**Verslag bewonersavonden rond het technische onderzoek op 9 en 10 oktober 2017**
 Dit was het programma:

* Voorstellen (Andre van Leeuwen)
* Uitgangspunten van Bo-Ex en de Toekomstclub507 (Andre van Leeuwen)
* De planning (Andre van Leeuwen)
* Visie Toekomstclub (Else huisman)
* Technische onderzoek (DHV)
* Betrekken Bo-Ex
* Veel gestelde vragen

**Voorstellen:**

Medewerkers van Bo-Ex:

* Andre van Leeuwen – projectleider Bo-Ex
* Leonie Heezen – afdeling Wonen Bo-Ex
* Mourad el Barnoussi – afdeling Financiën Bo-Ex
* Esther Gruter – afdeling Communicatie Bo-Ex
* Rolf van der Weide – afdeling Strategie en Beleid
* Marije Eleveld – directeur Bo-Ex

Bestuursleden van de Toekomstclub507 en ondersteuning:

* Eloy Schouten
* Else Huisman
* Omar el Amraoui
* Michel Post (bewoners-ondersteuner van de Toekomstclub507)

**Uitgangspunten van Bo-Ex en Toekomstclub** (Andre van Leeuwen)De gezamenlijk uitgangspunten zijn:

* Geen sloop
* Lage huur
* Wegwerken achterstallig onderhoud
* Verbeteringen als dubbel glas en CV
* Behoud van sociale voorzieningen
* Gezamenlijk plannen maken: Bo-Ex, Toekomstclub507/bewoners

Onze gezamenlijke ambities staan, veel uitgebreider, ook in het startdocument dat iedereen heeft ontvangen en dat ook op de websites van Bo-Ex en de Toekomstclub507 staat.

 **Planning en stappen van het proces** (Andre van Leeuwen en Else Huisman)

1. Binnen nu en een paar weken gaan we starten met het technisch onderzoek. Van elke blok worden alle gevels en daken geïnspecteerd. En per blok worden er ook drie woningen van binnen bekeken, in totaal 69 woningen. Dat onderzoek wordt dit jaar afgerond met een bewonersavond waar we de resultaten presenteren.
2. Op dit moment kijken we naar de eerder gemaakte berekening die is gemaakt door de WBVG en Winket, in opdracht van de Toekomstclub. Een scenario voor de grondige opknapbeurt waarin een lage huur centraal staat.
3. Vanaf januari 2018 voegen we de uitkomsten van het technisch onderzoek toe aan dit scenario en werken we het iets verder uit. Direct daarna legt de Toekomstclub dit voor aan de bewoners en vraagt de Toekomstclub om input voor verdere uitwerking.
4. Bo-Ex en de Toekomstclub werken het scenario verder uit en opnieuw komen we vervolgens bij jullie terug en gaan we kijken of jullie er als bewoners achter kunnen staan. We noemen dat een tussentijds meetmoment. Er komen meer van dergelijke meetmomenten. De tussentijdse meetmomenten zijn belangrijk, want we willen dat de bewoners ons op tijd bijsturen. Het plan kan alleen doorgaan als er uiteindelijk een draagvlak komt van minimaal 70 %. Als er onvoldoende draagvlak is willen we daar niet pas achteraf achter komen.
5. Daarna gaan we het scenario voor de grondige opknapbeurt in meer detail uitwerken en komen we opnieuw bij jullie terug. In een reeks van avonden willen we met jullie het meest gewenste plan kiezen.
6. Het uiteindelijk gekozen, uitgewerkte, en nogmaals doorgerekende plan (het eindscenario) wordt vervolgens officieel voorgelegd aan alle bewoners via een zogenaamde draagvlakmeting. Deze denken wij rond 1 januari 2019 te kunnen organiseren. Als we ons werk goed hebben gedaan en we de input van de bewoners goed hebben verwerkt, verwachten we dat minimaal 70 % van de bewoners achter het plan zal staan.
7. Na de draagvlakmeting gaat Bo-Ex de uitvoering voorbereiden en als alles goed gaat zou er gestart kunnen worden met de grondige opknapbeurt in het voorjaar van 2019. Omdat niet alle woningen tegelijk worden aangepakt kan het nog even duren voordat ook de laatste woningen worden aanpakt. Tussen begin en einde van de bouw zou 1 of 2 jaar kunnen zitten. Over de volgorde van de aanpak kunnen we nu nog niets zeggen. Misschien wordt de opknapbeurt geleidelijk uitgevoerd, bijvoorbeeld eerst alle kozijnen en dan alle daken, enz. Het voordeel zou dan zijn dat iedereen er snel warmpjes bij zit.
8. ZelfbeheerTot slot gaan we samen met de Toekomstclub507 onderzoek doen naar zelfbeheer. Else Huisman gaat dit toelichten.
9. **Project Veilig en Waterdicht**De voorbereidingen van de grote opknapbeurt staan los van de actie Veilig en Waterdicht waar we onlangs mee zijn begonnen. De actie Veilig en Waterdicht is erop gericht om alle lekkages die aanwezig zijn in de woningen weg te halen en eventueel onveilige situaties op te lossen. Haal het project Veilig en Waterdicht, en de grote opknapbeurt die over 2 jaar van start gaat, dus niet door elkaar.

