

## ZESDE KRANT

Hier is het zesde krantje van bewonersvereniging 'Jaffa'. Een krant voor en door mensen die wonen in complex 501: de huizen aan de Paramaribostraat, Bataviastraat, Madoerastraat en Surinamestraat.



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



**Beste bewoners,**

**Dit is een korte nieuwsbrief met informatie over de informatie-avond en de jaarvergadering van de bewonersvereniging op 12 april 2007.**

**Na de informatie-avond zullen we weer een uitgebreide nieuwsbrief maken.**

### Agenda jaarvergadering

(van kwart over 9 tot half 11)

- De voorzitter opent de vergadering
- Kiezen nieuwe penningmeester en afscheid van de oude penningmeester
- Verslag werkgroep beheer
- Verslag werkgroep sociaal plan
- Discussie over toekomst van het complex
- Vaststellen koers en nauwkeurig mandaat voor het bestuur

### Nieuwe penningmeester

Tot en met 31 december 2007 was het mogelijk je aan te melden als nieuw bestuurslid. We zijn blij met de kandidatuur van Afra Bolten, die het penningmeesterschap wil overnemen van Margriet Flikweert. Tijdens de ledenvergadering kan Afra officieel worden gekozen tot Penningmeester.

### Verslag ontwikkeling tot nu toe

Veel zal duidelijk worden tijdens het eerste deel van de avond. Daar worden jullie geïnformeerd over de stand van zaken en over het vervolg van het proces. Tijdens de ledenvergadering zullen we hier nog wat toelichting op geven en vragen beantwoorden.

### Verslag werkgroep beheer

Er zal kort verslag worden gedaan waar de werkgroep beheer zich op dit moment mee bezig houdt. De werkgroep heeft als doel ervoor te zorgen dat Bo-Ex het noodzakelijk onderhoud aan het complex uitvoert. We zullen de lijst met maatregelen die wij Bo-Ex hebben voorgelegd kort doornemen en eventuele vragen hierover beantwoorden. Ook wil de werkgroep ervoor zorgen dat Bo-Ex nog dit jaar de vochtigheid in de benedenwoningen gaat aanpakken. Sinds onze brief aan Bo-Ex in 2003, is dit probleem nog steeds niet aangepakt.

### Verslag werkgroep sociaal plan

De werkgroep sociaal plan praat met Bo-Ex over de gevolgen die een eventuele aanpak van complex 501 heeft voor de bewoners. We zetten in op een aanpak met zo min mogelijk overlast, waarbij mensen zo kort mogelijk of misschien helemaal niet hun huis uit hoeven. Ook zetten we in op gunstige vergoedingen. Bijvoorbeeld voor schade die wordt veroorzaakt, of kosten die worden gemaakt voor een tijdelijke verhuizing en voor de her-inrichting.

### Discussie over de toekomst van het complex

Voor Bo-Ex is sinds het bouwkundig onderzoek ook renovatie een reële optie voor de toekomst van het complex. Bo-Ex neemt echter pas een besluit over sloop of renovatie als alle mogelijkheden en kosten op een rijtje staan. De bewoners hebben een hele belangrijke stem in het geheel. Er wordt bijvoorbeeld een bewonersraadpleging gehouden waarin bewoners kunnen aangeven welke toekomst ze voor het complex wensen. Nadat Bo-Ex een besluit heeft genomen, moeten de bewoners dit besluit bovendien goedkeuren. Er moet echt draagvlak zijn voor het plan, anders gaat het niet door. Voor een plan met veel draagvlak is het belangrijk om te weten wat de bewoners precies willen. Willen wij bijvoorbeeld een gewone renovatie of een zware renovatie, en hoeveel huurverhoging vinden we acceptabel?

### Koers bewonersvereniging

Het bestuur van de bewonersvereniging zet zich al drie jaar in voor het behoud van het complex. We hebben er voor gezorgd dat er goede onafhankelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Eentje over wat wij als bewoners willen en eentje over de technische staat van de woningen. De uitkomsten daarvan zijn zeer

bemoedigend. Maar wat wordt vanaf nu de taak van het bestuur van de bewonersvereniging? Hoe kunnen we het belang van de bewoners het beste dienen? Tijdens de ledenvergadering stellen we met elkaar vast hoe we verder gaan.

