

# Nieuwsbrief

# Project 507



## Inhoud

- **Bewonersavond op 6 maart 2018**
- Waar staan we nu?
- Huurders-betrokkenheid
- Actie Veilig en Waterdicht
- Hoe gaan we verder
- Buurtbeheer: meer zeggenschap voor de bewoners.
- Hoogte van de huur
- Bewonersavond
- Toekomstclub zoekt vrijwilligers

Dit is de gezamenlijke nieuwsbrief van Bo-Ex en de Toekomstclub507. Deze nieuwsbrief is in het leven geroepen om u als bewoner van complex 507 te informeren over alles wat te maken heeft met de opknopbeurt die Bo-Ex en de Toekomstclub momenteel voorbereiden. U ontvangt deze nieuwsbrief iedere 2 maanden.

**Let op: er komt weer een bewonersavond!**

**Datum: dinsdag 6 maart**

**Tijd: 19.30**

**Agenda van deze avond: kijk bij 'bewonersavond' in deze nieuwsbrief**

**Plek: een vergaderzaal boven de Moskee, Moskeeplein 1, Utrecht**

## Waar staan we nu?

Inspecteurs van bouwkundig bureau Royal Haskoning DHV onderzochten de technische en bouwkundige staat van de woningen. Ze zijn in 35 woningen binnen geweest en verzamelden veel informatie. De resultaten van dit onderzoek worden tijdens de bewoners avond van **dinsdag 6 maart** aan u voorgelegd.

## Huurdersbetrokkenheid

Ná de bewonersavond eind vorig jaar in de Molen hebben we een vragenlijst verspreid onder alle bewoners. Onze vragen aan u waren: "Wat vindt u? Zijn we op de goede weg?". In totaal hebben 115 bewoners de vragenlijst ingevuld en opgestuurd. Het resultaat:

- 83 bewoners gaven aan dat we op de goede weg zijn
- 3 bewoners: geen mening
- 27 bewoners: deels op de goede weg
- 2 bewoners: nee, niet op de goede weg

Daarnaast hebben we een schat aan informatie opgehaald over wat u belangrijk vindt. Onze dank hiervoor! Wij blijven deze enquête herhalen, want we vinden het heel belangrijk om te weten hoe u naar het proces kijkt.

## Actie Veilig en Waterdicht

De actie Veilig en Waterdicht loopt nu drie maanden en is erop gericht om alle lekkages die aanwezig zijn in de woningen weg te halen en eventueel onveilige situaties op te lossen. De actie loopt nog tot maart 2018.

Een aantal bewoners heeft nog niet gereageerd op het verzoek van de Firma Bos om contact op te nemen. We willen u dringend verzoeken dit alsnog te doen.



# Nieuwsbrief Project 507



## Hoe gaan we verder?

Nu de huidige staat van de woningen in kaart is gebracht, kunnen we naar de volgende fase. In deze fase gaan we bepalen wat we aan de woningen gaan verbeteren. Uitgangspunt is het basisscenario dat eerder door de Toekomstclub in samenwerking met Bernard Smits van de WBVG is gemaakt. Het uitgangspunt is dat de woningen opgeknapt worden zodat ze weer 30 jaar mee kunnen. Al het achterstallig onderhoud zal moeten worden aangepakt. Tocht, vocht en schimmel zijn straks verleden tijd. En natuurlijk komen er verbeteringen zoals isolatie, dubbel glas en centrale verwarming.

Als uitgangspunt hebben de meest bewoners aangegeven dat zij de huur laag willen houden. We gaan onderzoeken hoeveel geld er op basis van een beperkte huurverhoging kan worden geïnvesteerd in de huizen en welke verbeteringen er op basis van dat bedrag mogelijk zijn.

Deze week boog de directie van Bo-Ex zich over de vraag hoe laag of hoog de huren moeten worden. En over de vraag of we gaan werken in een bouwteam. Werken in een bouwteam houdt in dat je de ingrepen *niet* laat uittekenen door een adviesbureau, maar dat je samen met een aannemer *in de praktijk* gaat kijken hoe je de huizen het beste kunt opknappen. Op proef zullen er dan 3 huizen helemaal worden opgeknapt. Deze praktische methode werkt in oude huizen het beste omdat je bij oude huizen vaak moeilijk kunt voorspellen wat je allemaal tegen komt. Ook kun je in een bouwteam veel slimmer maatregelen met elkaar combineren, zodat je voor hetzelfde geld meer dingen aan de woning kunt verbeteren.