***Vragen en antwoorden over de draagvlakmeting:****Vraag: Doen alle bewoners mee aan de draagvlakmeting?
Antwoord: Bij de draagvlakmeting is er straks één stem per huishouden, dus één per adres. Verder tellen alleen de stemmen van de huishoudens die deelnemen aan de draagvlakmeting. Bij een deelname van 90 % van de huishoudens moet dus 70 % van die 90 % instemmen met het plan. Dat zijn natuurlijk minder stemmen dan 70 % van alle bewoners.

Vraag: Er zijn mensen in het complex die goedkoop scheefwonen. Die zouden misschien tegen een plan kunnen zijn met slechts een basale aanpak, omdat ze geld hebben voor meer luxe, en dan wordt het voor mij onbetaalbaar en kan ik hier niet meer wonen.
Antwoord: We moeten begrip hebben voor elkaar. Op de mensen met wat meer geld doen we een beroep dat ze de keuze voor een basale aanpak steunen. Mensen met weinig geld moeten zich realiseren dat zogenaamde scheefhuurders vaak helemaal geen scheefhuurders zijn omdat ze met hun net iets hogere inkomen zeer vaak niet in staat zijn om een huis te kopen of te huren in de vrije sector .*

**Visie Toekomstclub507 (Else huisman)**In 2006 kwam Bo-Ex met een plan waarbij de helft van de woningen zouden worden afgebroken. Voor dat plan bestond echter onvoldoende draagvlak en is toen afgewezen door de bewoners. Bo-Ex heeft daarna het hele complex in de ijskast gezet. In 2009 is informeel de Toekomstclub ontstaan en zijn we met Bo-Ex gaan praten om toch iets aan de huizen te doen. Maar Bo-Ex zei: “Het is niet mogelijk dat alle huizen blijven staan”. Daar waren wij het niet mee eens. Wij vonden dat de huizen wél behouden konden blijven. Daarom hebben we bij de gemeente geld gevraag om zelf onderzoek te laten doen. Dat werd Bureau Winket. Het was 2013, de huren waren toen nog heel laag en er was nog geen verhuurdersheffing. Winket baseerde haar berekeningen op de bouwkundige onderzoeken die er toen lagen, o.a. van DHV (dat is het bureau dat ook nu weer het onderzoek gaat doen), en maakte drie haalbare varianten: basis, iets luxer en nog iets luxer, met huren van respectievelijk 400, 500 en 600 euro per maand. Die eerste berekeningen hebben we voorgelegd aan 50 bewoners. Slechts 2 bewoners bleken een bedrag van rond de 550 te kunnen betalen. De rest zei: “Als het hoger wordt dan 400 dan ga ik niet vóór het plan stemmen”. Toen hebben we bureau Winket opdracht gegeven een plan te maken waarbij de huren niet hoger zouden worden dan 400 euro. Daar kwam Winket maar moeilijk uit. Toen kwam de verhuurdersheffing, dat maakte het nóg moeilijker. Toen zijn we samen met Bernard Smit van de WBVG ook gaan kijken naar het beheer van het complex en of daar winst viel te halen. Als je bepaalde dingen namelijk zelf doet kun je ze vaak niet alleen beter doen, maar ook goedkoper. Je hebt het dan over zelfbeheer. Met zelfbeheer bescherm je jezelf bovendien ook tegen de willekeur van beleid van bovenaf, bijvoorbeeld dat de huren voor de zittende huurders na de aanpak wél redelijke blijven maar dat alle nieuwe huurders zomaar heel veel gaan betalen. Inclusief besparingen die we vonden via vormen van zelfbeheer bleek een huur van 400 euro tóch mogelijk. Dat plan hebben we vervolgens voorgelegd aan Bo-Ex, maar Bo-Ex wilde destijds niet echt reageren. Ze vonden het maar lastig. Ook het element van zelfbeheer, wat helemaal nieuw was voor hen.
