

# Nieuwsbrief Complex 507

## april 2018

Beste bewoners van Complex 507,

### De bewonersavond van 6 maart 2018

Op de bewonersavond waren zo'n 70 bewoners. We hebben het gehad over de uitkomst van het technisch onderzoek, over de hoogte van de nieuwe huren, over 'hoe nu verder', en over zelfbeheer. In grote lijnen staat dit beschreven in deze nieuwsbrief. Er zijn veel vragen gesteld. Met de antwoorden staan deze nu op onze website:

[www.toekomstclub507.nl](http://www.toekomstclub507.nl).



### Bouwkundig onderzoek

Het bouwkundig onderzoek is klaar. Het eindrapport staat op [www.toekomstclub507.nl](http://www.toekomstclub507.nl). Zoals we al wisten verkeren onze woningen in een slechte staat van onderhoud. Het goede nieuws is dat de fundering en de bouwmuren stabiel en goed zijn. Wie nog dacht dat het complex gesloopt moet worden: dat gaat niet gebeuren.

### De volgende stappen:

De komende tijd gaan we drie dingen doen:

1. Samen met kostendeskundige Rien Prins van Bo-Ex kijken we naar de kosten. We gaan uit van de begrotingen die we van 2012 tot 2015 hebben opgesteld samen met bureau Winket en Bernard Smit van Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Daar komt nu de informatie van het technische onderzoek bij.
2. Samen met Bo-Ex kijken we naar de consequenties voor de huren ná de opknopbeurt. Ons uitgangspunt is dat de huren laag blijven.
3. We starten met een bouwteam bestaande uit Bo-Ex, de TC507 en een nog te kiezen aannemer. Deze gaat 3 onderzoekswoningen bouwen. Met de onderzoekswoningen willen we uitvinden hoe we de woning met het beschikbare budget zo goed en zo ver mogelijk kunnen opknappen.
4. Er komt een inventarisatie van alle woningen. We weten dan precies hoeveel keukens, toiletten en badkamers er vervangen moeten worden.

## **Inspraak**

Na de bouwvak-vakantie van 2018 moeten de onderzoekswoningen en de inventarisatie klaar zijn. We weten dan vrij nauwkeurig wat er allemaal moet gebeuren en wat het gaat kosten. Er zullen nog een aantal bewoners-avonden komen om tot een goed globaal plan te komen. Dat plan bestaat uit een lijst van dingen die aan de woningen gedaan gaan worden en wat de nieuwe huren kunnen worden. Er zal onderscheid worden gemaakt



tussen onderhoud (zoals bijvoorbeeld het vervangen van de kozijnen) en verbeteringen (zoals bijvoorbeeld isolatie van het dak). Van de bewoners willen we weten wat ze van de plannen vinden en of er dingen anders moeten. Uiteindelijk moet het een plan worden waar minimaal 70 % van de bewoners mee kan instemmen.

## **De huur**

We vinden het redelijk als uiteindelijk iedereen ongeveer dezelfde huur betaald voor een woning van dezelfde kwaliteit (zoals bijvoorbeeld het woon-oppervlak of het wel of niet hebben van een balkon of een tuin). We willen niet dat de zittende huurders (de huidige huurders) op een hele lage huur blijven en dat nieuwe huurders straks het volle pond betalen. Maar ook willen we niet dat de zittende huurders in één keer een te grote stap in huur moeten maken.

We denken daarom aan een model waarin de huren als volgt stijgen naar het gewenste betaalbare niveau:

- Vooraf berekenen we voor iedere woningtype wat de gemiddelde nieuwe huren moeten worden. We denken daarbij aan een voor iedereen betaalbare huur. Ook voor mensen met een kleine beurs en ook voor mensen die geen recht hebben op huurtoeslag. Die huren noemen we de streefhuur.
- Direct ná de opknopbeurt gaat voor iedereen met een huur onder de streefhuur de huur met een vast bedrag, of naar een vast niveau, omhoog. Dit is natuurlijk redelijk omdat de huizen dan sterk zijn verbeterd en de huren nu tamelijk laag zijn.
- Sommige mensen zitten dan misschien nog steeds onder de streefhuur, anderen zitten erboven. Mensen met een huur onder de streefhuur krijgen vervolgens ieder jaar een iets hogere jaarlijkse huurverhoging dan mensen die al op of boven de streefhuur zitten. Op die manier groeien de huren langzaam naar elkaar toe en betaald uiteindelijk iedereen ongeveer evenveel voor een vergelijkbare woningen.

