

VIJFDE KRANT

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



Kijk ook op www.slophenoezo.nl



Aan de bewoners van complex 501

Het bestuur van de bewonersvereniging is nog steeds druk in overleg met Bo-Ex over de toekomst van het complex. Er is veel gebeurd en ook voor het komende jaar staat er weer veel op stapel. In deze krant willen we jullie daarover informeren.

Het bouwkundig onderzoek

Om een goed beeld te krijgen van het complex heeft TNO het afgelopen halfjaar negentien woningen grondig onderzocht. In het onderzoek is gekeken naar de technische kwaliteit van onder meer de daken, de zogenoemde woontechnische kwaliteit - bijvoorbeeld of de plafonds wel hoog genoeg zijn - en naar gezondheidsaspecten zoals de vochtigheid, en of er wel voldoende ventilatie is van de woningen zijn. Duidelijk is dat er veel mis is met de woningen, maar ook dat er veel zaken aan de woningen gewoon in orde zijn.

TNO heeft verder beschreven wat er nodig is om het complex zodanig op te knappen dat het weer zo'n 20 à 30 jaar mee kan. Tegenover het oorspronkelijke plan van sloop/nieuwbouw zijn enkele renovatieplannen geplaatst. Voor iedere variant heeft TNO beschreven wat een aannemer allemaal zou moeten doen en wat het gaat kosten.

Ingrepen die bij een aanpak van het complex moeten gebeuren:

- Het wegwerken van kleine gebreken zoals het vervangen van kapotte keukens, loszittende tegeltjes, lekkages, losliggende dakpannen en kapotte regenwaterpijpen
- Het vervangen van alle houten kozijnen en het plaatsen van dubbel glas
- Het oplossen van de vochtproblemen met de vloeren van de benedenwoningen (nieuwe vloeren)
- Het verbeteren van de afvoerventilatie in de doucheruimtes en de keukens



Wie bomen plant ziet ze ook graag groot worden. Foto van boomplantdag in de Surinamestraat zomer 2002. Meer foto's op de website.

- Het verbeteren van de toevoerventilatie in de woonkamer
- Het inbraakveilig maken van de woningen
- Het oplossen van de lage doorloop in de trap bij (de meeste) bovenwoningen.

Mogelijke extra maatregelen zijn:

- Het inbraakveilig maken van de woningen
- Geluidsisolatie tussen de beneden- en bovenwoningen
- Warmte-isolatie van de voor- en achtergevels.

De bewonerscommissie is blij met de uitkomsten van het onderzoek. In onze ogen toont het onderzoek aan dat sloop niet nodig is en renovatie een zeer reële mogelijkheid is. Een gedetailleerd verslag krijgen jullie zodra het rapport helemaal af is. TNO zal het rapport in januari of februari ook zelf aan de bewoners presenteren.



Surinamestraat op de website van woningnet in fish-eye perspectief



Het bestuur van de bewonersvereniging

Onze penningmeester, Margriet Flikweert, zal het bestuur aan het einde van dit jaar verlaten. Michel Post en Bertus Damen willen doorgaan in hun huidige functie. Bertus is voorzitter en Michel is secretaris.

De functie van penningmeester is momenteel vrij en iedereen kan zich momenteel (tot 31 januari 2007) voor deze functie kandidaat stellen. Op de eerstkomende ledenvergadering kunnen de leden de nieuwe penningmeester kiezen. Afra Bolten (Surinamestraat 47) heeft zich reeds kandidaat gesteld voor de functie van penningmeester. Tot nu toe is zij de enige kandidaat. Afra neemt inmiddels reeds deel aan de vergaderingen met Bo-Ex.

