

## VIERDE KRANT

Voor u ligt het vierde krantje van bewonersvereniging Jaffa. De vereniging van huurders in Complex 501, de huizen aan de Paramaribostraat, Bataviastraat, Madoerastraat en Surinamestraat.



Kijk ook op  
[www.slopenhoezo.nl](http://www.slopenhoezo.nl)



### Laatste nieuws

Op dit moment zit het overleg met Bo-Ex vast. Besloten is om aan het overleg een externe voorzitter toe te voegen. Die zou half juni gevonden moeten zijn. Het bouwkundig onderzoek gaat ondertussen gewoon door. De eerste uitslagen van het onderzoek stemmen ons tevreden. Het complex is beter dan wij dachten. Zodra er meer bekend is over het bouwkundig onderzoek informeren we jullie hierover in een nieuwe bewonerskrant.

### Inhoud krant 4

Laatste nieuws	1
Oproep: doe iets voor complex 501	1
Ledenvergadering	1
In memoriam	2
Bouwkundig onderzoek	3
Aanhangsel bij het huurcontract	3
Het bewonersonderzoek en daarna	4
Kwaliteit bewonersvertegenwoordiging	4
Toeliching diverse termen	5
Korte geschiedenis sloopplan Bo-Ex	6
Brief aan wijkbureau	8
Woningruil	8
Hoe gaat het verder	8
Wordt lid / nieuwe stickers	10

### Gezocht: huurders die iets willen doen voor de bewonerscommissie van ons complex.

De bewonerscommissie kan hulp gebruiken. Onze penningmeester Margriet Flikweert woont niet meer in het complex en Ernst Souverein is onverwachts overleden. Wie wil er meedraaien in de bewonerscommissie? Onderling vergaderen we 4 keer per jaar en om de 6 weken is er overleg met Bo-Ex. Deze overleggen zijn meestal op donderdagavond van 19.00 tot 22.00. Ook willen we een beheergroep opstarten waarin enkele bewoners met Bo-Ex praten over allerlei praktische zaken in en om het complex. Zoals bijvoorbeeld over de vraag wie de binnenstraat moet schoonhouden.

Heb je belangstelling, neem dan contact op met Michel Post, Surinamestraat 51, 3531 KJ, Utrecht. 06-47778693

### De eerste algemene ledenvergadering

Op 30 november 2005 vond de eerste ledenvergadering van de bewonersvereniging plaats. Op deze vergadering is het nieuwe bestuur gekozen en is bepaald welke koers de vereniging zal varen.

Als bestuursleden zijn gekozen:

**Bertus Damen** (voorzitter)  
**Michel Post** (secretaris)  
**Margriet Flikweert** (penningmeester)  
**Daphna van Maarschalkerweerd** (gewoon bestuurslid)

**Bertus Damen** (voorzitter) woont al bijna 40 jaar in het complex (Paramaribostraat 48) en werkte vroeger bij woningbouwvereniging Jaffa. Tot

1986 was complex 501 eigendom van Jaffa, in die tijd heette het complex Jaffa I. Het complex er tegenover aan de overkant van de Surinamestraat heette Jaffa II (nu complex 502), en het complex op de hoek van de Groeneweg en de Surinamestraat heette Jaffa III (nu complex 503). Jaffa II is in de jaren '80 gesloopt, de nieuwbouw is eigendom van Bo-Ex. Jaffa III wil Bo-Ex gaan renoveren. Bertus zat in de jaren '70 in de bewonerscommissie die ervoor heeft gezorgd dat ons complex in 1976 niet is gesloopt maar grondig is gerenoveerd. Daardoor hebben onze huizen nu geïsoleerde daken, zijn alle leidingen van gas, water, riolering en elektriciteit relatief modern, en zijn bijna alle huizen voorzien van CV. Bertus is nauw betrokken bij het bouwkundig onderzoek. Bertus werkt bij de gemeente Utrecht.



Voorzitter Bertus Damen



Uw secretaris is 1.89 lang. U ziet hem hier staan in de deuropening van zijn toilet. Uit de voorlopige uitkomsten van het onderzoek van TNO is gebleken dat dit toilet niet voldoet aan de bouwverordening 2003 voor de bestaande bouw. Het toilet is onvoldoende hoog.

elkaar dan vroeger. Dat maakt het wonen in de buurt nog prettiger. Michel werkt bij de Fietsersbond.

**Margriet Flickweert** (penningmeester) heeft de bewonersvereniging twee jaar geleden mede opgericht en vindt het vooral belangrijk dat Bo-Ex niet over de bewoners heen loopt. Daarom moet het hele proces zorgvuldig en eerlijk verlopen. Margriet is onlangs verhuisd naar een woning in de Lombokstraat, maar blijft zich inzetten voor het complex. Margriet werkt als journalist bij RTV-Utrecht.



**Michel Post** (secretaris) woont vanaf 1997 in het complex (Surinamestraat 51). Daarvoor woonde hij in een woongroep in een huurwoning in de Utrechtse wijk Voordorp. Hij is erg tevreden met zijn woning en hoopt hier nog heel lang te kunnen wonen. De buurt vind hij prettig en niet onbelangrijk is dat er een paar hele goede vrienden van hem in het complex wonen, waar hij niet graag van zou willen scheiden. Hij zet zich in voor het complex omdat hij het belangrijk vindt dat mensen greep hebben op hun eigen woonsituatie. Hij vindt bovendien dat deze goedkope en nog zeer bruikbare woningen behouden moeten blijven. Dat is belangrijk voor mensen met een kleine beurs, en belangrijk voor het behoud van het goede karakter van de buurt. Door de sloopdreiging hebben de mensen in het complex meer binding met

**Jaap van der Veen** - voor de volledigheid noemen we hier ook Jaap van der Veen. Jaap is onze adviseur en werkt bij Stade Advies. Jaap is bouwkundige en heeft veel kennis over DUO en van het organiseren van bewonersorganisaties. Verder heeft Jaap veel ervaring met Bo-E, Jaap werkt namelijk ook bij STOK, de koepel van bewonerscommissies van Bo-Ex.

