestelde verhoging van de huur van rond de 160 euro is dat 'tekort' op dit moment al 20.000 euro per woning. Bij de huurverhoging die wij hebben voorgesteld zou dat tekort natuurlijk nog verder oplopen.

We vinden het onjuist dat Bo-Ex spreekt van een 'tekort'. Het gaat hier tenslotte om onderhoud, en onderhoud wordt betaald uit de huur en de huurverhogingen die we al jaren aan Bo-Ex betalen. Bo-Ex heeft dat geld dus gewoon al. De onderhoudspot



moet zelfs goed vol zitten, want Bo-Ex heeft de afgelopen 10 jaar erg weinig aan onderhoud gedaan. Bureau Bouwhulp heeft uitgerekend dat 25% van alle maatregelen tot achterstallig onderhoud moeten worden gerekend en 34 % van de maatregelen tot het overige noodzakelijke onderhoud. Per woning is dat ruim 26.000 euro. Wat ons betreft is er dus nog 6.000 euro te gaan voordat er sprake is van een tekort.

Een probleem voor Bo-Ex is dat de huidige huren zo laag zijn. Bij complexen waar de uitgangshuren al hoog zijn, zijn de investeringen makkelijker op te vangen. Bo-Ex moet de huidige huren echter als uitgangspunt nemen. De jaarlijkse huurverhoging wordt immers wettelijk vastgesteld. Pas als er nieuwe huurders in een woning komen mag Bo-Ex de huur verhogen. Het zou kunnen dat Bo-Ex sommige maatregelen graag als verbetering ziet om op die manier de huur nu al op te trekken. In de berekeningen van Bo-Ex wordt geen rekening gehouden met bewoners die weg gaan waardoor er (daarna) meer huur gevraagd kan worden. Ook daarom denken wij dat het wel mee zal vallen met het 'tekort' van Bo-Ex.

Inspraak van de bewoners

De inspraakavonden die gepland stonden voor januari en maart 2009 zijn niet doorgedaan. Het is op dit moment onduidelijk wanneer er een inspraakavond komt, we zijn er immers nog niet uit met Bo-Ex. Helaas krijgen we af en toe de indruk dat Bo-Ex van plan is om zonder overeenstemming met de vereniging een plan aan de bewoners te presenteren. Bo-Ex zegt erg pessimistisch te zijn over het bereiken van overeenstemming met ons. Eerder zien ze kansen door individuele bewoners thuis in een gesprek over de streep te trekken. In dat gesprek wil Bo-Ex de bewoners voorrekenen wat de renovatie voor de betreffende huurder zal kosten, waarbij ook rekening gehouden wordt met eventuele huursubsidie en met de eventuele besparing op de stookkosten. Hoe dit zich verhoudt met het huidige idee van een getrapte besluitvorming is nu nog onduidelijk. In dat plan wil Bo-Ex juist vaag blijven over de hoogte van de huurverhoging.

Wij zouden het erg betreuren als Bo-Ex ons als gesprekspartner gaat passeren. Praten met individuele bewoners vinden we geen enkel probleem. Dat is juist goed. Waarschijnlijk zitten we daar zelf ook bij. Uiteindelijk beslissen immers de bewoners, en niet het bestuur van de bewonersvereniging. Wanneer Bo-Ex echter vroegtijdig op de solotour gaat, zullen we proberen om daar via diverse procedure een stokje voor te steken. Ons grote punt blijft dat Bo-Ex de bewoners enkele jaren geleden heeft beloofd dat we niet voor onderhoud hoeven te betalen. Afspraken hierover staan op papier, en bovendien is het wettelijk verboden om onderhoudskosten door te rekenen.

Details over de verbeteringen en de manier van het berekenen van de huurverhoging

1 Warmte-isolatie van de vloer van de benedenwoningen

De complete vloer van de benedenwoningen zal worden vervangen (behalve als een vloer van beton is). Die nieuwe vloer laat minder lucht door en daardoor komt er minder vocht vanuit de kruipruimte de woning binnen. Het vervangen van de vloer rekent Bo-Ex tot onderhoud. Dat komt omdat een vloer in een woning niet als een vernieuwing mag worden gezien. Er liggen immers nu ook al vloeren. De vloeren worden voorzien van isolatiemateriaal waardoor de vloer behalve droger ook warmer zal zijn. De warmte-isolatie rekent Bo-Ex wel tot een verbetering, en dat mag ook, dus daar zijn we het helemaal mee eens. Bo-Ex en de bewonersvereniging komen voor dit onderdeel uit op een huurverhoging van 11,00 respectievelijk 10,00 euro per maand (alleen voor de benedenwoningen).