Bewoners die vóór sloop zijn

Voorstanders van sloop zijn van harte welkom binnen de bewonersvereniging. Ook voor hun belangen zullen wij opkomen. Het proces waar ons complex doorheen gaat draait immers niet alleen om de keuze sloop of renovatie. Wij vinden het ook belangrijk dat de bewoners goed worden geïnformeerd, dat Bo-Ex klachten goed afhandelt, of dat bewoners een zo ruim mogelijke verhuiskostenvergoeding krijgen bij een eventuele gedwongen verhuizing. Zonder onze inspanning zouden de bewoners van complex 501 hun woonduur niet hebben teruggekregen (zie bladzijde . Bo-Ex vond namelijk dat ons complex niet onder de regeling viel, omdat wij met hen over renovatie praten en niet over sloop.

Inmiddels is de bewonersvereniging, net als een overgrote meerderheid van de bewoners, tegen sloop. Daardoor komen argumenten die pleiten vóór sloop binnen de vereniging mogelijk niet voldoende voor het voetlicht. Wij nodigen bewoners die voorstander zijn van sloop daarom uit om ook gewoon naar de bewonersavonden te komen die volgend jaar worden georganiseerd. Verder nodigen we hen uit om deze nieuwsbrief te schrijven waarom zij vinden dat complex 501 maar beter gesloopt kan worden. Deze discussie



gaan we de komende tijd namelijk gewoon voeren, onderling én met Bo-Ex. Voor het verkrijgen van een breed draagvlak zijn alle meningen immers even waardevol.

Complex 507

Complex 507 is een flink stuk van Lombok (ruim 350 huizen), waar Bo-Ex de komende jaren ook wil gaan slopen en/of renoveren. Inmiddels zijn Bo-Ex en de bewonersvereniging al 5 jaar met elkaar in gesprek. Het laatste jaar zijn de onderhandelingen extra intensief voortgezet met de bedoeling er nu echt een keer uit te komen. Vorige maand was de vuurproef. De bewoners moesten uiteindelijk instemmen met het plan. Zonder toestemming van de bewoners kunnen plannen voor sloop of renovatie niet doorgaan. De helft van het complex zou worden gerenoveerd. In dit gedeelte stemde 81 % van de bewoners in met het plan. Dat is voldoende, want 70 % is genoeg. In het sloopgedeelte stemde echter maar 36 % van de bewoners in met het plan. Dat is onvoldoende, want bij sloop moet 60 % van de bewoners instemmen met het plan.

Dat betekent dat het hele plan voorlopig niet doorgaat. Ook de renovatie in het renovatiegedeelte gaat niet door. Dat komt doordat het plan als één geheel wordt beschouwd. Het geld voor de renovatie moet namelijk voor een belangrijk deel worden verdient met de sloop, nieuwbouw en de verkoop van de nieuwbouwkopwoningen. Bo-Ex en de bewonersvereniging gaan zich overigens nog beraden over de uitslag. Hun stelling is dat gemiddeld 57 % van de bewoners vóór het plan is. Wellicht denken ze dat daar nog iets uit te halen valt.

Het komende jaar

De komende tijd zullen we veel tijd besteden aan het maken van zogenoemde toekomstscenario's, waarin wordt beschreven wat er technisch moet veranderen in de woningen, wat daarvan de consequenties zijn voor ons als bewoners, wat onze rechten zijn en wat de gevolgen zijn voor de hoogte van de huur.

Aan het begin van dit proces zullen verschillende keuzes aan ons worden voorgelegd (dit heet in het DUO-protocol een bewonersraadpleging), en deze zal plaatsvinden rond februari/maart 2007). Daarbij zullen vragen gesteld worden als: welke verbeteringen wens je, hoeveel huurverhoging heb je ervoor over, wat doe je als je tijdelijk uit je huis moet? Mede op basis van deze antwoorden zullen enkele toekomstscenario's worden gemaakt.

Uit die verschillende scenario's wordt uiteindelijk één scenario gekozen (planning: zomer 2007). Voor het maken van de keuze voor één scenario worden opnieuw bewonersavonden georganiseerd. Ook wordt geluisterd naar de wensen van de bewonerscommissie, en naar het formele advies van de bewonerscommissie. Maar het is Bo-Ex dat uiteindelijk de knoop doorhakt.