### De koers van de vereniging

Over de koers van de vereniging is afgesproken dat de uitkomsten van het bewonersonderzoek voorlopig leidraad zijn. Dat betekent dat de commissie ernaar streeft om:

- Bo-Ex achterstallig onderhoud uit te laten voeren
- het complex uit handen van slopers te houden, zodat deze goedkope huurwoningen behouden blijven voor de bewoners, voor de buurt en voor de stad
- samen met Bo-Ex te zoeken naar een manier om het complex technisch op een acceptabel niveau te krijgen

### In memoriam Ernst Souverein

Op 20 maart 2006 is plotseling ons medebestuurslid en onze buurtgenoot Ernst Souverein overleden. Ernst had een sterke binding met de wijk en was zeer tevreden met zijn huis. Daarom zette hij zich enthousiast in om complex 501 te behouden. Ernst wist in het overleg met Bo-Ex op ongevraagde momenten en los van de protocollen telkens de vragen te stellen waar het werkelijk om gaat: waar moeten mensen met een kleine beurs straks nog wonen? En: waarom mag ik niet tevreden zijn met mijn eenvoudige woning? Op die vragen heeft Ernst van Bo-Ex nooit een bevredigend antwoord gekregen. Wij zullen niet ophouden de vragen van Ernst aan Bo-Ex te blijven stellen. Waarschijnlijk niet zo spontaan als Ernst dat kon. We zullen hem missen.

Vorig jaar, direct na het bewonersonderzoek zei Ernst: "Ik verwacht dat Johan Klinkenberg, de directeur van Bo-Ex, deze week bij mij zal aanbellen".

"Hoezo", vroeg ik aan Ernst.

Ernst: "Ik heb mijn woning bij de onderzoekers zo positief afgeschilderd dat Klinkenberg mij nu vast gaat vragen om woningruil".

Van de bewonerscommissie hebben Margriet Flickweert en Bertus Damen de crematieplechtigheid bijgewoond. Van Bo-Ex waren Rolf van der Weide en Spencer Schols aanwezig.

## Bouwkundig onderzoek

Het bouwkundig onderzoek wordt momenteel uitgevoerd door TNO. Naar verwachting is het in augustus klaar. Met het rapport van TNO kunnen we op basis van feiten praten over de technische staat van de huizen. TNO gaat ook uitrekenen wat de kosten zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- De kosten voor achterstallig onderhoud. Dat zijn de kosten van dingen die allang gedaan hadden moeten worden, zoals het repareren van regenwaterafvoeren, het vervangen van kapotte dakpannen, of het treffen van maatregelen tegen tocht, en de kosten die het gevolg zijn van het te lang wachten met onderhoud, zoals bijvoorbeeld een deel van het houtrot in de kozijnen.
- De kosten voor planmatig onderhoud. Dat zijn de kosten om de woningen ook de komende jaren goed te houden, zoals bijvoorbeeld het

## Aanhangsel huurcontract

Bo-Ex laat nieuwe bewoners een aanhangsel bij het huurcontract ondertekenen waarin staat dat bewoners de woningen na het sloopbesluit tijdig moeten verlaten. Hoewel deze bepaling juridisch waarschijnlijk 'nietig' is (zonder effect), wekt het toch de indruk dat er sprake is van tijdelijke verhuur. Sommige huurders zijn vanwege deze bepaling bijvoorbeeld niet lid geworden van de bewonersvereniging. Verder staat er in het aanhangsel dat het al duidelijk is dat de woningen gesloopt zullen gaan worden. Dat kunnen we op zijn minst voorbarig noemen. Wij vinden dat dit aanhangsel van tafel moet. Zo worden de bewoners immers voor een voldongen feit geplaatst. Er is nog niet definitief besloten tot sloop. Het aanhangsel en onze brief aan Bo-Ex staan op de website.

Inmiddels heeft Bo-Ex het aanhangsel op ons verzoek aangepast (de nieuwste versie staat ook op de website). Veel kritiek is door Bo-Ex geaccepteerd, daarvoor bedankt, helaas staat de meest gewraakte passage er nog in: nog altijd moeten nieuwe huurders bij het afsluiten van het huurcontract verklaren dat ze de woning bij herhuisvesting tijdig zullen verlaten. Deze bepaling staat niet in het DUO-protocol en mag daarom niet door Bo-Ex worden gehanteerd. De bepaling is bovendien in strijd met de bepaling in DUO dat tijdelijke verhuur niet mag. Het standpunt van de commissie is:



vervangen van sommige kozijnen, het herstellen van de ventilatie, of maatregelen tegen optrekkend vocht.

- De kosten voor verbeteringen. Dat zijn de kosten om extra luxe in de woningen te realiseren, zoals bijvoorbeeld dubbel glas, of inbraakveilig hang- en sluitwerk.

We wachten de uitslag van het onderzoek met spanning af.