Wij staan natuurlijk nog steeds voor onze uitgangspunten van geen sloop, een lage huur en zelfbeheer. Het is de vraag of ook de bewoners dit nog steeds vinden en daarom zullen wij jullie de komende tijd intensief bij het proces betrekken. Ook de vraag of de huren ook voor toekomstige huurders laag moet blijven zullen we opnieuw voorleggen. Het antwoord op die vraag kan van grote invloed zijn op de toekomstige samenstelling van de wijk. Moet deze wijk het laatste eiland van goedkope woningen blijven, zoals het nu is, of staan we toe de woning duurder worden met als gevolg dat ZZP’ers en mensen met een kleine beurs hier straks niet meer kunnen wonen? Wat wij tot op de dag van vandaag nog steeds horen is dat bewoners vooral vinden dat het goedkoop moet blijven en dat de ingreep daarom zo basaal mogelijk moet blijven.

Sinds 2016 zijn we opnieuw met Bo-Ex in gesprek en zeker de laatste tijd gaat dat heel constructief.
We zijn erg blij met het huidige team van Bo-Ex: Andre, Esther, Mourad, Rolf en Marije. Ze denken mee op alle niveaus. We hebben vertrouwen in hen en daarom denken we dat het nu wél gaat lukken. We hopen dat jullie als bewoners dat vertrouwen ook krijgen.

Dan nog iets over het idee van zelfregie. Vroeger waren veel dingen in de buurt beter geregeld. Mensen die al heel lang in deze buurt wonen zeggen dat je vroeger meer voorzieningen had, de lijnen korter waren, en er bijvoorbeeld altijd onderhoudsmensen in de buurt aanwezig waren. In ons concept van zelfbeheer en zelfregie is opgenomen dat je een aantal van die dingen weer terugkrijgt. Je moet niet denken dat we dan alles zelf gaan doen. Je moet het je zo voorstellen dat wij als bewoners of bewonersvereniging een klein professioneel buurtbedrijfje in de arm nemen. De mensen van dat bedrijfje voeren dan allerlei taken uit, onder regie van de bewonersvereniging. Het onderhoud aan het complex kan dan sneller, beter en ook goedkoper. Er zijn ook andere zaken die Bo-Ex nu doet die we in eigen beheer kunnen doen. Al die dingen zelf met elkaar organiseren kan best ingewikkeld zijn. Want hoe beslis je dan dingen. Je moet het in ieder geval simpel houden. Dus niet alles zelf willen, maar bijvoorbeeld alleen (een deel van) het onderhoud en een aantal sociale voorzieningen, zoals een buurthuis. Als Toekomstclub geloven we er in en we denken met elkaar een goed plan neer te kunnen gaan zetten. In het startdocument hebben we afgesproken dat we al dit soort zaken de komende tijd gaan onderzoeken. Ook het team van Bo-Ex wil zich er voor inzetten.