Over het door Bo-Ex gekozen scenario moeten wij als bewoners ten slotte een formeel oordeel uitspreken. Deze 'draagvlakmeting' staat gepland voor najaar 2007. In Utrecht krijgt een renovatieplan pas groen licht als 70 % of meer van de huurders met het plan akkoord gaat. Een sloopplan gaat alleen door als een beduidende meerderheid* van de huurders in ons complex daar achter staat. Dat betekent dat we ons met z'n allen (Bo-Ex, de bewonerscommissie én de bewoners) moeten inzetten voor een plan waar iedereen zich in kan vinden.

* De gemeente Utrecht gaat er vanuit dat een beduidende meerderheid neerkomt op 60 % of meer. In complex 507 (Kanaalstraat) hanteert Bo-Ex bij de draagvlakmeting in het te slopen gedeelte ook 60 % of meer.

Wij denken dat de uiteindelijke aanpak van het complex (renovatie of sloop) op z'n vroegst in 2009 zal plaatsvinden. Blijf daarom gewoon je onderhoudsklachten ondertussen gewoon aan Bo-Ex doorgeven. Bo-Ex is verplicht om al het onderhoud te blijven plegen.

Ben je ontevreden over de manier waarop Bo-Ex meldingen afhandelt, vertel dit dan aan ons.

Draagvlakmeting

De toekomst van ons complex ligt in handen ligt van de bewoners. De uiteindelijke plannen zullen eind 2007 worden voorgelegd aan de bewoners in het kader van de zogeheten draagvlakmeting. Als 31 % (of meer) van de bewoners tegen de voorgestelde renovatie is, bijvoorbeeld omdat de huren te hoog worden, geeft de gemeente Bo-Ex geen toestemming voor zo'n renovatie. Bij sloop is dit momenteel 41 procent (of meer) van de stemmen.

Met alleen 'nee' zeggen komen we er echter niet. Daarom praten we nu reeds 2,5 jaar met Bo-Ex over een plan dat financieel haalbaar is voor Bo-Ex en waarvoor draagvlak bestaat bij de bewoners.

Het komende jaar zullen wij als bewoners op verschillende momenten gevraagd worden om onze stem te laten horen. Op de informatieavonden is daar alle gelegenheid toe. Over de exacte datum, tijd en plaats van de bijeenkomsten krijgen jullie ruim van tevoren een brief.

Spinozaplantsoen



Hier staan ongeveer 100 woningen die Mitros graag zou willen slopen. De bewoners hebben twee maanden geleden een bewonersvereniging opgericht. Het merendeel van de bewoners is tegen sloop. In de woningen is de laatste 10 jaar bijzonder weinig aan onderhoud gedaan.

Het overleg met Bo-Ex

In de vorige krant stond vermeld dat het overleg met Bo-Ex muurvast zat. De woningbouwvereniging was van mening dat de bewonerscommissie zich niet constructief opstelde. Het is waar dat het proces door ons toedoen meer tijd in beslag neemt. Zonder onze inbreng zouden de huizen echter reeds gesloopt zijn. Het probleem is dat Bo-Ex zich aanvankelijk niet aan de regels wilde houden zoals die met de gemeente zijn afgesproken over de aanpak van het overleg met bewoners. Gelukkig is de sfeer inmiddels verbeterd en momenteel zelfs goed te noemen. Dat is grotendeels te danken aan Chiel Rottier (van Rottier Advies). Hij heeft het voorzitterschap van het overleg overgenomen van Bo-Ex.

Chiel is al tientallen jaren actief op het gebied van de volkshuisvesting (ook in Lombok) en heeft veel ervaring met belangenbehartiging van bewoners. Hij is o.a. directeur geweest van de Woonbond. Tegenwoordig gebruikt Chiel zijn ervaring in een onafhankelijke bemiddelende positie, met als doel partijen bij elkaar te brengen. Dankzij zijn voortvarende aanpak is het gelukt in een paar maanden tijd alle discussies die zich reeds lang voortsleepten, tot een goed einde te brengen. Op de twee belangrijkste punten is nu overeenstemming bereikt.