TNO heeft de onderzoeksfase inmiddels afgerond. In totaal heeft TNO 19 woningen onderzocht. Momenteel puzzelen we gezamenlijk (Bo-Ex, Jaffa en TNO) over de samenstelling van de diverse opties die door TNO verder zullen worden uitgewerkt. Zodra hierover meer duidelijkheid is, komt er weer een nieuwsbrief.

**Alle huurders van het complex moeten dezelfde rechten hebben, waarbij het niet uitmaakt of ze hier al tientallen jaren wonen of pas gisteren. Het aanhangsel is er slechts om huurders te informeren en om vast te leggen dat ze geïnformeerd zijn. Het aanhangsel mag geen middel zijn om huurders te committeren.**

Laatste nieuws: juridisch onderzoek heeft inmiddels uitgewezen dat de passage in het aanhangsel wel degelijk juridische gevolgen heeft. Een huurder die het aanhangsel heeft ondertekend maakt minder kans bij de rechter wanneer de huurder de ontbinding van het huurcontract wil aanvechten.

Wanneer Bo-Ex het aanhangsel niet aanpast, stappen we naar de geschillencommissie van DUO.



## Het bewonersonderzoek en wat er daarna gebeurde

Vorig jaar vond het bewonersonderzoek plaats. Daaruit bleek dat 87 % van de bewoners niet wil dat het complex wordt gesloopt en dat Bo-Ex het complex gewoon moet opknappen. Een kwart van de bewoners denkt dat een flinke renovatie nodig is, ruim de helft denkt dat het wegwerken van achterstallig onderhoud genoeg is. Er moet in ieder geval iets gebeuren, want er zijn veel klachten over de technische staat van de huizen. Om iedere fase van het proces goed af te sluiten, is het nodig dat Bo-Ex en de bewoners telkens gezamenlijke conclusies trekken. Doe je dat niet, dan is er in feite geen vooruitgang. Een half jaar lang heeft de commissie gehamerd op het gezamenlijk trekken van conclusies over de uitslag van het bewonersonderzoek. Tot nu toe echter zonder tastbaar resultaat. Bo-Ex wil liever wachten op de resultaten van het bouwkundig onderzoek. Wij zijn bang dat de uitkomsten van het bewonerswensonderzoek daarmee niet tot hun recht komen.

Na zwaar aandringen kwam Bo-Ex eind vorig jaar toch met een reactie op het bewonersonderzoek. Daarover waren we echter niet tevreden. De reactie van Bo-Ex was gericht op het relativeren van de uitkomsten van het onderzoek. In de zin van: het zijn maar zo weinig woningen, wat zeggen die percentages dan; en dat Bo-Ex pas definitieve conclusies kan trekken als de uitkomsten van het technisch onderzoek beschikbaar zijn. Daarmee deed Bo-Ex ons inziens geen recht aan de duidelijke uitkomsten van het bewonersonderzoek. Daarom heeft de commissie in februari gebruikt gemaakt van haar recht op het geven van advies. In dit advies staat dat Bo-Ex de uitslagen van het bewonersonderzoek serieus moet nemen. We hebben dit advies vooraf aan de bewoners voorgelegd. Het resultaat was verbluffend. Binnen enkele weken hadden 45 bewoners, dat is meer dan 75 %, het formulier bij ons ingeleverd. Iedereen heel erg bedankt daarvoor. Zo iets geeft ons de energie om door te gaan. Op één bewoner na verklaarde iedereen achter het advies te staan. Vanwege deze eensgezindheid heeft Bo-Ex het advies moeten accepteren als zijnde een gekwalificeerd advies. Dat betekent dat Bo-Ex het advies in principe moet overnemen, tenzij ze daar hele goede argumenten tegenin brengt.

Bo-Ex heeft inmiddels op het advies gereageerd. Daaruit blijkt nog steeds niet dat Bo-Ex de uitslag van het onderzoek serieus neemt. Maar er zijn ook lichtpuntjes. Zo erkent Bo-Ex dat de inkomenspositie van veel mensen zwak is, en vindt Bo-Ex dat de nieuwe plannen gericht moeten zijn op het behoud van betaalbare huurwoningen. Momenteel proberen we opnieuw gezamenlijke

conclusies te trekken, maar dat loopt opnieuw uiterst traag. Een van de oorzaken is dat Bo-Ex telkens een voorschot wil nemen op toekomstige ontwikkelingen. Op die manier sluit je een fase echter niet af. Als Bo-Ex ons advies niet of onvoldoende overneemt, stapt de commissie naar de geschillencommissie. Die commissie gaat dan kijken of Bo-Ex zich wel aan de regels houdt.

Als u meer wilt weten over dit onderwerp, kijk dan op onze website. Alle stukken over dit onderwerp staan erop.

## Kwaliteit bewonersvertegenwoordiging Complex 501

De bewonerscommissie doet haar werk met veel plezier. Ook al kost het veel tijd, we vinden het de moeite waard om onze huizen te behouden. We wonen hier heel prettig, de buurt is prettig en het is goedkoop. Als commissie vormen we bovendien een hechte groep. Michel Post (secretaris) en Bertus Damen (voorzitter) hebben bijna nog geen vergadering gemist. Margriet Flikweert (penningmeester) is onlangs verhuisd naar een koopwoning in Lombok, maar blijft zich ook inzetten voor het complex. Toch is Bo-Ex niet tevreden over de samenstelling van de huidige commissie.

Wat is de kritiek van Bo-Ex op de samenstelling van de bewonerscommissie? Op de eerste plaats bevalt het Bo-Ex niet dat één van de bestuurleden niet meer in het complex woont. Margriet Flikweert, onze penningmeester, is immers verhuisd naar een woning elders in Lombok.