We willen jullie vragen ons te steunen in de zoektocht en we hopen dat jullie veel input geven. Ook als je het niet eens bent met een aantal dingen. We zijn namelijk een vereniging en de leden van de vereniging bepalen uiteindelijk wat er gebeurd. Dus denk mee en laat van je horen. Als we op de verkeerde lijn zitten, dan horen we dat graag en moeten we het bijstellen. Niet onbelangrijk is dat welk plan dan ook, sowieso alleen kan doorgaan als uiteindelijk 70% van de bewoners er achter staat.
Steun ons ook door lid te worden van de Toekomstclub507. Hoe meer bewoners lid zijn, des te sterker staan we naar Bo-Ex. Lid worden kun je zelf regelen via onze site: <http://toekomstclub507.nl/word-lid/>
 **Het technische onderzoek**
*Andre van Leeuwen:*Allereerst zullen er door Royal Hasskoning/DHV op 25 oktober op proef twee woningen worden onderzocht. Wij krijgen dan een beter beeld van waar we mee te maken krijgen. Daarna worden alle woonblokken aan de buitenkant onderzocht en worden in ieder blok ook 3 woningen van binnen onderzocht, in totaal 69 woningen. Bij het selecteren van de woningen kijken we ook naar het woningtype, zodat we straks alle types woningen hebben onderzocht. Zo krijgen we een goed beeld van de technische onderhoudsstaat van het complex. Bewoners kunnen zich aanmelden als we ook hun woning bouwkundig mogen onderzoeken. Wie meedoet ontvang een VVV-bon van 25 euro.

*Stefan, van DHV:*
Het technisch onderzoek dat wij gaan uitvoeren is een zogenaamd NEN 2767 onderzoek. Dat is een soort APK-keuring, maar dan voor een woning. Het is een objectieve bepalingsmethode, waardoor er later geen discussie zal ontstaan hoe goed of slecht bepaalde onderdelen van de woningen zijn. Ieder onderdeel krijgt van ons een score tussen 1 en 6. Conditie 1 is zeer slecht, conditie 6 is goed. Dit levert lange lijsten op van alle elementen met daar achter de score. We kijken naar de kruipruimtes, de gevels, de balkons, de daken, de trappenhuizen, de bergingen. Bij de individuele woningen, dus binnen, kijken we ook naar de meterkast, de keukens, de badkamers en het leidingwerk. Zo krijgen we een indruk van de woningen.
De wijze van inspecteren is alleen visueel, we verrichten geen hak- en breekwerk. Wél gaan we metingen verrichten. Bijvoorbeeld gaan we meten of de woningen eventueel verzakt zijn. Zo ja, dan doen we vervolgonderzoek. Ook andere bevindingen kunnen leiden tot vervolgonderzoek. Eventueel vervolg onderzoek zullen we direct uitvoeren, waardoor dat naar verwachting geen vertragingen zal opleveren.
Iedereen krijgt een brief wanneer we gaan inspecteren en wie je aan de deur kunt verwachten. Uiteraard kunnen onze mensen zich legitimeren.
Vragen over het technisch onderzoek: bel of mail met Bo-Ex of met de Toekomstclub507.

***Vragen en antwoorden Technische onderzoek:****Vraag: Waarom een technische onderzoek? We weten toch allang hoe de woningen ervoor staan?
Antwoord: Het laatste onderzoek was 15 jaar geleden en is daarom niet meer representatief. Zo’n onderzoek kost inderdaad geld en tijd, maar de kosten vallen mee, en verder hebben we de informatie gewoon nodig. We willen dat de renovatie betaalbaar blijft en dan moet je precies weten wat er moet worden vervangen en vooral ook wat je niet hoeft te vervangen. Zonder technisch onderzoek kunnen we dat maatwerk niet leveren.