Het aanhangsel bij het huurcontract, waarin nieuwe bewoners moesten beloven de woningen in geval van sloop tijdig te verlaten, is geschrapt. Dit punt is overigens ook in de gemeenteraad aan de orde geweest en heeft de nodige publiciteit opgeleverd (zie website). Bo-Ex ziet blijkbaar in dat ze dit niet van bewoners mogen eisen. Het oude aanhangsel komt te vervallen en alle huurders die het aanhangsel hadden ondertekend hebben inmiddels twee nieuwe exemplaren ontvangen. We raden iedereen aan de nieuwe aanhangsels te ondertekenen en er eentje naar Bo-Ex terug te sturen. Het belang van het nieuwe aanhangsel is dat bewoners, wanneer zij het niet eens zijn met de gang van zaken en bij sloop van de woningen hun huis niet uit willen, gewoon naar de rechter kunnen stappen. Dat kon eerst ook al, alleen zou de rechter in dat geval kunnen verwijzen naar het aanhangsel en zeggen dat bewoners reeds hebben ingestemd met het vertrek. Dat is nu dus niet meer het geval. Uiteraard hopen we dat het nooit tot sloop zal komen en we met Bo-Ex in goed overleg een goed toekomstplan voor het complex kunnen afspreken.

Er is eindelijk overeenstemming over de vraag welke gezamenlijke conclusies er uit het bewonersonderzoek van vorig jaar getrokken kunnen worden. Het belangrijkste conflict betrof de hoogte van de huren na de renovatie. Bo-Ex

wilde laten vastleggen dat alle huren die binnen de huurtoeslaggrens vallen acceptabel zijn. Gezien de inkomenspositie van veel huurders vonden wij dat geen goed uitgangspunt, omdat het ruimte biedt voor forse huurverhogingen. Nu zijn we gezamenlijk tot het uitgangspunt gekomen dat de eventuele huurverhogingen in een redelijke verhouding moeten staan tot de verbeteringen, en betaalbaar moeten zijn voor de zittende bewoners. Een goede reden om tegen sloop te zijn is immers het behoud van goedkope huurwoningen. Want daarvan zijn er veel te weinig in Utrecht.



Onze voorzitter Chiel Rotter

Actieve bewoners en hun adviseurs



Van links naar rechts:

Linda Bais - bewoner - beheergroep
 M. Keizer - bewoner
 Jaap van der Veen - adviseur Stade
 Michel Post - bewoner - secretaris - Surinamestraat 51
 Renée Reijnder - bewoner
 Rutger Stegeman - bewoner

Ellen van Beckhoven - adviseur Stade en mogelijke opvolger van Jaap van de Veen

Afra Bolten - bewoner

Bertus Damen - bewoner - voorzitter - Paramaribostraat 48

Beheergroep

Binnen de vereniging is een werkgroep gestart die zich zal bezighouden met allerlei zaken aangaande het beheer van het complex en de woonomgeving.

Er zijn veel klachten over de manier waarop Bo-Ex met reparatieverzoeken van bewoners omgaat. Ook zijn we ontevreden over de opstelling van sommige medewerkers van Bo-Ex. Nieuwe bewoners krijgen bij oplevering van hun woning van de hen te horen dat het opknappen van hun eigen woning weinig zin heeft. Zo wordt het aanvankelijke enthousiasme van nieuwe bewoners over hun nieuwe huis al snel getemperd.

Daarnaast zijn er veel klachten over de woonomgeving. Denk daarbij aan vuil op straat, geparkeerde auto's op de stoep, te weinig fietsrekken, een papierbak die altijd vol is, een binnenstraatje waar bijna nooit geveegd wordt. Dit zijn de zaken waar de nieuwe werkgroep zich mee zal bezig houden. Wil je deelnemen aan deze groep? Meld je dan aan bij Michel Post. De huidige groep bestaat uit:

Renée Reijnders (Surinamestraat 41)

Femke Saher (Madoerastraat 22)

Linda Bais

Bertus Damen (Paramaribostraat 48) en Michel Post (Surinamestraat 51).