Op de tweede plaats vindt Bo-Ex dat de commissie eenzijdig is samengesteld met mensen uit bovenwoningen. Bo-Ex vermoedt dat bewoners uit de benedenwoningen anders over bepaalde zaken denken, bijvoorbeeld omdat de woningen kleiner en vochtiger zijn.

Wij zijn niet eens met de kritiek van Bo-Ex. De bewonerscommissie is geen afspiegeling van de huurders maar een vertegenwoordiging van de huurders. De huidige commissie is op de ledenvergadering van 30 november 2005 unaniem gekozen door de aanwezige bewoners. De verhuizing van Margriet was toen al bekend, en daarover is toen ook gesproken. Op deze vergadering waren ook bewoners uit de benedenwoningen aanwezig.

Op onze laatste vergadering met Bo-Ex is afgesproken dat Margriet haar termijn als penningmeester gewoon mag afmaken. Daarna wil Margriet haar functie graag doorgeven aan iemand anders.

Op deze vergadering waren ook twee bewoners uit benedenwoningen gekomen. Sophie Schreurs van Bataviastraat 55 en Denis Teunissen van Bataviastraat 43. Allebei vertelde ze dat er in hun huizen toevallig geen vochtproblemen zitten. Sophie vind de woningen wel klein, waardoor je op een bepaald moment op zoek gaat naar iets groters. Als starterswoningen voldoen ze echter uitstekend. Dennis vertelde dat de cijfertjes in het rapport van het bewonerswensenonderzoek hem niet zoveel zeggen. Hij gaat uit van z'n eigen ervaring en vindt dat er aan zijn woning helemaal niks mankeert. Sophie en Dennis vertelden aan Bo-Ex dat ze zich wel degelijk door de commissie vertegenwoordigd voelen.

**De bewonerscommissie komt op voor ALLE huurders van complex 501. Ook voor bewoners die voorstander zijn van sloop. Vorige jaar zijn bijna alle bewoners lid geworden van de bewonersvereniging, de bewoners van de benedenwoningen niet minder dan de bewoners van de bovenwoningen. De commissie is zich ervan bewust dat er in de benedenwoningen (meer) vochtproblemen zitten. Bij een aanpak van het complex moeten die problemen worden aangepakt.**

Bo-Ex heeft ons gevraagd om aan bewoners in de benedenwoningen te vragen of ze actief willen worden in de bewonerscommissie. Daarin hebben we toegestemd. Niet omdat we het met de kritiek van Bo-Ex eens zijn, maar omdat we zeker versterking kunnen gebruiken. Daarom bij dezen een oproep aan ALLE bewoners, ook de bewoners in de benedenwoningen, om mee te doen in de bewonerscommissie. We komen 4 keer per jaar bij elkaar, en om de 6 weken is er een overleg met Bo-Ex. Deze overleggen zijn meestal op donderdagavond van 19.00 tot 22.00. Zeker sinds het overlijden van Ernst Souverein kunnen we versterking heel goed gebruiken.

Heb je belangstelling, neem dan contact op met Michel Post, Surinamestraat 51, 3531 KJ, Utrecht. 06-47778693



## **Bewonerscommissie, bewonersorganisatie, bewonersvereniging?**

Enige uitleg over de begrippen bewonerscommissie en bewonersvertegenwoordiging is op deze plek wellicht verhelderend. Bo-Ex is gewend te overleggen met zogenaamde bewonerscommissies. Deze bestaan uit tenminste drie bewoners uit het complex. Een bewonerscommissie kan ook een vereniging zijn. Er is een samenwerkingsovereenkomst met de STOK waar rechten en plichten van Bo-Ex en van bewonerscommissies zijn vastgelegd. De bewonerscommissies hebben vooral adviserende bevoegdheden; Bo-Ex kan deze adviezen naast zich neerleggen wanneer ze dat met argumenten onderbouwt. Daarnaast is er voor herstructurering (renovatie en nieuwbouw) ook een stedelijk Protocol opgesteld, waarin gesproken wordt over bewonersorganisaties. Afhankelijk van de mate waarin de bewonersorganisatie een concrete achterban vertegenwoordigt heeft het advies dat de bewonersorganisatie kan uitbrengen een zwaarder gewicht. De Bewonersvereniging Jaffa streeft het hoogste niveau na: dat van "bewonersvertegenwoordiging". Dat is een bewonersorganisatie met een formele achterban, door die achterban gekozen en werkend vanuit een nauwkeurige opdracht vanuit de achterban (ook wel mandaat genoemd). Deze kan een zogenaamd "gekwalificeerd advies" uitbrengen. Bo-Ex moet dit advies in principe opvolgen tenzij (a) dit onaanvaardbare financiële, personele of organisatorische consequenties heeft voor andere partijen; (b) het advies op onaanvaardbare wijze indruist tegen de belangen van andere bewoners, of in bredere zin de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Dat adviesrecht gaat verder dan het adviesrecht uit de samenwerkingsovereenkomst tussen Bo-Ex en STOK. Na oprichting van de bewonersvereniging Jaffa heeft Bo-Ex het bestuur van de bewonersvereniging erkend als bewonerscommissie. Of het bestuur zich ook "bewonersvertegenwoordiging" mag noemen met het daaraan verbonden zware adviesrecht heeft Bo-Ex niet eenduidig vastgesteld. Eigenlijk komt het er op neer dat het bestuur bij adviezen aan Bo-Ex steeds moet aantonen dat zij dit doet vanuit een concreet mandaat van de achterban. In de praktijk worden de begrippen bewonerscommissie en bewonersvertegenwoordiging vaak door elkaar gebruikt. Als het aankomt op het gewicht dat Bo-Ex moet toekennen aan de adviezen die de

bewonersvereniging Jaffa uitbrengt, zal bepalend zijn in hoeverre het mandaat van de achterban concreet kan worden aangetoond. Feit is dat Bo-Ex het eerste advies van de commissie, het advies van 6 februari 2006 over het bewonerswensenonderzoek, heeft geaccepteerd als een gekwalificeerd advies.

