

507 startdocument

11 april 2017
van Toekomstclub en Bo-Ex

door 12N _ Fulco Treffers

507 startdocument

2

**Toekomstclub 507 en Bo-Ex
onderschrijven dit startdocument
en gebruiken dit als basis voor verdere planvorming.**

Namens Toekomstclub 507

Else Huisman
handtekening *datum*

Omar El Amraoui
handtekening *datum*

Eloy Schouten
handtekening *datum*

Maarten van Schijndel
handtekening *datum*

Michiel Vlaanderen
handtekening *datum*

Namens Bo-Ex

Marije Eleveld _ directeur
handtekening *datum*

Marieke Heilbron _ manager Wonen
handtekening *datum*



Inhoudsopgave

1. opgave
2. ambitie
3. organisatie en werkwijze
4. planning
5. communicatie

Doel van dit startdocument

Doel van dit document is het vastleggen van de ambities van Toekomstclub 507 en Bo-Ex en de projectopzet voor de toekomstplannen voor Complex 507.

Alle punten in dit document worden door zowel de Toekomstclub 507 als door Bo-Ex onderschreven. Indien hier een uitzondering of nuance in is, staat het aangegeven.

Het project 507 bevat 4 fasen. Het startdocument beschrijft de planvormingsfase (fase 2).

Fase 1	Startdocument (huidige fase)
Fase 2	Planvorming
Fase 3	Uitvoering
Fase 4	Evaluatie

In hoofdstuk 1 wordt de opgave beschreven en gekaderd. In hoofdstuk 2 staan de ambities zoals nu door beide partijen geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt de werkwijze en organisatie benoemd. Hoofdstuk 4 beschrijft de planning van fase 2 met een doorkijkje naar fase 3. En in hoofdstuk 5 staan de afspraken over communicatie.



"Ik woon hier al jaren met mijn zus. We zijn iets verderop geboren."

Colofon

In opdracht van
door
Datum

Toekomstclub 507 en Bo-Ex
Fulco Treffers _ 12N
11 april 2017

Contact

Voor vragen / opmerkingen kunt u contact opnemen met:

Eloy Schouten
Bewoner, Toekomstclub 507
507toekomstclub@gmail.com
06 4182 5282



Else Huisman
Wishing Well West
else_huisman@yahoo.com
06 1748 1268

WISHING WELL WEST

Marieke Heilbron
Manager Wonen Bo-Ex
marieke.heilbron@boex.nl
06 3401 9296



Fulco Treffers
Onafhankelijk procesleider
fulco@12n.nl
06 1233 9526



Hoofdstuk 1 Opgave



"Ik ga hier weg tussen zes plankjes."



"Hele ruime woningen. Dat is luxe."



foto Eut van Berkum

Complex 507 bestaat uit een aantal woonblokken. Gebouwd in 1926, gelegen tussen Vleutenseweg en Leidsekade. Hier liggen aan beide zijden van de Kanaalstraat 353 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er enkele garages, 2 buurthuisjes in zelfbeheer, lokale bedrijfjes, ateliers, opvang voor uitgeprocedeerde asielzoekers en een studentencomplex.

populair

De woningen zijn geliefd en mensen willen er graag blijven wonen. De populariteit van de woningen is bovengemiddeld te noemen. Dit komt vooral door de lage huren, de ruimte en de ligging.

techniek

Het complex kent sterke wisselingen in kwaliteit. De voorzieningen in de woningen zijn gedateerd. Alle bewoners die we tegenkomen beginnen direct over het gebrek aan centrale verwarming, en over kou, tocht en enkel glas. De staat van kozijnen, dak en riool is veelal slecht en het complex scoort laag als het gaat over inbraakveiligheid en duurzaamheid.