Inmiddels heeft de directie van Bo-Ex meegedeeld dat we inderdaad mogen gaan werken middels een bouwteam. Zowel het bouwteam als de proefwoningen zullen er nu waarschijnlijk snel komen. De proefwoningen zullen tevens dienen als modelwoningen. Bewoners kunnen in deze woningen kijken hoe het wordt en wat ze eventueel anders willen als we echt beginnen met opknappen.

## Werkgroep buurtbeheer: meer zeggenschap voor de bewoners

Ook heeft de directie van Bo-Ex zich deze week gebogen over de vraag wat ze er van vinden als de bewoners van complex 507 meer zeggenschap krijgen over het beheer van hun eigen woningen. Die eigen zeggenschap noemde we eerst zelfbeheer en zelfregie, maar inmiddels kiezen we voor de term buurtbeheer. In het startdocument staat dat De Toekomstclub507 en Bo- Ex onderzoek doen naar de mogelijkheden van zelfregie (nu dus



**TOEKOMSTCLUB 507**  
wonen begint bij buurtbewoners



# Nieuwsbrief Project 507



buurtbeheer). Sinds enkele maanden hebben we een werkgroep van ongeveer 10 tot 15 bewoners die nadenken over hoe dit in de praktijk zou kunnen werken en wat de voordelen en nadelen zijn.

De Toekomstclub507 wil al heel lang buurtbeheer omdat we als bewoners op die manier controle kunnen houden op belangrijke zaken zoals de hoogte van de huur (ook op de langere termijn), en het oplossen van problemen van huurders. Middels korte lijnen denken we problemen prettiger en sneller op te kunnen lossen. Vroeger zat de woningbouw vereniging in onze buurt, zo iets willen we weer terug brengen. Deze ingewikkelde taken willen we natuurlijk niet zelf uitvoeren, maar er wel meer controle op kunnen uitoefenen als buurt. Bij buurtbeheer zouden 3 professionals aangenomen worden, die veel ervaring hebben in dit vak en ipv bij een grote corporatie werken graag in een kleinere buurt werken. Ze zouden dan vanuit een lokaal kantoor in onze buurt werken, uitsluitend voor complex 507. Bij een klacht kan er direct iemand langs komen en zo kunnen klachten snel worden verholpen. Ook bij overlast is er direct iemand om te helpen. Die kwaliteit van dienstverlening missen we op dit moment. Die kwaliteit was er ooit toen complex 507 nog een kleine woningbouwvereniging was en dat willen we graag terug.

Voor Bo-Ex is het idee van meer zeggenschap bij bewoners via buurtbeheer tamelijk nieuw, maar Bo-Ex wil er wel graag mee aan de slag, ook in andere complexen. Als Toekomstclub 507 willen we dat al heel lang. Al meer dan 10 jaar proberen we dit onderwerp te bespreken binnen de Bo-ex. We zijn dus blij met hun openheid. Door zeggenschap van bewoners denken we dat onze woonsituatie zal verbeteren. Door inspanning van buurtbewoners zelf is er vroeger door buurtverenigingen in het verleden al veel verbeterd. De laatste 10 jaar is er door buurtbewoners via Wishing Well West op sociaal gebied al veel van de grond gekomen voor kinderen, jongeren en ouderen.

Buurtbeheer is ook belangrijk voor het behoud van het complex op de lange termijn. Onze wijk ligt naast de Jaarbeurs en aan het Westplein. Daar gaat de komende jaren zeer veel gebeuren. Die ontwikkelingen zullen de grondprijzen sterk opdrijven. Het risico bestaat dat ons wijkje zal worden meegesleurd in deze ontwikkelingen. Dat maakt het extra belangrijk dat niet anderen maar wijzelf kunnen beslissen over de toekomst van de buurt.

De directe van Bo-Ex liet ons deze week weten het idee van buurtbeheer te willen ondersteunen. Dat betekent dat we nu een plan voor buurtbeheer gaan uitwerken en dit samen met de plannen voor de opknabbeurt aan de



# Nieuwsbrief Project 507



bewoners zullen voorleggen. Want voor zowel de plannen rond de opknopbeurt als het buurtbeheer geldt dat er draagvlak moet zijn bij de bewoners.

In de werkgroep buurtbeheer is de afgelopen maanden intensief gesproken over het idee van buurtbeheer. Het is belangrijk om te weten wat u als bewoner vindt en wenst en welke kansen u ziet voor onze buurt. We komen binnen kort langs praten u bij over de voortgang van de grote opknopbeurt, maar ook hoe de buurt van alles beter kan worden georganiseerd. We willen weten wat uw visie is en komen daarom binnenkort bij u aan de deur.