2 Warmte-isolerende laag op de muren rondom de ramen

Deze maatregel is een noodzakelijk gevolg van dubbelglas. Zonder deze maatregel zou er een té grote kans zijn op condens op de muren. De maatregel moet tot de verbeteringen worden gerekend. Bo-Ex en de bewonersvereniging komen voor deze maatregel op een huurverhoging van 9,00 respectievelijk 8,00 euro per maand.

3 Alle kozijnen worden vervangen en in de nieuwe kozijnen komt overal dubbel glas

Het vervangen van de kozijnen is hard nodig en uiteraard plaats je dan gelijk ook dubbel glas. Bo-Ex rekent 15 % van het hout tot verbetering omdat je voor dubbel glas dikker hout nodig hebt. Het glas rekent Bo-Ex 100 % tot verbetering. In totaal komt Bo-Ex voor nieuwe kozijnen + dubbel glas uit op gemiddeld 74 euro extra huur per maand. Op dit punt zijn we het grondig oneens met Bo-Ex. Zowel TNO als bureau Bouwhulp als TNO geven in hun rapporten aan dat het vervangen van de kozijnen inclusief dubbel glas voor 80 % onderhoud is en slecht voor 20 % verbetering. Daar komt bij dat Bo-Ex veel te veel glas rekent per woning, namelijk gemiddeld 14,3 m² glas in plaats 8 m² werkelijk oppervlak glas. In plaats van 74 euro zou de huur voor dit onderdeel daarom gemiddeld maar 10 euro per maand moeten stijgen. Dat scheelt nogal wat. Omdat de bovenwoningen 1,5 keer meer dubbel glas hebben dan de bovenwoningen, is de huurverhoging voor dubbel glas voor de bovenwoningen 13,00 euro en voor de benedenwoningen 7,50 euro. Daarbij zijn we uitgegaan van 20 % voor het hout, zoals Bouwhulp dit heeft geadviseerd.

Waar het gaat om dubbel glas negeert Bo-Ex de adviezen van TNO en Bouwhulp. In plaats van 20 % wenst Bo-Ex 100 % van het glas tot verbetering te rekenen. Bo-Ex baseert zich hierbij op de beleidsnotitie van de huurcommissie. In een opsomming van enkele voorbeelden van verbeteringen staat in deze notitie letterlijk:

- 1 "het vervangen van enkel glas door dubbel glas"
- 2 "bij het vervangen van kozijnen met enkel glas de meerkosten van het dubbel glas t.o.v. enkel glas"

Bo-Ex beweert dat de eerste zin betrekking heeft op het glas, en de tweede zin uitsluitend op het houten kozijn. Dat klopt volgens ons niet. De juiste lezing is dat de eerste zin betrekking heeft op een situatie waarin je alleen het glas vervangt en je de kozijnen laat zitten. In dat geval reken je de volle prijs van het dubbele glas. Dat is ook logisch. Wanneer je de kozijnen niet vervangt, is de hele operatie namelijk gericht op comfortverbetering en niet op onderhoud. De kozijnen waren immers nog goed. De tweede zin heeft betrekking op het vervangen van enkel naar dubbel glas wanneer ook de kozijnen toe zijn aan vervanging. In dat geval reken je niet de hele prijs van het dubbel glas maar trek je de prijs van enkel glas daar vanaf. Ook dat is logisch. Als je de kozijnen moet vervangen is dat onderhoud en heb je minimaal de kosten van nieuwe kozijnen + enkel glas. Het verschil met dubbel glas is dan de verbetering. Dat is het comfort-deel. De adviezen van TNO en Bouwhulp sluiten goed aan op het beleid van de huurcommissie. Zoals gezegd schrijven zij in hun rapporten dat het vervangen van de kozijnen met dubbel glas voor 80 % onderhoud is en voor 20 % verbetering. Dan kom je uit op 10 euro. Niet toevallig is dat een veel voorkomende huurverhoging bij het vervangen van kozijnen naar dubbel glas.

Sinds februari 2008 is er ook nieuwe jurisprudentie op dit gebied. Bewoners van de Lessebuurt hadden bij de huurcommissie een bezwaar ingediend omdat Mitros te veel huurverhoging rekende voor dubbel glas. Mitros is hiertegen in beroep gegaan bij de kantonrechter, maar deze heeft de bewoners (op dit punt) in het gelijk gesteld. Als de kozijnen worden vervangen



vanwege ouderdom, dan is dat onderhoud, ook als er in de nieuwe kozijnen dubbel glas zit. Dit vonnis staat op onze website.