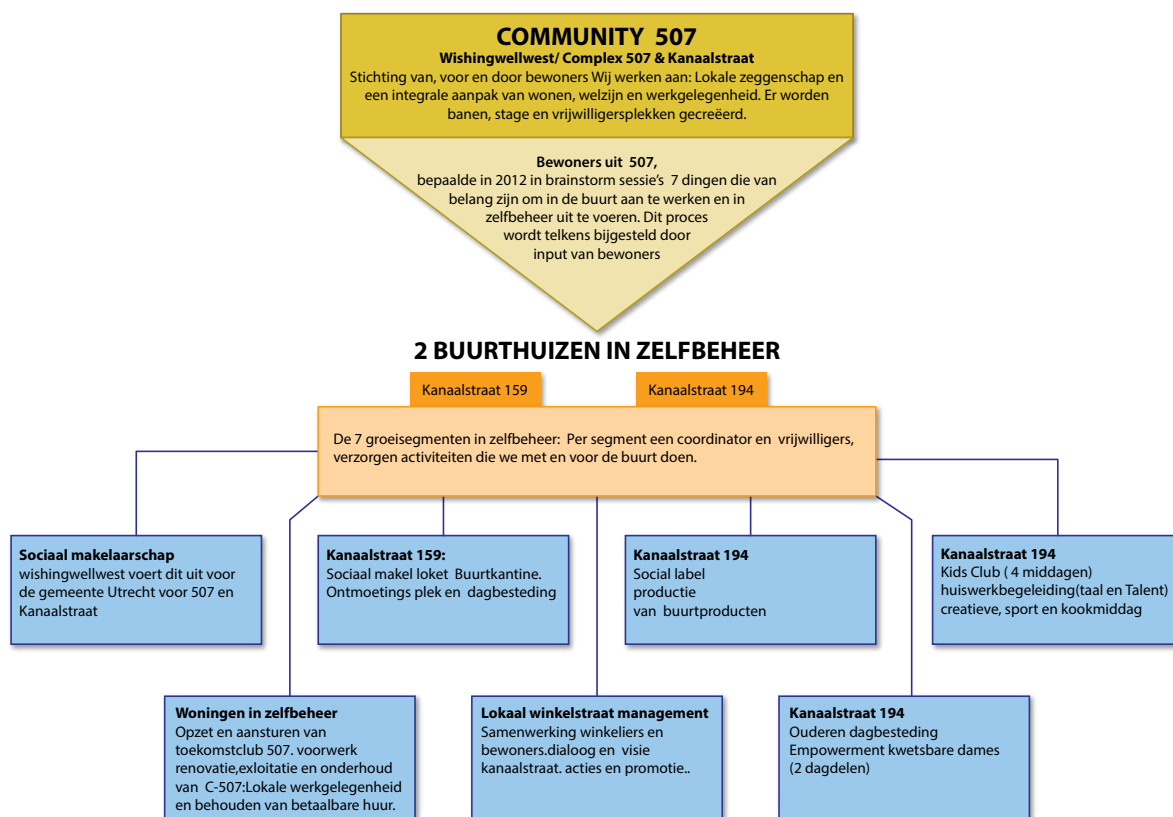
Het complex heeft uitstraling, bijzondere architectonische details, behoorlijk casco en metselwerk en de woningen zijn ruim.

proces

Ongeveer 12 jaar geleden waren er plannen voor de gedeeltelijke sloop en renovatie van complex 507 in Lombok. Hiervoor is toen niet het benodigde bewonersdraagvlak behaald.

Er is veel inzet en onderzoek gedaan door bewoners gedurende de daarop volgende jaren. Er wordt nu daarop

Wishing Well West schematisch:



verder gewerkt om te komen tot een gezamenlijk gedragen plan. Daarom is medio 2016 opnieuw begonnen met gesprekken tussen bewoners en Bo-Ex over de toekomst van complex 507.

sociaal-economisch

We zien problemen (én kansen) bij sociaal-economische vraagstukken in het complex. Een integrale aanvliegroute is van belang om een goede, veilige en gezonde woonomgeving te krijgen/behouden.

Er wonen mensen met een diversiteit aan achtergronden: van oud-Utrechts tot student, van kunstenaar tot winkelier, van gezinnen tot vereenzaamde mensen.

relatie Toekomstclub 507 - Wishing Well West

De Toekomstclub 507 is ontstaan uit Wishing Well West. Wishing Well West is een bewonersinitiatief dat van binnenuit en onderop heeft gezorgd voor heropleving van sociaal-maatschappelijke projecten in de buurt. Zij beheert twee (buurt)woonkamers en verzorgt onder andere diverse kinderactiviteiten, versterking van lokale ondernemers, dagbesteding ouderen, foodclub, taalles, social label en huiswerkbegeleiding.