Wil je meedoen met de Werkgroep Buurtbeheer: geef je dan op via [info@toekomstclub507.nl](mailto:info@toekomstclub507.nl)

## Hoogte van de huur

Het uitgangspunt, zoals afgesproken in het startdocument, is dat de huren laag zullen blijven. Ons uitgangspunt is gemiddeld 400/450. Verder is het idee dat de huren solidair, eerlijk en sociaal zullen zijn. Dat laatste komt erop neer dat we ernaar streven dat iedereen voor een woning van dezelfde kwaliteit ook ongeveer hetzelfde (lage bedrag) gaat betalen. We moeten met elkaar kijken, welke ruimte hier in zit. In veel buurten moeten nieuwe huurders na een opknopbeurt veel meer huur betalen oude huurders. Zij betalen daarmee vaak de opknopbeurt. Wij willen graag dat iedereen die hier woont straks een betaalbare huur heeft.

Er zijn diverse routes waarlangs je de iets hogere huren kunt bereiken. Op de bewonersavond willen we die routes schetsen en willen we horen hoe bewoners hierover denken. Over de exacte hoogte van de uiteindelijk huren kunnen we op de informatieavond nog niet heel veel zeggen. Daarvoor moet er eerst een gedetailleerd plan van aanpak zijn. Uitgangspunt blijft dat de huren laag zullen blijven. Denk aan een bedrag tussen de 400 en 450 euro. Voordeel van dergelijke huren is dat zowel mensen die recht hebben op huurtoeslag, én mensen die dat niet hebben, zoals veel ZZP'ers, dit bedrag kunnen betalen. De buurt blijft daardoor toegankelijk voor iedereen waardoor ook het karakter van de buurt behouden blijft.



**TOEKOMSTCLUB 507**  
wonen begint bij buurtbewoners



# Nieuwsbrief Project 507



## Bewonersavond

Wij (de Toekomstclub507 en Bo-Ex) vinden het belangrijk om iedereen bij het proces te blijven betrekken. We werken immers aan een plan dat straks moet kunnen rekenen op brede instemming van de bewoners. Daarom nodigen wij iedereen uit voor de bewonersavond. Op de bewonersavond zullen we het hebben over:

- Uitslag van het technisch onderzoek
- Stappen richting aanpak van de woningen
- De nieuwe huren
- Zelfregie/buurtbeheer
- Vragen

Kom naar de bewonersavond, laat u informeren en stel uw vragen!

## TEAM

Iedere drie weken komen de Toekomstclub507 en Bo-Ex bij elkaar om de voortgang te bespreken. Het team bestaat momenteel uit 4 bestuursleden van de Toekomstclub en 4 mensen van Bo-Ex.

Toekomstclub: Eloy Schouten en Omar el Amraoui., Else huisman, Meetje Gog. Michel Post en Bernard Smits zijn onze adviseurs

Bo-Ex: Andre van Leeuwen (projectleider), Esther Gruter, Ahmed Darkik (woonconsulent) en Roderik Wijma (wijkopzichter).

## De Toekomstclub507 zoekt vrijwilligers en leden

Uw inbreng is zeer waardevol. De Toekomstclub507 zoekt bewoners die het leuk vinden om andere bewoners te betrekken bij de plannen voor Complex 507. U kunt daarbij denken aan: leden werven voor de Toekomstclub 507, de nieuwsbrieven van de TC507 verspreiden, en ledenvergaderingen helpen organiseren. Neem contact op met de bewonersvereniging Toekomstclub 0617481268 of [info@toekomstclub507.nl](mailto:info@toekomstclub507.nl), Kanaalstraat 159, Utrecht.

Neem een kijkje op onze website [www.toekomstclub507.nl/](http://www.toekomstclub507.nl/)

**Verspreiding** ; Alle bewoners van complex 507 en medewerkers van Bo-Ex. De nieuwsbrief is ook te lezen op [www.toekomstclub507.nl](http://www.toekomstclub507.nl) en [www.boex.nl](http://www.boex.nl).

**Meer informatie** Bo-Ex, JC Maylaan 18, Utrecht  
Andre van Leeuwen, 030 - 282 72 72  
Toekomstclub, Kanaalstraat 159 Utrecht  
0617481268





*Nieuwsbrief*  
**Project 507**



**TOEKOMSTCLUB 507**  
wonen begint bij buurtbewoners