4 Vervanging CV-combi-ketels door HR-combi-ketels

Het vervangen van de huidige combi-ketels naar HR-combi-ketels (zuinige ketels) vond TNO in haar rapport over de bouwkundig staat van ons complex nog niet echt nodig. Omdat vervanging over enkele jaren echter wel nodig is, adviseerde TNO daarom de vervanging bij de renovatie wel gelijk mee te nemen. Dat zou namelijk tot kostenbesparing leiden. Daar komt bij dat je de ketel om technische redenen gewoon moet vervangen als je kiest voor mechanische ventilatie. Bureau Bouwhulp schrijft in haar rapport dat het vervangen van de CV-ketels met HR-ketels voor 100 % onderhoud is. Bo-Ex wil echter 25 % van de nieuwe ketel toerekenen aan verbetering, en slechts 75 % aan onderhoud. Ook hier vinden wij dat Bo-Ex de adviezen van TNO en Bouwhulp moet volgen. Daar komt bij dat het algemene onderhoudsbeleid van Bo-Ex voor al haar woningen is dat ketels worden vervangen zonder enige huurverhoging. Wij vinden dat ons complex daarop geen uitzondering hoeft te zijn. Temeer daar Bo-Ex er voordeel aan heeft om de vervanging van de ketels gelijk mee te nemen bij de renovatie.

- Bo-Ex komt voor dit onderdeel uit op een huurverhoging van 11,50 euro per maand.
- De berekening van de bewonerscommissie komt voor dit onderdeel uit op 0 euro per maand (conform het onderhoudsbeleid van Bo-Ex en conform de aanbeveling van bureau Bouwhulp).

5 Ventilatie

Volgens het onderzoek van TNO voldoet de ventilatie in het complex in het geheel niet. Dit is zelfs een van de grotere problemen in ons complex. Het gevolg is vocht en schimmel op veel plaatsen, vooral in de benedenwoningen. Het verbeteren van de ventilatie is daarom hard nodig. TNO en Bouwhulp hebben geadviseerd om te kiezen voor mechanische ventilatie. Dat is ventilatie met behulp van elektrische ventilatoren. Alleen op die manier is er onder alle omstandigheden voldoende luchtverversing.

Volgens Bouwhulp is mechanische ventilatie voor 33 % onderhoud en voor 67 % verbetering. Slechts 20 % van de kosten van mechanische ventilatie is bovendien voor de ventilator zelf, waardoor alleen dit deel hoeft te worden afgeschreven op 15 jaar. De luchtkanalen kunnen worden afgeschreven op 30 jaar.

Bo-Ex gaat (ging?) in haar berekening uit van 100 procent verbetering en een afschrijving van alle onderdelen op 15 jaar. Bo-Ex komt daardoor op een huurverhoging voor mechanische ventilatie van 37 euro. Op basis van de uitgangspunten van Bouwhulp komt Jaffa op een huurverhoging van 15,50 euro. (In de laatste vergadering leek het er overigens op dat Bo-Ex wat betreft de mechanische ventilatie toch naar 50 % onderhoud en 50 % verbetering wil, dat is dus heel gunstig, dit punt lijkt te zijn gewonnen.)

6 Geluidsisolatie tussen de beneden- en de bovenwoningen

Dit is een regelrechte verbetering. Deze maatregel wordt getroffen in de benedenwoningen maar omdat de bewoners boven hier ook profijt van hebben, worden de kosten over de boven- en de benedenwoningen verdeeld. Bo-Ex en Jaffa komen voor deze maatregel beide op een huurverhoging van respectievelijk 15 en 12 euro.

7 Geluidsisolerende laag op de muren tussen de woningen (niet in het basispakket)

Bo-Ex en de bewonersvereniging hebben afgesproken dat deze geluidsisolatie alleen wordt getroffen als de geluidsisolatie slechter blijkt te zijn dan min 10 dB. Dat is waarschijnlijk slechter dan het nu is, en dus zal de maatregel niet worden



toegepast. Min 10 dB is de zogenaamde ontheffingsgrens. Slechter mag het gewoon niet zijn.

Deze maatregel moet tot de verbeteringen worden gerekend. Bo-Ex en de bewonersvereniging komen voor deze maatregel op een huurverhoging van 7,00 respectievelijk 5,50 euro per maand. Eventueel kunnen we er voor pleiten om deze maatregel in ieder geval bij iedereen toe te passen.

De bewonersvereniging vindt dat bewoners ook voor deze maatregel moeten kunnen kiezen als de geluidsisolatie beter blijkt te zijn dan min 10 dB. Geluidsoverlast is immers geluidsoverlast. Daar doet metingen niks aan af.