De groep is inmiddels al een keer bij elkaar geweest. Binnenkort praten we voor het eerst met Bo-Ex. Daarna stappen we ook naar de gemeente.

Heb je klachten over Bo-Ex of over de woonomgeving, geef ze dan door aan iemand van de beheergroep.

Langs de deuren

De afgelopen maand zijn we langs de deuren gegaan om met bewoners te praten, het lidmaatschapsgeld op te halen, en nieuwe bewoners te vragen om ook lid te worden van de bewonersvereniging. We hebben veel enthousiaste reacties gekregen. Ons werk wordt door veel mensen gewaardeerd en dat doet ons goed. Bedankt voor jullie steun!

De meeste bewoners vertellen dat ze tevreden zijn over hun woning en over de buurt. Wel zijn er veel problemen met vocht in de benedenwoningen. In sommige woningen staat de schimmel op de vloer. Ook is er veel onvrede over de manier waarop Bo-Ex onderhoudsklachten afhandelt.

De bewonerscommissie heeft besloten Bo-Ex te vragen op korte termijn wat te gaan doen aan de

vochtproblemen in de benedenwoningen. Een renovatie zal waarschijnlijk pas in 2009 plaatsvinden. Met name de vochtproblemen zijn te ernstig om daar op te wachten.

Van de 59 woningen hebben we nu 46 bewoners thuis aangetroffen en gesproken. Van deze 46 bewoners zijn er 43 lid of lid geworden van de bewonersvereniging. Dat is 93 %. De overige 13 bewoners zullen we de komende maanden proberen te bereiken. Onder deze 13 bewoners zitten 2 oude bewoners die al lid zijn van de vereniging (wat het totaal op 76 % brengt). In totaal hebben we drie bewoners gesproken die geen lid willen worden van de bewonersvereniging. Twee van hen gaven op als reden dat ze vóór sloop zijn, en één van hen gaf als reden op binnen één jaar te gaan verhuizen.

Sociaal plan

Bij sloop- en renovatieprojecten wordt altijd gewerkt met een sociaal plan. Hierin staat beschreven waar bewoners recht op hebben in geval van sloop of renovatie. Het gaat daarbij om zaken als tijdelijke huisvesting (bij renovatie), het recht op een andere woning (bij sloop), verschillende vormen van urgentie, de vergoeding van de herinrichtingskosten of de verhuiskosten, de vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen, en het recht op terugkeer in de opgeknapte woning of naar de nieuwe woning. De komende maanden zullen we hierover uitvoerig met Bo-Ex praten. De uitkomst van deze besprekingen zullen we voorleggen aan alle bewoners. Onze uitgangspunten voor de besprekingen over het sociaal plan zijn:

- De bouwwerkzaamheden moeten zodanig worden gepland dat bewoners er zo min mogelijk last van hebben. Als het even kan hoeven bewoners hun huis niet uit of anders zo kort mogelijk.
- De huurverhoging staat in redelijke verhouding tot de verbeteringen.
- De huurcontracten lopen door, iedereen die dat wil keert terug in zijn eigen woning.
- De bewoners krijgen alle kosten die ze moeten maken ten gevolge van de bouwwerkzaamheden vergoed.

Iedereen is welkom om aanvullende wensen kenbaar te maken.



Woonduur versus inschrijfduur

De bewoners van complex 501 hebben een meevallertje. Zoals iedereen weet is Woningnet dit jaar overgestapt op een ander systeem van voorrang voor sociale huurwoningen. Tot 1 juli 2006 gold de woonduur als wachttijd. Vanaf 1 januari 2007 is de woonduur niet meer geldig en telt alleen de inschrijfduur als wachttijd. Er is/was ook een overgangsregeling. Mensen die zich voor 1 januari 2007 inschrijven bij Woningnet verliezen maar 3/5e deel van hun woonduur en niet hun gehele woonduur. Op 6 september heeft de gemeente echter besloten dat huurders die in herstructureringscomplexen wonen (zoals ons complex) hun woonduur toch niet verliezen. Dat betekent dat wij allemaal onze woonduur terugkrijgen, in de vorm van inschrijfduur. Bewoners die willen verhuizen kunnen daardoor weer gewoon reageren op woningen op basis van hun volledige woonduur. In de leeggekomen woningen in ons complex komen nieuwe huurders en deze krijgen een normaal vast huurcontract. Tijdelijke verhuur is dus niet aan de orde.