**Bewonerscommissie:** georganiseerde bewoners binnen het model van Bo-Ex

**Bewonersorganisatie:** georganiseerde bewoners binnen het model van het Stedelijk Protocol DUO (tegenwoordig: Utrecht Vernieuwt).

**Bewonersvertegenwoordiging:** bewonersorganisatie met formele achterban (hoogste niveau van vertegenwoordiging)

**Bewonersvereniging:** de vorm waarin wij onszelf hebben georganiseerd. Om een bewonerscommissie te zijn, moet je een vereniging zijn. Om een bewonersorganisatie in het kader van DUO te zijn, hoef je geen vereniging te zijn.

**Jaffa** is momenteel alles: commissie, organisatie, vereniging en vertegenwoordiging.

## Korte geschiedenis rond Bo-Ex's sloopplannen van complex 501

Op 8 februari 2006 brachten een aantal raadsleden van de gemeenteraad een bezoek aan ons complex. Zij kregen van ons het volgende verhaal (iets gewijzigd).

Geachte raadsleden,

Wij zijn blij dat u belangstelling toont voor ons complex goedkope huurwoningen in de wijk Laan van Nieuw Guinea. In het kort schetsen wij hier voor u de geschiedenis van het proces van herstructurering in complex 501 in het kader van DUO tot nu toe.

*Eerste bedrijf: met de schrik om het hart*

In het najaar van 2003 vragen de bewoners in een brief aan Bo-Ex om beter onderhoud. De brief is ondertekend door ruim 40 bewoners. Een half jaar lang horen we ondanks aandringen niks van Bo-Ex. In mei 2004 wil Bo-Ex met ons praten. Bo-Ex geeft toe dat het slecht is gesteld met het onderhoud. Het verlossende woord van Bo-Ex is echter sloop. Dat is fijn voor ons, want dan krijgen we 5000 euro en urgentie. De bewoners schrikken hier enorm van. Dat was niet de bedoeling! We zijn wel ontevreden over het onderhoud, maar geenszins over onze huizen. Aan die huizen zijn we gehecht, die zijn fijn, die zijn mooi, die zijn goedkoop, en die liggen in een prettige buurt. Bo-Ex zegt dat sloop de enige reële optie is voor het complex. De bewonerscommissie wordt opgericht en heeft als motto: slopen dat nooit!

*Tweede bedrijf: tijdelijke verhuur afgewenteld*  
Bo-Ex zegt de woningen die vrijkomen in de tijdelijke verhuur te gaan doen. Paniek. Tijdelijke verhuur is de strategie van de voldongen feiten. Bo-Ex zegt dat tijdelijke verhuur gebruikelijk is in dit soort projecten. We verzetten ons met alle mogelijk argumenten. Net op tijd ontdekken we het DUO-protocol. Daarin staat dat tijdelijke verhuur slecht mag in overleg met de bewonerscommissie. Bo-Ex beweert dat een simpele aankondiging dat de tijdelijke verhuur van start gaat voldoende is om aan deze eis van overleg te voldoen. Bij de geschillencommissie (met complex 106) leert Bo-Ex dat tijdelijke verhuur alleen mag in overleg met (en toestemming van) de bewonerscommissie. Waar Bo-Ex pas echt van schrikt is dat ook bewonerscommissies die nog niet de status hebben van een groep met een formele achterban met klachten naar de commissie kunnen en ontvankelijk worden verklaard. Dat betekent immers dat bewonerscommissies Bo-Ex kunnen dwingen alle stappen van het DUO-protocol daadwerkelijk en in serieus overleg met de bewoners te doorlopen.

*Derde bedrijf: de eerste schreden in het DUO-proces*

Een half jaar lang zullen we touwtrekken over de formulering van een startdocument. We constateren regelmatig dat Bo-Ex voor ons belangrijke zaken niet of onjuist in de notulen vermeldt en dat het proces zeer moeizaam verloopt omdat onze wensen en voorstellen onvoldoende worden opgepakt. We verzuchten openlijk dat we steeds maar moeten hameren op regels, afspraken en procedures. Het kost zeer veel tijd maar wat moet. Ondertussen maken wij ons wel zorgen over het onderhoud. Hoe lang blijf je 'in procedure' voordat je overgaat tot het afdwingen van onderhoud. Bo-Ex weet dat het onderhoud gevoelig ligt en schildert het hele complex. Het ziet er weer mooi uit, maar het rotte hout laten ze zitten. Het uiteindelijke startdocument is een gedrocht en veel zaken uit de checklist DUO komen er niet in voor.



## *Vierde bedrijf: sloop de enige reële optie?*

Bo-Ex wil een onafhankelijk bouwkundig onderzoek om vast te stellen of sloop de enige reële optie is. Dat lijkt ons geen goed onderzoeksvoorstel. In het startdocument hadden we immers afgesproken dat ook de opties behoud, lichte en zware renovatie serieus zouden worden onderzocht op hun technische en financiële haalbaarheid. Verder wil de commissie dat eerst de wensen van de bewoners worden onderzocht.