Wishing Well West is een sociale, culturele en groene ontmoetingsplek voor buurtbewoners en kunstenaars. Meer ontmoeting en contact geeft inzicht over de culturen in de buurt. Er kan dan beter ingespeeld worden op behoeften en mogelijkheden van buurtbewoners. Wishing Well West werkt aan thema's die spelen in de directe omgeving. Dat biedt sociale, maar ook economische kansen voor de plek en de bewoners.

"De kinderen lopen hier soms tussen de drugsdealers."



"In Lombok help je elkaar."



*"Als ik naar de supermarkt ga, ben ik drie uur onderweg.
Dan ga ik uit. Ik ken iedereen. En maar kletsen."*

buitenruimte

De vraag over de toekomst van de woningen gaat ook om de inrichting en beheer van het openbaar gebied tussen de bouwblokken: parkeren, verlichting, speelplekken, achterpaden, binnenterreinen hebben aandacht nodig. Ook hierin zal de samenwerking met andere partijen, zoals de gemeente, worden opgezocht.

netwerk

Om deze brede maatschappelijke ondersteuning te kunnen geven zijn meer partijen nodig dan Bo-Ex en Wishing Well West. De corporatie kan en mag zelfs niet veel meer op dit vlak. Het betrekken van andere partijen zoals gemeente is dus van belang.

In het belang van bewoners en de corporatie wordt het proces zo ingericht dat het niet te complex of log wordt waarmee beslissingen over de aanpak van de woningen worden vertraagd.

Bo-Ex

Bij Bo-Ex is het besef aanwezig dat er nú iets moet gebeuren, en dat een goed open proces daarin randvoorwaarde is. Bij de bewoners is het vertrouwen in Bo-Ex laag, maar de gesprekken van de laatste maanden geven goede hoop. Procesleider Fulco Treffers is aangesteld om het opstellen van dit startdocument te begeleiden.

Hoofdstuk 2 Ambities



"In de slaapkamer is het wel heel erg koud."



"I need key." (zwerver bij leegstaande woning)



Prioriteiten:

- Behoud gehele complex
- Alle woningen in sociale huur
- Betaalbare woningen
- Bouwen aan een community
- (Mede-)zeggenschap bewoners

Overige ambities:

- Herkenbaar als 1 complex
- Buitenruimte, parkeren, groen
- Gezond leefklimaat
- Voorkomen van gentrification.
- Duurzaamheid.



In dit hoofdstuk staat beschreven wat de belangrijkste punten zijn die we willen bereiken. De eerste vijf ambities hebben prioriteit. Prioriteit betekent: we zijn niet tevreden over het resultaat als deze punten niet bereikt zijn. Voor de overige ambities geldt: we streven naar grote verbeterlagen op deze punten, maar kunnen negatief effect hebben op de genoemde prioriteiten. In dat geval zijn de overige ambities niet doorslaggevend. We zullen alle creativiteit uit de kast moeten halen om zoveel mogelijk van de prioriteiten en ambities te bereiken. Tenslotte hebben we aangegeven op welke punten wel het gesprek gevoerd is, maar waar voor beide partijen geen reden tot aanpassing is.

Ambities:

- Behoud van het gehele complex 507. Prioriteit. Dat betekent dus: geen sloop.
- Een plan waarin alle woningen behouden blijven in het sociale huur-segment. Prioriteit. Dus geen commerciële huur en geen verkoop van woningen.
- Een plan met betaalbare woningen. Prioriteit. Op dit laatste punt is toelichting over het woord betaalbaarheid nodig. Op het moment dat een woning een nieuwe huurder krijgt, wordt momenteel door Bo-Ex op basis van kwaliteit een nieuwe huur vastgesteld. De gemiddelde streefhuur (bij een gemiddelde kwaliteit dus) bij het totale bezit van Bo-Ex is €575. Voor de Toekomstclub geldt na intern onderzoek dat betaalbaar betekent: tot €400/€450. Voor Bo-Ex geldt dat een kwart van de gehele zelfstandige sociale huurvoorraad momenteel in die prijsklasse valt. Bo-Ex wil graag kijken naar de door de Toekomstclub genoemde prijs categorie, maar wil de consequenties nog samen doordenken.



"Ik probeer altijd mee te denken, altijd te helpen."