Vraag: Het technisch onderzoek is een steekproef. Kan het zijn dat bepaalde zaken daardoor niet aan het licht komen?
Antwoord: Ja, dat is mogelijk. Maar we onderzoeken 69 woningen, dat is niet weinig, en bovendien zijn veel klachten bekent. Bij twijfel doen we aanvullend onderzoek. Het zal best zo zijn dan tijdens de uitvoering van de opknapbeurt er nog dingen worden ontdekt die we niet hadden voorzien.*

---------------------------------------------------------------------------------------------------

Overige vragen en antwoorden:

***Vragen en antwoorden over het scenario (voorkeursaanpak):*** *Vraag: Is het verkopen van woningen ook onderdeel van het project?
Antwoord: Nee, in het startdocument hebben we afgesproken dat het sociale huurwoningen blijven.

Vraag: Wat gaat er allemaal gebeuren aan het complex?
Antwoord: De kozijnen worden vervangen, de daken geïsoleerd (als ze niet verrot zijn), de riolering vervangen, en de elektriciteit wordt in orde gemaakt. Daarnaast komt er zowel goede verwarming als ventilatie.

Vraag: Er zijn mensen die wél een hogere huur willen betalen en mensen die dat niet willen. Kunnen we niet een basisplan opstellen en dat mensen die extra huur willen betalen voor extra opties kunnen kiezen?
Antwoord: Je moet je afvragen hoe eerlijk dat is. Want mensen met weinig geld komen dan altijd uit op uitsluitend de basisopties. Het is goed om na te denken waar je naartoe wilt met dit complex. Het is gebouwd voor mensen met weinig geld en de vraag is of je wilt of dat wél of niet zo blijft. Een huidige bewoner kan dan wel geld over hebben voor extra opties, maar de mensen die later in het huis trekken moeten die hogere huur dan ook betalen. Mensen met een laag inkomen hebben dan uiteindelijk geen toegang meer tot dit complex. Met andere woorden: ga je alleen voor jezelf of voor het complex en dus voor ook mensen na ons.
Het kan overigens heel goed zijn dat we dat van die extra opties gewoon gaan doen, bijvoorbeeld om ook de mensen over de streep te trekken die de extra opties graag willen en daar voor willen betalen. Want voor alle scenario’s blijft gelden dat er een draagvlak moet komen van minimaal 70 %. De toekomst wijst dus vanzelf uit welke kant het zal opgaan. Van de 50 mensen die wij destijds hebben geraadpleegd waren er ook die best wel goed verdienende. En toch kozen de meeste van hen voor lage huren. Bijvoorbeeld omdat ze geen recht hebben op huurtoeslag, omdat hun inkomen niet zeker is, én omdat ze weten dat ze er bij pensioen sterk in inkomen op achteruit zullen gaan.
Een optie zou kunnen zijn dat mensen extra opties nemen en dat deze niet worden gefinancierd via de huur maar uit een eenmalige bijdrage van de betreffende huurder. Bijvoorbeeld voor luxere tegeltjes of een afzuigkap. Het moet dan wél gaan om verbeteringen die niet leiden tot extra punten, want anders kunnen ze later alsnog ook in de huur worden gestopt.*

*Vraag: Is het wel slim dat we kiezen voor het allerlaagste niveau van renovatie met de laagste investering? Ik zie graag ook veel warmte-isolatie en, nog belangrijker, geluidsisolatie. Ik kan letterlijk alles horen van mijn buren. Ik word daar knettergek van.
Antwoord: De keuze voor een laag niveau renovatie is vooral een realistische keuze. Veel bewonerscommissie voor ons zijn al stuk gelopen op huren die te hoog werden. Uit de vele contacten in de wijk die we de laatste jaren hebben blijkt ook dat een lage huur voor veel mensen de hoogste prioriteit heeft. Dan kun je geen hoog niveau renovatie doen. Maar wensen als isolatie voor geluid en warmte nemen we natuurlijk wel mee. Natuurlijk gaan we proberen om met het geld dat beschikbaar is de woningen zoveel mogelijk te verbeteren. Dus misschien krijgen we de dingen die jij wilt er ook in.