Met het DUO-protocol in de hand is dat een half jaar later eindelijk rond.

## *Vijfde bedrijf: de wensen van bewoners als advies aan Bo-Ex*

Om de wensen van de bewoners vast te stellen wil de commissie eerst een bewonersonderzoek. Dat is uitgevoerd in de zomer van 2005. De uitkomsten ondersteunen de koers van de bewonerscommissie. De bewoners houden van dit complex, houden van de buurt en willen vooral dat de woningen beter worden onderhouden. Bo-Ex blijkt geen conclusies te willen trekken uit het bewonersonderzoek. Na intensief aandringen, probeert Bo-Ex de uitkomsten van het onderzoek slechts wat te relativeren. Zo zegt Bo-Ex bijvoorbeeld dat het onderzoek slechts een momentopname is. En zegt Bo-Ex dat het aantal woningen in het complex (59) te klein is om conclusies op te baseren. Een redenering die behalve Bo-Ex niemand kan volgen. Met dit soort relativeringen komt je uiteraard geen steek verder. Om een fase in het onderzoek af te sluiten is het nodig gezamenlijk conclusies te trekken. Met alleen een stapel papier is een fase niet afgesloten. We besluiten tot het opstellen van ons eerste gekwalificeerde advies. Dat kan Bo-Ex immers alleen met een zeer grondige argumentatie naast zich neerleggen. In het advies staat kortweg: neem de uitkomsten van het bewonersonderzoek serieus en koers niet af op een plan zonder draagvlak. Bo-Ex komt met een antwoord waarin de uitkomst van het onderzoek opnieuw weinig serieus wordt genomen. Wel zegt Bo-Ex nu de plannen voor het complex te willen richten op het behoud van goedkope huurwoningen. Veel zegt dat echter niet. Onderdeel van de sloop/nieuwbouwplannen van Bo-Ex is immers altijd geweest het realiseren van een aantal (17) nieuwe sociale huurwoningen. Het 'behoud' van huurwoningen kan daarom gewoon betekenen de sloop van alle huidige woningen. De commissie is niet tevreden over hoe Bo-Ex omgaat met een gekwalificeerd advies. De commissie neemt zich voor naar de geschillencommissie te stappen.

## *Zesde bedrijf: achterstallig onderhoud na veel gedoe toch nog in het onderzoek*

In goed overleg bepalen we in augustus 2005 gezamenlijk de opdracht bouwkundig onderzoek. Een zeer belangrijk punt ontbreekt echter nog: een onderzoek naar de omvang van het achterstallig onderhoud (vanaf het allereerste begin was het een zeer grote wens van de bewoners om dat in het onderzoek op te nemen). De opdracht is echter al verstuurd en diverse bureaus doen acquisitie. Bo-Ex zegt in november 2005 toe dat we de opdracht aan het bureau gezamenlijk nader zullen bepalen en dat er een overleg komt met het gekozen bureau (TNO). Dat overleg komt er echter niet en de definitieve opdracht gaat zonder verder overleg de deur uit. Er ontstaat een warrige situatie. Er liggen twee verschillende opdrachten, de gezamenlijk vastgestelde opdracht (zonder onderhoud) en de opdracht op basis van de offerte van TNO (met een wat vage formulering over het onderhoud). In de opdracht aan TNO zegt Bo-Ex dat ze beide geldig zijn. Hoe met de verschillen moet worden omgegaan blijft onduidelijk. In de eerste vergadering met TNO ontstaat gelukkig wel duidelijkheid. TNO zal een onderscheid maken tussen onderhoud en verbetering. In de zomer van 2006 is het onderzoek naar verwachting klaar.

## *Zevende bedrijf: onenigheden*

Het bouwkundig onderzoek loopt en in principe is het wachten op de uitslag. Toch houden Bo-Ex en de bewonerscommissie elkaar lekker bezig. Bo-Ex blijkt als regel te hanteren, dat de bewonerscommissies die een vereniging zijn (boven het basisbedrag dat elke bewonerscommissie krijgt) alleen geld per aangesloten lid krijgt als de commissie een volledige lijst van namen en adressen van haar leden aan Bo-Ex geeft. Sommige bewoners willen echter niet dat Bo-Ex weet dat ze lid zijn van de bewonersvereniging en bovendien is het wettelijk verboden om persoonsgegevens door te spelen. Gelukkig wil Bo-Ex al onze kosten wel vergoeden op basis van declaraties. Verder zegt Bo-Ex ontevreden te zijn over de samenstelling van de commissie, omdat de Penningmeester niet meer in het complex woont en omdat toevallig niemand van de benedenwoningen in de commissie zit. En dat terwijl de commissie toch een voorbeeld is van hoe het ongeveer moet zijn: stabiel, altijd aanwezig, en veel contact met de bewoners. Bo-Ex snapt niet goed dat de bewonerscommissie een *vertegenwoordiging* is van de huurders en geen *afspiegeling* van de huurders. Dan maakt het niet uit dat toevallig alle commissieleden in bovenwoningen wonen en dat één van hen niet in het complex woont.

Vervolgens blijkt dat Bo-Ex nieuwe bewoners al enkele jaren een aanhangsel bij het huurcontract laten ondertekenen waarin ze moeten verklaren dat ze de woning bij herhuisvesting tijdig zullen verlaten. Dat lijkt op tijdelijke verhuur en zo'n verplichting staat bovendien nergens in DUO (noch in de wet). Dit aanhangsel ondermijnt de rechtspositie van nieuwe huurders en daarom moet het van tafel. Na felle kritiek past Bo-Ex het aanhangsel aan, alleen verandert Bo-Ex niks aan de meest gewraakte passage. Opnieuw denken we een punt te hebben voor de geschillencommissie.