"Mijn badkamer is klein, maar alles past."



"Een cv en dubbel glas, dan ben ik tevreden."



- Bouwen aan een buurt met gezonde sociale verhoudingen: een community. Prioriteit
Daarbij willen we wonen, welzijn, zorg en werkgelegenheid integraal benaderen. Bo-Ex zal dit uitdragen, maar kan en mag hier niet op alle fronten een rol in spelen. Hiervoor is betrokkenheid van andere partijen noodzakelijk.
- (Mede-)zeggenschap van bewoners bij de te maken keuzes, en onderzoeken naar vormen van zelfbeheer in de toekomst. Prioriteit
Door grotere zeggenschap en invloed van bewoners krijg je een grotere betrokkenheid bij de buurt. De extra verantwoordelijkheden zorgen voor actieve bewoners.
Toelichting: Zelfbeheer is een lastige term die vaak verkeerde associaties oproept. Denk aan bijdragen aan de renovatie, aan beheer of onderhoud, toewijzing of andere zaken. Welke aspecten van zelfbeheer wenselijk zijn wordt in de loop van de volgende fase onderzocht en besproken. En nee, niet alles hoeft. Kiezen om sommige onderdelen niet te kiezen is ook een vorm van zelfbeheer.

Overige ambities:

- Herkenbaar als 1 complex, waar mogelijk ook oude kwaliteiten en waarden terug komen.
- Kwaliteit en uitstraling vergroten van de openbare ruimte, parkeren en groen.
- Werken aan een gezond leefklimaat in de woningen.
- Bij zakelijke panden of eventuele andere maatregelen: bijdrage leveren ter voorkoming van gentrification.
- Maatregelen die bijdragen aan duurzaamheid.

Minder belangrijk:

- Het project is uniek, en wanneer we afwijken van normen of gemiddelden van Bo-Ex zal dit uitlegbaar zijn. Het



is geen doel om in dit complex een 'standaard kwaliteit' te bereiken.

- Bewoners kiezen vaak voor 507 vanwege de prijs en de ligging. Het comfort en eventueel maatwerk (met daarbij behorende huurprijsstijging) is ondergeschikt.
- We willen de samenstelling van de bewonersgroep in het complex behouden. Deze past bij de doelstelling van de corporatie en bij Lombok.
- De woningplattegronden zijn in basis goed. Het aanbieden van andere of nieuwe plattegronden mag niet ten koste gaan van de punten die genoemd staan als prioriteiten.

Hoofdstuk 3 Organisatie en werkwijze

Het project 507 bevat 4 fasen. Het startdocument geeft de kaders weer voor de planvormingsfase (fase 2).

Fase 1	Startdocument (huidige fase)
Fase 2	Planvorming
Fase 3	Uitvoering
Fase 4	Evaluatie

Algemeen

Voor alle fasen geldt:

- Bo-Ex en bewoners werken gezamenlijk aan een plan, met elk een eigen rol.
- We organiseren de zaken 'op zijn Lomboks': duidelijk, gezellig en zonder omweg. We werken aan een concreet plan. En dat doen we met veel plezier en in een leuke sfeer.
- Dit startdocument beschrijft de visie en strategie. De planvorming is de volgende stap.
- We definiëren voor de planvorming:

a. complex en woningen

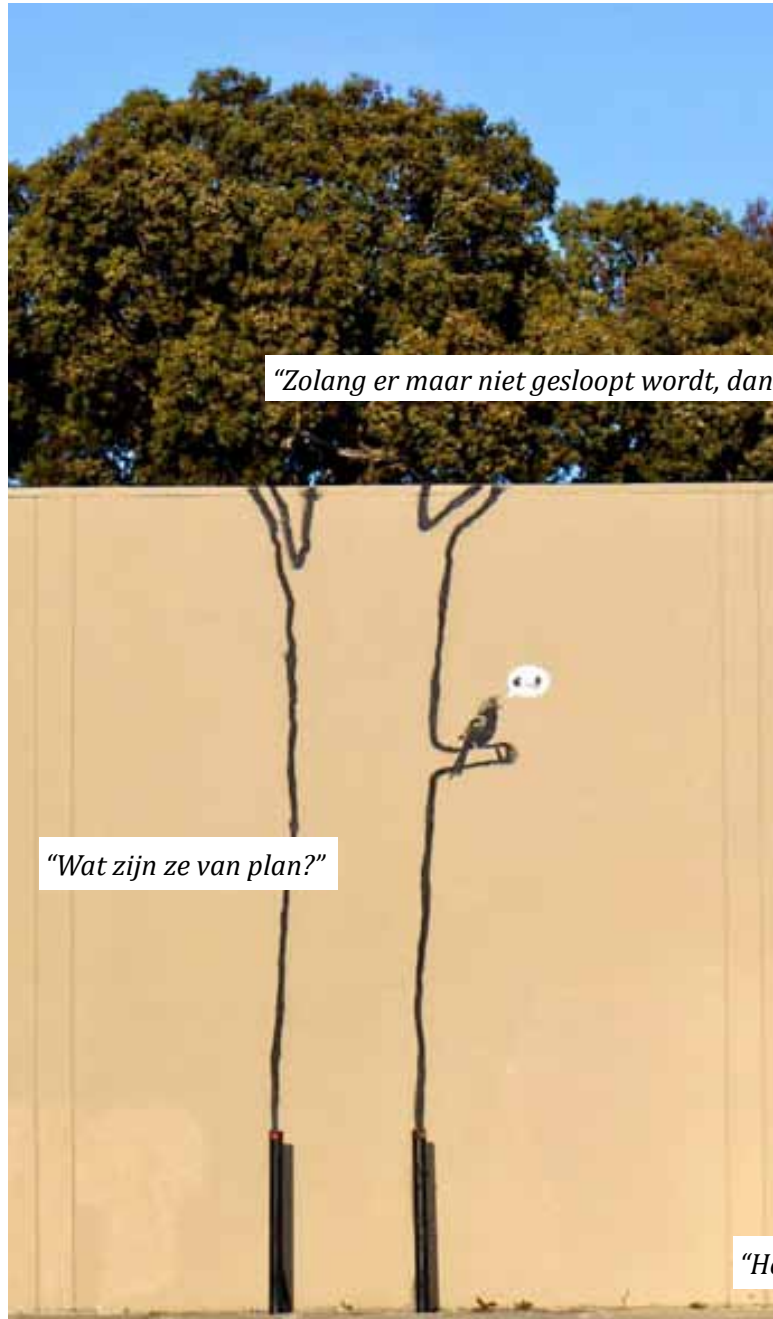
Dit gaat over de harde kant van de woningen: fysiek-technische zaken, huurprijzen, toewijzing, sociaal plan, individuele keuzes, zelfbeheer.

b. sociale samenhang, welzijn en identiteit.

Dit gaat over de 'zachte kant' van de buurt en complex. Leefbaarheid, overlast, contact, zorg, maatschappelijk werk, kinderen, jeugd, cultuur, empowerment, communicatie en social design.

Het complex en de woningen worden als project gedefinieerd in dit startdocument. Organisatie en planning zijn hierop gebaseerd.

De sociale samenhang is de afgelopen jaren opgestart door Wishing Well West. Doel is om meer partijen te betrekken bij deze ontwikkelingen en de samenwerking te verbeteren. Daarmee kan de kwaliteit omhoog.



"Zolang er maar niet gesloopt wordt, dan vind ik alles best."

"Wat zijn ze van plan?"



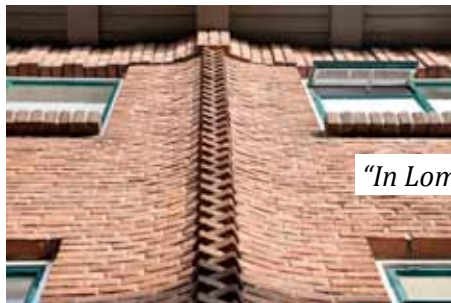
"Het dorpse sfeertje in de grote stad."



"Er wordt al jaren niks goed aangepakt. Schandalig eigenlijk."

dood

"Ik heb een paar jaar in Leidsche Rijn gewoond. Ik dacht dat ik dood ging."



"In Lombok pak je elkaar aan."

foto Eut van Berkum

- Het tempo van werken ligt hoog, maar blijft zorgvuldig.