Overzicht van de verbeteringen uit het basispakket * en de extra huur per maand

| | Maatregel | Bo-Ex | Jaffa | |
|---|--|---------------------|--------------|--------------|
| | | gemiddeld | boven | beneden |
| 1 | Warmte-isolatie begane grond | 11,00 | | 10,00 |
| 2 | Warmte isolatie rond ramen | 9,00 | 8,00 | 8,00 |
| 3 | Dubbel glas | 74,00 | 13,50 | 7,50 |
| 4 | HR-ketel (57 woningen) | 11,50 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Ventilatie | 37,00 (18) | 15,50 | 15,50 |
| 6 | Geluidsisolatie boven/beneden | 15,00 | 12,00 | 12,00 |
| | Totaal | 157,50 (139) | 49,00 | 53,00 |
| 7 | Met geluidsisolerende voorzetwanden (links/rechts) | 164,50 (146) | 54,50 | 59,50 |

* In het basispakket zitten alle maatregelen voor onderhoud en de genoemde maatregelen voor verbetering. In het basispakket zitten niet:

- Het isoleren tegen geluid tussen benedenwoningen onderling en bovenwoningen onderling.
- Het plaatsen van CV-ketels in woningen waar nu nog geen ketel zit, de kosten hiervan zijn namelijk voor de betreffende huurder.
- Het verplaatsen van de badkamers van de bovenwoningen
- De individueel te kiezen maatregelen zoals extra tegeltjes e.d.

* Huurders van woningen waarin nu geen CV zit gaan ook meer betalen maar zij betalen nu ook flink minder huur. De eengezinswoning (1 stuks) is een verhaal apart.

Een algemeen verschil tussen de berekeningen van Bo-Ex en de bewonersvereniging is dat Bo-Ex boven op de maximale huurverhoging volgens de methode van de Huurcommissie 2% extra rekent wegens het risico van huurdering.



Kostenverdeling

Bo-Ex wilde aanvankelijk dat na de renovatie alle huurders per woningtype hetzelfde gaan betalen op basis van het principe 'dezelfde huur voor dezelfde woning'. De bewonerscommissie heeft voorgesteld om per woningtype te kiezen voor het principe 'dezelfde huurverhoging voor dezelfde verbeteringen'. De huurcontracten blijven immers gewoon doorlopen. Een renovatie mag niet gebruikt worden om de huren van zittende huurders te harmoniseren, dat mag alleen bij mutatie (= komst nieuwe huurder). Ook uit het vonnis van de Lessebuurt is opnieuw gebleken dat de huurverhoging per woning moeten worden berekend.

Hoe nu verder met de onderhandelingen

De bewonersvereniging zal verder met Bo-Ex onderhandelen:

- Allereerst willen we het met Bo-Ex eens worden wat er onderhoud valt, en wat onder verbetering. De rapporten van TNO en Bouwhulp en de beleidsnota van de Huurcommissie zijn daarbij leidraad. Zolang we het daar niet over eens zijn, kan het proces niet verder. Wanneer we het niet eens worden, loopt Bo-Ex grote kans dat bewoners na de renovatie naar de huurcommissie stappen om een deel van de huurverhoging omgedaan te maken. In ongeveer de helft van de gevallen dat bewoners naar de huurcommissie stappen krijgen ze gelijk, dus dat zal ons waarschijnlijk ook wel lukken.
- Vervolgens willen we met Bo-Ex een begroting opstellen waarin bewoners alleen betalen voor verbetering.
- Een belangrijke stem hebben de bewoners.
- Voor het uitvoeren van de renovatie is instemming nodig van 70 % van de bewoners. Als iedereen aan de draagvlakmeting meedoet, moeten er in ons complex van 59 woningen 42 huurders vóór stemmen. Stemmen er 18 huurders tegen, dan gaat het plan niet door. Daarom is het echt belangrijk dat bewoners betrokken zijn en dat er een plan komt waar draagvlak voor is.

Een ander doel van de bewonersvereniging is er ook alles aan te doen dat Bo-Ex enthousiast blijft om te gaan renoveren. We willen niet dat er hetzelfde gebeurd als in complex 507 (Kanaalstraat), waar Bo-Ex het

bijltje er bij neer heeft gelegd. Daar wacht Bo-Ex nu rustig tot het jaar 2015. In dat jaar loopt het convenant Utrecht Vernieuwt af en misschien is er in Utrecht vanaf dat moment geen draagvlak meer nodig van 60 procent om over te gaan op sloop.

Feest 100 jaar bestaan van complex 501

Onze woningen bestaan dit jaar precies 100 jaar. Daarbij bestaat ook de volkshuisverstering in Utecht precies 100 jaar. Ons complex was namelijk het eerste complex voor sociale woningbouw in Utrecht. Op zondag 5 september 2009 gaan we dat vieren. Er is inmiddels een feestcommissie bezig met de voorbereidingen. Binnenkort horen jullie meer van hen.

Kunst

Ons complex doet mee aan een kunstproject. De kunstenaar zijn langs de deuren gegaan en hebben met veel mensen gesproken. Het is de bedoeling om samen met de bewoners een mooi kunstwerk te maken dat een opvallende plaats krijgt in het complex. Als alles meezit, wordt dit kunstwerk op 5 september onthuld. Meer hierover vind je op onze website en op de website van de kunstenaars.