Vraag: Hoe komen we straks tot één scenario, want iedereen zal iets anders vinden?
Antwoord: We hebben vanaf 2013 gewerkt aan een scenario gericht op lage huren. Dat scenario gaan we nu eerst zeer grondig bekijken. Dat scenario vormt onze denkmal. Daar komen nu de gegevens van het technische onderzoek bij en dat levert een aangepast scenario op, maar ook weer gericht op een lage huur. Dat scenario gaan we vervolgens presenteren. Als de bewoners vervolgens roepen dat ze dingen anders willen, gaan we opnieuw naar het plan kijken. Het wordt dus niet van ‘roept u maar’, want dan kom je er niet uit met elkaar.*

*Vraag: Stel het draagvlak wordt niet gehaald, wordt het dan gesloopt?
Antwoord: Dat is niet iets waar we nu over moeten nadenken. We werken nu aan een plan voor groot onderhoud en gaan alles op alles zetten om er een succes van te maken. Daar gaan we de bewoners nauw bij betrekken. Wij kijken dus niet pas achteraf bij de draagvlakmeting of we het goed hebben gedaan, maar we betrekken de bewoners vanaf het begin en zullen zo vaak mogelijk meten of we in de goed richting bewegen. We bewegen samen door het proces. Dat kans op een negatieve draagvlakmeting wordt dan heel klein.*

*Vraag: Ik hoor dat als er een plan komt waar alle bewoners achter staan, dat plan wordt uitgevoerd. Mag ik daar uit afleiden dat ieder denkbaar plan dat wij als bewoners voorstellen dan wordt uitgevoerd?
Antwoord: Nee, bij de draagvlakmeting zal alleen een plan worden voorgesteld waar ook Bo-Ex achter kan staan. Bo-Ex zal eisen stellen aan de kwaliteit van de woningen ná de aanpak. Ook moet het plan financieel haalbaar zijn voor Bo-Ex. Als de huren maar beperkt mogen stijgen kan de investering niet heel groot zijn en moet heel scherp gekeken worden wat je wél en niet verbeterd aan het complex. Het plan zal vooraf aan alle kanten worden doorberekend voordat het uiteindelijk ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de bewoners.* ***Vragen en antwoorden over de hoogte van de huur ná de aanpak:****Vraag: Als de huur onder de sociale huurgrens blijft, dan hebben mensen met weinig geld toch recht op huurtoeslag. Dan is het voor hen toch niet zo erg als de huur omhoog gaat?
Antwoord: Ja, het klopt dat mensen met weinig geld vaak recht hebben of houden op huurtoeslag. Bij huren boven de 410 euro dekt de huurtoeslag echter niet meer het hele bedrag van de huurverhoging. Daarom moeten we daar niet te ver bovenuit komen. Verder zijn er veel ZZP’ers in het complex die soms geld op hun bankrekening hebben staan voor als ze ziek worden of voor hun pensioen. Dat geld is niet bedoelt om van te leven. Is dat bedrag echter hoger dan 25.000 euro, dan hebben ze geen recht op huurtoeslag. Mensen met een normaal pensioen hebben daar geen last van omdat opgebouwd pensioengeld niet meetelt bij het vaststellen van het recht op huurtoeslag. Tot slot moeten we er ook rekening mee houden dat de huurtoeslag in de toekomst misschien door de regering lager wordt gemaakt, zoals de regering ook zomaar verhuurdersheffing heeft ingesteld. Er zijn dus meerdere redenen waarom je er niet zomaar vanuit kunt gaan dat huurtoeslag alle problemen rond de huurverhoging oplost.

Vraag: Als de huren laag moeten blijven en niet hoger dan gemiddeld 400 euro, gaan de huren van mensen die nu veel meer betalen ná de aanpak dan naar beneden?
Antwoord: Er zijn maar heel erg weinig bewoners die nu meer betalen dan bijvoorbeeld euro. De Toekomstclub streeft ernaar dat de huren die nu erg hoog zijn inderdaad naar beneden gaan. Uitzonderingen daargelaten, want er zijn ook tamelijk grote in het complex, waarbij het logisch is dat de huur hoger is.