Samenwerken

- We werken in co-productie. En dus niet in de rol van onderhandelaars. We gaan samen optrekken. We hebben de verantwoordelijkheid om het nu wel tot een goed einde te brengen. Dus ook in moeilijke tijden houden we elkaars hand vast om er samen uit te komen.
- We werken transparant, en mogen bij elkaar in de keuken kijken. Er zijn geen geheime overleggen of criteria.
- We werken voornamelijk in de buurt. Medewerkers van Bo-Ex en de projectleider zijn wekelijks te zien en zijn aanspreekbaar. De ruimtes van Kanaalstraat 159 en 194 worden hiervoor beschikbaar gesteld.
- Vertegenwoordigers van Bo-Ex werken met bewoners aan het betrekken van overige medewerkers bij de planvorming en het laten zien van een andere werkwijze. Daarbij gaat het om draagvlak, besluitvorming en toekomstige inbedding.
- Vertegenwoordigers van bewoners werken met Bo-Ex aan het gezamenlijk bereiken en betrekken van de achterban, de overige bewoners.
- Waar mogelijk beginnen we nu al met vormen van zelfbeheer in deze fase. We willen zoveel mogelijk zelf al laten doen door bewoners.
- Waar mogelijk worden opdrachten binnen het complex besteed. Denk aan een bewoner die de communicatie namens deze partijen uitvoert (tekst en vormgeving). Of het maken van een modelwoning, door een paar bedrijven uit het complex. Andere voorbeelden dienen zich in de loop van de planvormingsfase aan.

"Dat past bij mijn cultuur en mijn persoon: gastvrij zijn."



Ondersteuning

- Er wordt een onafhankelijk projectleider aangesteld om de planvorming te begeleiden. Deze wordt gefinancierd door Bo-Ex. De projectleider beheert ook het secretariaat, al dan niet met ondersteuning.
- De manier van werken zoals beschreven in dit startdocument wordt intern bij Bo-Ex verder besproken. De projectleider kan worden ingezet om hierin een rol te spelen en medewerkers andere werkwijzen te laten zien en leren.
- De manier van werken zoals beschreven in dit startdocument wordt bij de achterban van de bewoners verder besproken.
- Bij de Toekomstclub kunnen verschillen zijn in kennis, historie, vak etc. De projectleider kan desgevraagd worden ingezet om hierin een rol te spelen en nieuwe actieve bewoners in te werken.
- Er worden afspraken gemaakt voor professionele ondersteuning van de Toekomstclub. Deze wordt gefinancierd door Bo-Ex. Daar waar mogelijk worden de actieve bewoners van de Toekomstclub ondersteund met hand en spandiensten om de werkdruk te verlagen.



"Mijn familie heb ik het liefst in de buurt. Er komen vaak mensen logeren."



"Er wonen hier veel kunstenaars en ontwerpers. Allemaal zzp'ers die nauwelijks hun hoofd boven water kunnen houden maar hier goedkoop kunnen wonen en soms werken."

"Hier woont van alles. Echte Utreegers, buitenlanders, studenten. Altijd al zo geweest."

Hoofdstuk 4 Planning

Concept planning

Fase 1. Startdocument	afgerond
Fase 2. Planvorming	apr - dec 2017
Besluitvorming	dec 2017 - feb 2018
Fase 3. Planvoorbereiding	mrt - sep 2018
Start uitvoering (ovb)	eind 2018
Fase 4. Evaluatie	

Uitgangspunt bij de planvorming is dat de plannen in gezamenlijkheid worden gemaakt met invloed van alle bewoners op meerdere momenten in het proces. Het eindoordeel is aan de huurder via een draagvlakmeting.

Fase 2. Planvorming

We onderscheiden:

- complex en woningen
- sociale samenhang, welzijn en identiteit.

Planning

De planning is afhankelijk van nog te maken keuzes, en wordt in het najaar van 2017 preciezer.

Punten die worden besproken bij sociale samenhang:

- verbeteren samenwerking politie, gemeente, GGD
- investeren in netwerk en contacten, ook in zorg
- Bo-Ex zichtbaar en bekend in de buurt
- activiteiten voor alle doelgroepen
- geschiedenis zichtbaar maken
- Bo-Ex mogelijkheden bij relatie wonen en zorg

Contact

We plannen een tweewekelijks overleg tussen de Toekomstclub en Bo-Ex. Tijdens dit overleg staat de voortgang van complex en woningen centraal. Tijdens elk overleg worden de sociale acties geagendeerd en worden hiervoor eventuele acties bepaald.