### *Achtste bedrijf: negatieve spiraal*

Het overleg met Bo-Ex is terecht gekomen in een negatieve spiraal. Beide partijen lijken de hakken steeds verder in het zand te steken. Bo-Ex beticht de commissie van spijkers zoeken op laag water. De commissie beticht Bo-Ex van niet willen naleven van de regels en procedures zoals afgesproken in het Stedelijk Protocol Utrecht Vernieuwt. Bo-Ex denkt dat ze het allemaal heel goed doen, terwijl wij vinden dat Bo-Ex de bewoners gewoon NIET serieus neemt. Bo-Ex doorloopt in onze ogen wel alle stappen die ze volgens de regels met bewoners moeten doorlopen, maar ondertussen proberen ze er heel hard voor te zorgen dat er niets gebeurt. Bo-Ex zegt op deze manier niet verder te willen moet ons. Gezamenlijk besluiten we dat we verder gaan met een ingehuurde externe voorzitter. Deze wordt momenteel gezocht.

Hiermee komt deze geschiedenis voorlopig tot een einde. We hopen dat ook u onze huizen heel aardig vindt, en dat u ziet dat het hier geen achterbuurt is en dat de wijk niet eenzijdig is samengesteld. Laten we zuinig zijn op de dingen waar mensen tevreden mee zijn. Mocht het om puur technische redenen toch tot sloop komen dan willen wij hier gewoon betaalbare huurwoningen terug. Het geeft geen pas om mensen weg te jagen uit een fijne buurt waarin reeds voldoende koopwoningen staan.

Het motto van Bo-Ex: wonen begint bij mensen. Wij zeggen: Die mensen, dat zijn wij !!!  
Bo-Ex zegt: het gaat ons ook om toekomstige huurders.  
Wij zeggen: Dat zijn wij ook !!!

### **Brief aan wijkbureau**

We gaan een brief sturen aan het wijkbureau over het verbeteren van een aantal zaken in de wijk. We hebben Bo-Ex gevraagd deze brief mede te ondertekenen, maar die stemde daar helaas niet mee in.

In onze brief komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De reiniging van de straten en binnenterrein
- Hondenpoep

- Onkruidbestrijding langs de gevels
- Scheefgewaaide boom in de Surinamestraat (tegenover no. 53)
- Grote oneffenheden in het trottoir en losliggende tegels
- Onleesbare straatnaambordjes
- Verlichting van het binnenterrein
- Inzamelingspunt glas en papier (is vaak vol)
- Fietsparkeren in de Surinamestraat en de Paramaribostraat
- Verdwenen anti-parkeerpaaltjes
- Erf-toegang binnenstraat complex 501
- Parkeeroverlast/ gebrek aan parkeerplaatsen voor de eigen bewoners

### **Woningruil**

Er is een bewoner die vanuit een bovenwoning graag naar een benedenwoning wil. Zijn er ook mensen die vanuit een benedenwoning graag naar een bovenwoning willen. In dit geval kunnen we aan Bo-Ex vragen of woningruil tot de mogelijkheden behoort.

### **Hoe gaat het verder**

Bewoners vragen ons vaak: hoe lang gaat het allemaal nog duren? Het probleem is dat wij dat ook niet weten. Wij willen ook snel duidelijkheid, maar dit soort onderzoeken en het maken van beslissingen duren bij woningcorporaties vaak heel lang. Gezien de ervaringen tot nog toe verwachten we dat het nog jaren kan duren voordat definitief besloten is wat er in ons complex gaat gebeuren.

Een andere vraag is hoe wij onze kansen inschatten. Het antwoord op die vraag is eigenlijk heel eenvoudig. Bo-Ex kan geen enkel plan uitvoeren dat niet op een meerderheid van de bewoners kan rekenen. Dat heeft Bo-Ex in het DUO-protocol afgesproken met de gemeente Utrecht en met de Bundeling (koepel van huurdersorganisaties). Bij renovatie moet 70 % van de bewoners met de plannen instemmen, bij sloop moet een 'beduidende' meerderheid met de plannen instemmen. Over wat een beduidende meerderheid is, verschillen de meningen. Volgens Bo-Ex is een beduidende meerderheid 51 %. Dat vinden wij onterecht, want 51 % is de kleinste meerderheid die je kunt bedenken (50 % is namelijk *geen* meerderheid). Het nieuwe college van burgermeesters en wethouders heeft bij haar aanstelling onlangs bepaald dat een 'beduidende meerderheid' 60 % is. De bewonerscommissie denkt dat een beduidende meerderheid net als bij renovatie gewoon 70 % is. Als je kijkt naar de meningen van de bewoners



op dit moment, gaat Bo-Ex met haar sloopplannen beslist geen meerderheid halen. Dat zou betekenen dat de tegenstanders van sloop niets te vrezen hebben. Het probleem is echter dat we wel willen dat er wat aan de woningen gedaan wordt. Daarom gaan we gewoon door met Bo-Ex. We willen dat er een haalbaar plan uit de bus komt, waarin zowel de bewoners als Bo-Ex zich kunnen vinden.