De nieuwe regeling is nu reeds van kracht. De bewoners kunnen echter pas gebruikmaken van de nieuwe regeling als Bo-Ex ons complex heeft aangemeld bij Woningnet. We hebben Bo-Ex gevraagd dit zo snel mogelijk te doen.



Nieuwbouw aan de



Bestaande bouw aan de Surinamestraat

Bo-Ex vindt verhoging van de kwaliteit belangrijker dan het behoud van lage huren

De STOK (de overkoepelende vereniging van bewonerscommissies van Bo-Ex) heeft dit jaar met Bo-Ex een schriftelijke discussie gevoerd over het beleid van Bo-Ex ten aanzien van goedkope huurwoningen. De STOK is namelijk verontrust over de afname van het aantal goedkope huurwoningen in Utrecht. Het herstructureringsbeleid van Bo-Ex zal ertoe leiden dat er de komende jaren 720 minder woningen zullen komen met een huur onder de 431 euro, en dat het aantal woningen met een huur onder de 332 euro (waarvan 58 in complex 501) met 764 afneemt. Tegelijk zullen er 610 woningen bijkomen met een huur tussen de 431 en 506 euro. Volgens Stok is er een toenemende vraag naar de goedkope huurwoningen: veel huurders vinden een lage huur belangrijker dan een hoge kwaliteit.

Bo-Ex zegt de keuzemogelijkheid voor huurders te willen vergroten. De STOK vraagt zich af wat Bo-Ex daarmee bedoelt. Wat betekent keuzemogelijkheid, als je straks niet meer voor een goedkope huurwoning kunt kiezen? Verder vindt Bo-Ex dat het behoud van de heel goedkope huurwoningen (beneden de 338 euro) niet haar kerntaak is, omdat de mensen met een laag inkomen gebruik kunnen maken van huurtoeslag (voorheen: huursubsidie). Mensen die jonger zijn dan 23 jaar kunnen alleen huurtoeslag krijgen bij een huur tot maximaal 338 euro, maar voorzien in die vraag vindt Bo-Ex meer iets voor de SSH. Volgens de STOK past

het beleid van Bo-Ex echter niet binnen haar eigen ondernemingsplan. Daarin staat dat Bo-Ex zich richt op 'verhuur en verkoop voor huishoudens in alle inkomenscategoriën. Hoe denkt Bo-Ex in de toekomst mensen met een laag inkomen te bedienen? Volgens Bo-Ex is er ruimte op de Utrechtse woningmarkt om goedkope huurwoningen met een slechte kwaliteit te vervangen door duurdere woningen met een betere kwaliteit: met gebruik van de huurtoeslag blijven er toch voldoende betaalbare woningen over voor mensen met een laag inkomen.

De STOK heeft aangegeven dat een huurstijging nooit helemaal wordt gecompenseerd voor mensen met een minimuminkomen, en dat mensen die iets meer verdienen het volle pond moeten betalen. Mensen willen niet al hun geld uitgeven aan wonen, maar ook geld overhouden voor andere dingen. Volgens directeur Klinkenberg zijn de toeslagen op wonen daar niet voor bedoeld. Als je goedkope huurwoningen wilt, alleen maar omdat iedereen dan geld zal overhouden voor leuke dingen (letterlijk: het verruimen van de consumptieve mogelijkheden), is er volgens Klinkenberg geen reden meer om sociale woningen onder de kostprijs te verhuren. Huurtoeslag en het verhuren van woningen onder de kostprijs mogen alleen dienen als een volkshuisvestingsinstrument en niet als inkomensinstrument, aldus Klinkenberg. De gemeente, corporaties en Bundeling (namens de huurders) gaan binnenkort afspraken maken over de benodigde hoeveelheid betaalbare woningen in de periode 2007-2010. Dan zal blijken of de andere partijen ook vinden dat het aantal (zeer) goedkope huurwoningen sterk mag afnemen.