De terugkoppeling en consultatie bij de buurt in collectieve bijeenkomsten doen we in drie stappen. Daarnaast zullen er individuele afspraken worden gemaakt om op specifieke details in te kunnen gaan.

Gesprekken in de buurt hebben een bijzondere laagdrempelige vorm. De bewoners voelen zich gehoord door Bo-Ex, vertegenwoordigd door de Toekomstclub, zonder zelf heel veel tijd kwijt te zijn.



*"Je spreekt elkaar toch gewoon aan?
En anders hoor je het wel van de vader of moeder!"*



*"Er zijn hier behoorlijk wat wiet-plantages opgerold.
Geen idee hoeveel er werkelijk zitten."*

Fase 2

Stap 1 analyses en rapporten	2017	apr - jun
vaststellen randvoorwaarden technisch onderzoek	apr	
huidige technische staat: 'foto' panden	mei	
keuze bouwkundig bureau / architectenbureau	apr	
kaders groot onderhoud / renovatie, oa duurzaamheid en veiligheid	apr/mei	
kennis delen over huurprijsbeleid en wetgeving	apr/mei	
definitie betaalbaarheid	apr/mei	
verdieping kennis zelfbeheer	mei	
1e ronde gezamenlijke gesprekken met bewoners	mei/jun	
> Raadplegen van bewoners: Herkent u dit? Aanvullingen?		
naar Raad van Commissarissen (RvC) van Bo-Ex	jun	
Stap 2 varianten		jun - sep
maken twee of drie scenario's voor toekomst	jun/aug	
technische toets / detaillering	jul	
beheervormen	jun/jul	
2e ronde gezamenlijke gesprekken met bewoners	sep	
> Raadplegen van bewoners: Voorkeur voor richting?		
indien nodig: aanvullende voordeurgesprekken	sep/okt	
Stap 3 richting		okt - jan
naar RvC van Bo-Ex	okt	
voorkeursvariant bepalen	nov	
uitwerken voorkeursvariant en planning	nov/jan	
indien nodig: outline sociaal plan	dec	
3e ronde gezamenlijke gesprekken met bewoners	jan'18	
> Raadplegen van bewoners: Eens met deze uitwerking?		
Stap 4 besluit	2018	jan - feb
draagvlakmeting	jan/feb	
besluit directie en RvC van Bo-Ex	feb	

De planning is strak. Het is nodig om snel door te werken, maar we moeten wel zorgvuldig zijn. Bij wijzigingen in de planning zetten we de meest actuele planning op de website van de Toekomstclub.

In fase 3 (uitvoering) worden bestek, keuze aannemer en gedetailleerde planvoorbereiding en planning per blok / individueel.

Hoofdstuk 5 Communicatie



"Ik vraag me af of Bo-Ex wel weet wat er uitgegeven wordt aan onderhoud momenteel."



"Ideaal voor iemand alleen of een jong stel."

Algemeen

- We zijn duidelijk, maar de toon van communicatie is informeel.
- We staan open voor ideeën van alle bewoners. Sterker nog: we stellen vragen om zoveel mogelijk te weten te komen wat de bewoners in de buurt willen.
- We schermen geen route af naar andere medewerkers of andere bewoners.
- We gebruiken live contact liever dan social media.

Informatie

- We zijn aanwezig en zichtbaar in de wijk. Hier is de meest actuele informatie voorhanden.
- We verzorgen vier a vijf maal per jaar een nieuwsbrief namens beide partijen.
- Bewoners en Bo-Ex kunnen ook zelfstandig informatie verspreiden. In principe wordt dit vooraf even gemeld.
- De directe omgeving informeren we via een nieuwsbrief (ca. een maal per jaar), met een samenvatting van de belangrijkste punten uit eerdere nieuwsbrieven.
- We informeren de pers gezamenlijk, tenzij anders in overleg. Indien de pers zelf contact met een van de partijen opneemt, dan stemmen we de boodschap af, en verwijzen ook door naar de andere partij.

507 startdocument

11 apr 2017