Vraag: Mijn huur is nu erg laag, minder dan 350 euro per maand. Ik wil dat graag zo houden, en zowel nu als ná de renovatie neem ik daarom alles voor lief. Tegelijk omarm ik natuurlijk iedere verbetering. Kan ik er op rekenen dat mijn huur laag blijft?
Antwoord: Ja, het is ons streven dat de huren zo laag mogelijk blijven. Maar zo’n aanpak kost wel geld, en dus zullen de huren omhoog gaan. Wat betreft de Toekomtclub betreft dit een zo klein mogelijke huurverhoging, maar tegelijk willen we niet dat de rekening wordt doorgeschoven naar toekomstige huurders. Dit is één van de dingen waar we het als bewoners met elkaar over gaan hebben.

Vraag: De huur is natuurlijk gekoppeld aan de kwaliteit van de woning. Is het dan niet logisch dat de huren ná de aanpak omhoog gaan?
Antwoord: De huur en de kwaliteit van de woning zijn tegenwoordig steeds meer van elkaar losgekoppeld. Dat komt o.a. doordat de huur voor een deel wordt bepaald door de WOZ waarde (de marktwaarde). Ook slechte en kleine woningen kunnen een hoge WOZ-waarde hebben, bijvoorbeeld doordat ze in een goede buurt staan. Ze krijgen dan een relatief hoge huur voor de kwaliteit die de woning heeft. In sommige buurten laat Bo-Ex de WOZ-waarde daarom bewust een minder grote rol spelen bij het vaststellen van de huur. In de andere richting kan een woning met veel kwaliteit juist toch een relatief lage huur hebben. Dat komt omdat Bo-Ex verplicht is haar woningen te verhuren onder bepaalde huurgrenzen. Zo moet Bo-Ex zo’n 75 % van haar woningen verhuren onder een huurprijs van rond de 600 euro. Als je kijkt naar de kwaliteit van de woningen zou dan in sommige vallen méér huur mogen worden gevraagd. De huren die voor woningen worden gevraagd kunnen daardoor soms zeer willekeurig overkomen. In complex 507 zou het misschien kunnen gebeuren dat sommige woningen na de aanpak in huur naar beneden gaan.
Wil de aanpak van ons complex financieel verantwoord zijn dan gaat het om de totale investering + de kosten van exploitatie in relatie tot de gemiddelde opbrengsten uit de huur over een periode van 25 tot 40 jaar. In de scenariofase gaat we het allemaal doorrekenen.* ***Vragen en antwoorden over het achterstallig onderhoud:***

*Vraag: Waarom komt er eigenlijk een draagvlakmeting? Bo-Ex moet de woningen toch gewoon opknappen? Zelf als we het plan niet zouden steunen moet Bo-Ex dat toch doen? Bo-Ex doet al 10 jaar helemaal niets. Nu er een draagvlakmeting komt lijkt het net het alsof wij zelf verantwoordelijk zijn voor de opknapbeurt.
Antwoord: Als Toekomstclub vinden we ook dat Bo-Ex z’n verantwoordelijkheid moet nemen. W e roepen al jaren dat ze aan de slag moeten. De mensen van Bo-Ex waar we nu mee te maken hebben vinden dat ook. Het punt is dat we het nu hebben over een totaalaanpak. Daarbij gaat het niet alleen over onderhoud maar ook over verbeteringen. Als je de kozijnen aanpakt zet je er immers direct ook dubbel glas in. Ook is er isolatie nodig en veel mensen willen CV. Dat zijn zaken waarvoor deels een huurverhoging zal worden gevraagd. In dat geval is een draagvlakmeting gewoon verplicht. En die gaan we alleen halen als minimaal 70 % achter het plan staat dat we gaan maken. Dat gaat alleen lukken als de huren laag blijven. Zo hangt alles met elkaar samen.
Voor zeer ernstige klachten neem je contact op met de opzichter van Bo-Ex. Ook in de periode vóór de grote aanpak, dus nu, heeft Bo-Ex een onderhoudsplicht en zal Bo-Ex ervoor zorgen dat de woningen veilig bewoonbaar blijven. Vandaar ook dat nu de actie Veilig en Waterdicht loopt.