Normaal is het zo dat er ná een opknopbeurt grote verschillen in huur zijn tussen de oude en de nieuwe bewoners. De oude bewoners betalen dan relatief heel weinig en de nieuwe

bewoners relatief heel veel. Dat willen we voorkomen. We vinden het belangrijk dat de buurt toegankelijk blijft ook voor mensen met een kleine beurs én voor mensen die geen recht hebben op huurtoeslag en toch een kleine beurs (zoals ZZP'ers met een wisselend inkomen).



### **Zelfbeheer /regie over de eigen buurt**

De afgelopen tientallen jaren is de wijk verloederd geraakt. Om het tij te keren hebben wij als bewoners allerlei zaken zelf opgepakt en hebben we ervaren dat je op die manier veel kunt bereiken. Zo hebben we zelf 10 jaar geleden de sloop tegengehouden, is de atmosfeer in de straten sterk verbeterd, zijn er veel sociale projecten gekomen, zoals buurthuizen in zelfbeheer met veel sociale projecten voor jong en oud. Vorige jaar hebben we Bo-Ex opnieuw om de tafel gekregen om de woningen nu eindelijk eens op te knappen.

Op dit moment hebben we een buurt met lage huren en een sterke samenhang. Dat willen we zo houden. Dat gaat alleen lukken als we ook ná de opknappbeurt regie blijven houden over onze eigen buurt. We willen ervoor kunnen zorgen dat de huren laag blijven, het onderhoud op tijd gedaan wordt, en de wijk niet opnieuw verloederd. Ook willen we dat sociale problemen sneller opgelost worden. Een manier om dit te doen is als bewoners meer regie te hebben over de huizen en buurt. In plaats van professionals op afstand, willen wij hen graag in onze eigen buurt. Net als vroeger worden de dingen dan georganiseerd vanuit een kantoortje in de buurt waar iedereen kan binnenlopen. Klachten kunnen dan sneller verholpen worden. Daarom zijn we met Bo-Ex in overleg over zelfbeheer /zelfregie.

Sinds een half jaar komen er bewoners bij elkaar om te praten over zelfbeheer. Daar is het enthousiasme groot. Ook alle andere bewoners willen we nu gaan betrekken. Zelfbeheer kan er immers alleen komen als veel bewoners er de voordelen van zien. Daarom gaan we langs de deuren. We vragen of u wat uw wensen zijn en ook of u vindt dat we meer zeggenschap moeten krijgen over onze huizen.

### **Actie Veilig en Waterdicht**

Met de actie Veilig en Waterdicht zijn alle woningen in complex 507 gecontroleerd op gaslekken en is ook gekeken of de daken en de ramen goed waterdicht zijn. Tot de grote aanpak van het complex zijn de woningen daardoor voorlopig veilig en heb je als bewoner geen last van lekkages. Heb je nog geen mensen over de vloer gehad, vermoed je een gaslek of is er lekkage van het dak? Maak dat gebruik van de laatste ronde van de actie Veilig en Waterdicht en neem contact op met Marcel van der Bult van de Firma Bos. 06- ...

## Bodemonderzoek

Zoals veel mensen al hebben gehoord is er in de buurt vervuiling van de bodem geconstateerd. De gemeente heeft onderzoek gedaan en op verschillende plaatsen zal de bodem worden gesaneerd. Dit betreft met name de tuinen van koopwoningen aan de JP Coenstraat. Nu wil Bo-Ex weten of misschien ook de tuinen van woningen in Complex 507 of de grond onder de huizen van Complex 507 vervuild zijn. Alle bewoners krijgen daarom binnenkort een brief over een onderzoek dat Bo-Ex gaat starten. Als blijkt dat de bodem vervuild is zal Bo-Ex de bodem saneren.

**Vriendelijke groet van het bestuur van de Toekomstclub 507 en de werkgroep zelfbeheer**

PS. Heeft u vragen? Bel of mail naar [info@toekomstclub507.nl](mailto:info@toekomstclub507.nl)

Bestuur TC 507 Eloy Schouten: 06-41825282

Bestuur TC 507 Omar El Amraoui: 06-47772781

Bestuur TC 507 Else Huisman via: 06-17481268

Over zelfbeheer: Emi Pereza: 06-28243950 / emi\_ee@hetnet.nl

Adviseur Bestuur TC 507 Michel Post: 06-47778693