**We willen iedereen vragen niet bij de pakken neer te zitten. Ga er gewoon vanuit dat je hier nog jaren heel prettig kunt wonen. Knap je huis leuk op, hou alles een beetje netjes, en, heel belangrijk, meldt al je onderhoudsklachten altijd direct bij Bo-Ex. Bo-Ex heeft gewoon een onderhoudsplicht en moet correct op klachten van bewoners reageren. Wanneer je niet tevreden bent, over de afhandeling van je onderhoudsklacht, meld dit dan bij de bewonerscommissie. Dan gaan we samen kijken wat we eraan kunnen doen.**

Hier is een overzicht van alle stappen in het proces volgens de bewonerscommissie:

- Opstellen van startdocument (is klaar)
- Uitvoeren van bewonersonderzoek (is klaar)
- Vaststellen gezamenlijke conclusies bewonersonderzoek (loopt nog)
- Afronden bouwkundig onderzoek (zomer 2006)
- Vaststellen gezamenlijke conclusies bewonersonderzoek
- Beschrijven van vier mogelijke ingrepen (scenario's) voor complex 501, te weten sloop, renovatie, woningverbetering en behoud.
- In beeld brengen van de kosten en baten van de vier scenario's. Wellicht contra-expertise.
- In beeld brengen van de sociale en financiële gevolgen voor de bewoners van ieder scenario.
- Inspraak van de bewoners bij het maken van een keuze uit de vier scenario's (bewonersraadpleging)
- Scenario's bespreken en afwegen.
- Gekwalificeerd advies aan Bo-Ex op basis van de bewonersraadpleging
- Besluit door Bo-Ex (= keuze voor 1 scenario)
- Bewonersavond waarin de keuze van Bo-Ex aan de bewoners wordt uitgelegd en het commentaar hierop van de bewonerscommissie.
- Bewonerspeiling waarin Bo-Ex een meerderheid van 60 % of 70 % voor het door haar gekozen scenario moet halen. Als dat niet lukt, moet Bo-Ex met een ander plan komen.
- In geval van alleen woningverbetering: overleg over aard verbeteringen en/of tijdelijke herhuisvesting. Bij ingrijpende

woningaanpassing hebben alle bewoners recht op tijdelijke herhuisvesting en het recht om daarna weer terug te keren in de oude woning. Bij renovatie blijft het huurcontract gewoon in stand.

- In geval van keuze voor sloop: voorleggen van het besluit aan de gemeente Utrecht en het doorlopen van de gemeentelijke inspraakprocedure voor raadsbesluiten.
- Besluit door de gemeenteraad
- Bij bevestigend besluit door de gemeenteraad: Bo-Ex stuurt bewoners brief waarin staat dat het huurcontract wordt ontbonden. In de brief moet staan dat Bo-Ex de woningen nodig heeft voor dringend eigen gebruik en ook waarom. De bewoners krijgen minimaal 1 jaar DUO-urgentie, bij het zoeken naar een nieuwe huurwoning.
- Bewoners kunnen individueel naar de rechter om te laten beoordelen of de ontbinding van het huurcontract redelijk is. De rechter zal zo'n zaak altijd in behandeling nemen, behalve als meer dan 70 % van de bewoners zich heeft uitgesproken vóór sloop. In dat geval wordt het plan namelijk per definitie als redelijk beschouwd.



## Wordt lid / nieuwe stickers

Er zijn nieuwe stickers voor 2006 om op je voordeur te plakken. In deze krant zit voor iedereen zo'n sticker. Als je lid wilt blijven of lid wilt worden van de bewonersvereniging, plak deze sticker dan op je voordeur. De sticker is iets groter dan de vorige, dus je kunt de sticker gewoon over de oude van 2005 heen plakken. De komende maanden gaan we weer alle deuren langs om het lidmaatschapgeld van 2 euro per jaar, op te halen en om aan nieuwe bewoners te vragen of ze lid willen worden. We hebben jullie steun hard nodig.

Voor vragen kunt u altijd contact opnemen. Dit kan via email: [complex501@slopenhoezo.nl](mailto:complex501@slopenhoezo.nl), door aan te bellen bij Bertus Damen (Paramaribostraat 48) of Michel Post (Surinamestraat 51), of door Michel te bellen op



## Gezocht: huurders die iets willen doen voor behoud van het complex

De bewonerscommissie kan hulp gebruiken. Onze penningmeester Margriet Flikweert woont niet meer in het complex en Ernst Souverein is tot ons verdriet onverwachts overleden. Wie wil er meedraaien in de bewonerscommissie? De krant lay-outen, langs de deuren gaan om nieuwe huurders te vragen lid te worden van de vereniging, een barbecue organiseren voor de bewoners, de bewonerskrant rondbrengen, er is genoeg te doen.

Onderling vergaderen we 4 keer per jaar en om

de 6 weken is er overleg met Bo-Ex. Deze overleggen zijn meestal op donderdagavond van 19.00 tot 22.00.

Ook willen we een beheergroep opstarten waarin enkele bewoners met Bo-Ex praten over allerlei praktische zaken in en om het complex. Zoals bijvoorbeeld over de vraag wie de binnenstraat moet schoonhouden.

Heb je belangstelling, neem dan contact op met Michel Post, Surinamestraat 51, 3531 KJ, Utrecht. 06-47778693



Luchtfoto van onze wijk gemaakt tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Engelse luchtmacht (RAF). Ons complex is (Jaffa) 1. Ook te zien zijn Jaffa 2 (in de oorspronkelijke staat) en Jaffa 3. Op onze huizen zitten nog geen dakkapellen, die zijn pas aangebracht in 1976. De Surinamestraat komt uit op de Vleutenseweg, en niet zoals nu alleenop de Groeneweg. De oorspronkelijke foto is veel groter en omvat ook het sluisencomplex.