### **Vaststellen nauwkeuring mandaat**

Misschien lukt het nog niet op deze vergadering, maar het bestuur wil heel precies weten wat de opdracht is vanuit de ledenvergadering. Als wij werken vanuit een gezamenlijk vastgesteld mandaat staan we namelijk sterker in het overleg met Bo-Ex. Tijdens de ledenvergadering kunnen we met elkaar praten over de precieze opdracht aan het bestuur. Het bestuur belooft vervolgens die opdracht zo goed mogelijk uit te voeren. Hier is alvast een voorstel voor hoe zo'n nauwkeurig mandaat eruit zou kunnen zien:

“Het bestuur van bewonersvereniging Jaffa zal zich namens de bewoners van het complex inzetten voor een renovatie van het complex. Het bestuur handelt op grond van de volgende overwegingen:

- Het is belangrijk dat goedkope sociale huurwoningen in onze wijk behouden blijven.
- Al het (achterstallig) onderhoud aan het complex moet worden uitgevoerd.
- De bewoners krijgen via de bewonersraadpleging invloed op de te volgen koers en op het pakket aan maatregelen dat gevolgen heeft voor de huur.
- De bewoners kunnen in het complex blijven wonen of er weer terugkeren.
- De overlast van de ingrepen wordt tot een minimum beperkt.”

### **Bouwkundig onderzoek**

Het bouwkundig onderzoek is klaar. Het bestuur is erg blij met de uitkomsten. Op de informatie-avond zal één van de onderzoekers het rapport zelf komen toelichten. Uiteraard kunnen er ook vragen gesteld worden. Van het



onderzoeksrapport is ook een samenvatting gemaakt, die zit in het informatie-pakket dat je al hebt ontvangen en het staat ook op de website [www.slopenhoezo.nl](http://www.slopenhoezo.nl). In deze samenvatting staat helaas niet dat het rapport ook antwoord geeft op een belangrijke vraag die de bewonersvereniging al in 2004 aan Bo-Ex heeft gesteld. De vraag aan Bo-Ex was: “Jullie zeggen dat het complex zo slecht is dat het moet worden gesloopt. Wij denken echter dat de meeste problemen in het complex het gevolg zijn van achterstallig onderhoud. Willen jullie het bouwkundig bureau de opdracht geven om van iedere maatregel apart aan te geven of het (achterstallig) onderhoud of verbeteringen is? Na flink aandringen is Bo-Ex op dit verzoek ingegaan. Het onderzoeksbureau heeft precies uitgerekend welk deel van de aanpak tot (achterstallig onderhoud) moet worden gerekend en welk deel tot verbetering. Het spreekt voor zich dat het aandeel achterstallig onderhoud bij een lichte renovatie groter is dan bij een zware renovatie. Het bouwkundig onderzoek werpt ook licht op de bouwkosten van de verschillende niveau's van renovatie. Al deze cijfers staan in het rapport dat ter inzage ligt bij het bestuur van de bewonersvereniging. Uiteraard kun je hier tijdens de informatie-avond ook vragen over stellen.

### **Marktonderzoek**

Bo-Ex heeft geprobeerd zelf een marktonderzoek uit te voeren naar de verhuurbaarheid van het complex nu, en de verhuurbaarheid in de toekomst. Het bestuur van de bewonersvereniging vond de kwaliteit van het onderzoek echter onvoldoende en heeft het afgewezen. Het onderzoek maakt daarom geen onderdeel meer uit van het gezamenlijk proces van besluitvorming. Het bestuur van de bewonersvereniging heeft aan Bo-Ex gevraagd om het onderzoek alsnog te laten uitvoeren door een deskundig onafhankelijk bureau. De vraag of onze woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zullen zijn, is immers wel interessant. Bo-Ex heeft echter aangegeven hier geen geld aan uit te willen geven. De vraag of het type woningen in ons complex ook in de toekomst goed verhuurbaar zullen zijn, blijft daardoor onbeantwoord. Bo-Ex denkt dat de woningen te klein zijn en er daarom in de toekomst te weinig vraag naar zal zijn. Wij denken dat ons complex, zeker nadat het goed is opgeknapt, blijvend aantrekkelijk zal zijn. Uit het bewonersonderzoek was reeds gebleken dat de meeste bewoners van het complex houden, ook al zijn de woningen niet zo groot.