Vraag: Als je nu een reparatieverzoek doet, huurt Bo-Ex vaak externe bedrijven in. Als we zelfbeheer gaan doen blijven we dan bij deze bedrijven en organiseren we alleen het overige onderhoud zelf?
Antwoord: Goeie vraag. Bij deze externe bedrijven gaat het vaak fout. Dat is één van de redenen dat we kortere lijnen willen. Met zelfbeheer kun je die lijnen strakker en korter houden.

Vraag: Het onderhoud van Bo-Ex komt al jaren neer op lapwerk. Waarom doet Bo-Ex het onderhoud niet gewoon goed? Alle mini-reparaties aan mijn kozijnen bij elkaar hebben inmiddels zoveel geld gekost, daarvoor had ik allang een nieuw kozijn kunnen hebben.
Antwoord: Het is waar dat dit complex al veel eerder had moeten worden aangepakt. Daardoor moeten we inderdaad telkens op veel plaatsen lapwerk verrichten. Voor het plaatsen van een nieuw kozijn moet je echter toch wachten op een grote beurt. Dat is omdat het plaatsen van kozijnen bij individueel onderhoud veel duurder is dan het in één keer vervangen van alle kozijnen.****Vragen en antwoorden over duurzaamheid:*** *Vraag: Moet het plan straks verplicht voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen?
Antwoord: Er bestaan op dit moment geen dwingende wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid. Maar die komen er wel aan. Je wilt niet dat het complex over 10 jaar opnieuw verbouwd moet worden. We kunnen ons daar nu al op voorbereiden. Bijvoorbeeld door wél alvast goed te isoleren, maar met dure installaties zoals warmtepompen nog even te wachten. Bouwkundig ben je dan klaar, eventuele andere installaties zoals warmtepompen komen dan later. Die warmtepompen zijn over 10 of 15 jaar waarschijnlijk veel goedkoper.

Vraag: Wordt er bij de scenario’s ook gekeken naar het energieverbruik. Want als dat naar beneden gaat, en dus ook de kosten daarvan, dan maakt het mij minder uit dat de huur omhoog gaat. Per saldo ben ik dan namelijk niet méér geld kwijt
Antwoord: Dat zullen we zeker doen. Een probleem is echter dat als je de woning goed isoleert maar ook CV gaat plaatsen, de stookkosten soms alleen maar toenemen en niet afnemen. Dat komt omdat je dan plotseling het hele huis kan verwarmen, ook boven. Je kunt daarom niet zomaar uitgaan van lagere stookkosten. Die hangen bovendien ook sterk af van het gedrag. Nu zet je de gaskachel misschien telkens uit als je weg gaat. Maar doe je dat straks met CV ook?****Vragen en antwoorden over de uitvoering****Vraag: Moeten we tijdens de opknapbeurt uit onze woningen?
Antwoord: Ons streven is dat we erin kunnen blijven zitten of anders voor korte tijd een logeerwoning in de buurt.

Vraag: Is het al duidelijk in welk deel van het Complex er gestart gaat worden met de bouw? Of wordt het hele complex in één keer aangepakt?
Antwoord: Nee, dat weten we op dit moment helemaal nog niet. We weten nog niet waar er begonnen zal worden en ook nog niet of het complex in delen of in één keer zal worden aangepakt. Een mogelijkheid is dat we meerdere keren met een deelaanpak door het hele complex gaan. Bijvoorbeeld eerst alleen alle kozijnen, dan alle daken, enz.*

Steun de Toekomstclub507 door lid te worden. Hoe meer bewoners lid zijn, des te sterker staan we naar Bo-Ex. Lid worden kun je zelf regelen via onze site: <http://toekomstclub507.nl/word-lid/>