Bron: STOK

Huurverhoging?

De bewonerscommissie zal zich inzetten voor een aanpak die zo gunstig mogelijk is voor de bewoners. Wij streven naar goed opgeknapt woningen waar de huidige bewoners gewoon in kunnen blijven wonen, en een zo laag mogelijke verhoging van de huur. De bewonerscommissie zal zich ervoor inspannen dat we alleen betalen voor de echte verbeteringen, verbeteringen waar we bovendien zelf voor kiezen. De kosten voor onderhoud en achterstallig onderhoud zijn voor rekening van Bo-Ex.

In principe mogen alleen de kosten die daadwerkelijk leiden tot een verbetering van de woningen worden doorberekend in de huur. Het vernieuwen van de kozijnen is bijvoorbeeld geen verbetering (er zitten nu immers ook al kozijnen in de woningen). Het plaatsen van

dubbel glas echter wel, want nu is er alleen enkel glas. Bij de berekening van de huurverhoging is het gebruikelijk om na plaatsing van nieuwe kozijnen met daarin dubbel glas uit te rekenen wat het plaatsen van kozijnen met enkel glas zou kosten. Alleen de meerkosten (het verschil in prijs tussen kozijnen met dubbel glas en kozijnen met enkel glas) tellen mee in het bedrag waarover een huurverhoging mag worden berekend. Op dezelfde manier is het oplossen van de vochtproblemen in de benedenwoningen ook geen 'verbetering', maar slechts het herstel van de oorspronkelijke situatie. Ook daarover kan dus geen huurverhoging worden berekend. Het isoleren van houten vloeren in de benedenwoningen zou wel weer een verbetering zijn: op dit moment zijn ze immers niet geïsoleerd.

In het verdere proces zullen we telkens duidelijk aangeven welke maatregelen wel en welke geen consequenties hebben voor de hoogte van de huur.

Website

Voor de laatste stand van zaken kun je een kijkje nemen op onze website: www.slopenhoezo.nl. Hier vind je alle informatie over het proces, zoals de notulen van de vergaderingen met Bo-Ex en de onderzoeksrapporten. Zoals je zult merken is het bouwkundig rapport van TNO niet beschikbaar. Dit heeft te maken met de voorwaarden die TNO stelt. Dat betekent niet dat bewoners geen kennis kunnen nemen van het bouwkundig onderzoek. Het eindrapport ligt ter inzage op het secretariaat (Surinamestraat 51). Ook komt er een samenvatting van het rapport, die wel op de website zal worden geplaatst.

Gezicht op de, nog onbebouwde, kruising Laan van Nieuw Guinea (midden) en Surinamestraat (voorgond) te Utrecht; rechts op de achtergrond de achtergevels van enkele woningen aan de Bataviastraat. (1927)



Oprichtster van woningbouw vereniging Jaffa



Mevrouw M.G. Muller-Lulofs (1854-1954), de echtgenote van de rijks- en gemeentearchivaris van Utrecht, was in 1908 één van de oprichters van Woningbouwvereniging Jaffa. Mevrouw Muller was presidente van de Utrechtse Vereniging tot Verbetering van Armenzorg. Om de huizen te kunnen bouwen, kochten 37 weldoeners aandelen in het project. De woningen (=complex 501) bestonden uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en een uitgebouwd portaal met een toilet. De bovenwoningen hadden er ook nog een zolder bij. Voor veel arbeiders was dit een grote vooruitgang. De dochter van mevrouw Muller werd woningopzichteres om toe te zien op het zedelijk en maatschappelijk welzijn van de bewoners.

