

Nieuwsbrief Complex

507 juli 2018



Nieuwsbrief bewoners Complex 507

Vlak voor de vakantie willen we jullie graag informeren over de voortgang van alles rond de opknopbeurt van het complex.

Waar zijn we in het proces: er is zwart op wit uitspraak van Bo-Ex over zelfregie op de huur!

Het technisch onderzoek is in februari afgerond. Daarna hebben we elkaar gezien bij een bewonersavond en kregen jullie een nieuwsbrief. De afgelopen maanden heeft Bo-Ex samen met de Toekomstclub507 vele berekeningen gemaakt over het totale investeringsbedrag in onze huizen. Op basis daarvan krijg je een idee hoe hoog of hoe laag de huren kunnen worden. Dit wordt straks nog duidelijker als de drie onderzoekswoningen zijn gemaakt. Voordat we een aannemer een opdracht geven voor het maken van onderzoekswoningen, moesten we in grote lijnen weten hoeveel het totale investeringsbedrag is per huis en welke huur daaruit voortvloeit. Het maken van deze berekeningen kostte tijd.

Daarnaast wilde wij van Bo-Ex, voordat een aannemer een opdracht krijgt voor de onderzoekswoningen, zwart op wit de uitspraak van de directie hebben dat wij als huurders zelf invloed hebben op de hoogte van de huur, en dat wij hierin een afwijkende beslissing kunnen nemen t.a.v. het huurbeleid van het andere bezit van de Bo-Ex. Deze beslissing duurde langer, omdat binnen de Bo-Ex de directie en de Raad van Toezicht toestemming moesten geven voor een heel nieuwe soort huurbeleid binnen Bo-Ex. In complex 507 willen we de huren laag houden voor zittende en nieuwe huurders, zodat er in de stad Utrecht nog betaalbare huren overblijven. Vorige week heeft de Toekomstclub507 zwart op wit gekregen dat we inderdaad middels zelfbeheer een eigen huurbeleid mogen voeren. Dat is heel goed nieuws! Nu kunnen we verder.

De 3 onderzoekswoningen zullen na de zomer starten

Uit de berekeningen blijkt, dat té grote investeringen in het complex al snel tot een flinke huurverhogingen kunnen leiden. Het blijft daarom belangrijk om op de kleintjes te blijven letten. De aannemer die de 3 onderzoekswoningen gaat bouwen krijgt straks als opdracht met slimme oplossingen te komen waardoor de woningen wel goed worden opgeknapt maar de kosten laag blijven. De onderzoekswoningen zullen er komen, de bouw daarvan begint ná de zomer. Het hele proces loopt op dit moment 4 maanden achter op schema. Dat is jammer, maar het bewaken van de huur en zwart-op-wit afspraken maken met Bo-Ex is essentieel voor ons. Na de proefwoningen kunnen we verder met het maken van een plan voor het hele complex en kunnen we precies gaan uitrekenen wat het gaat kosten. We streven nog steeds naar een start van het opknappen in 2019.

De hoogte van de huur

De hoogte van de huur in complex 507 is op dit moment gemiddeld 324 euro. Sommige mensen zitten daar ruim 100 euro onder, sommige mensen zitten daar 100 of soms zelfs 200 euro boven. Na de opknopbeurt willen we dat de huren voor gelijkwaardige woningen minder ver uit elkaar liggen. We noemen dat solidaire huur. Maar ook willen we dat mensen die nu heel weinig betalen niet een enorme huursprong krijgen. Liever zien we dat mensen die nu weinig betalen een beperkte huursprong krijgen in één keer, en daarna heel langzaam naar de gemiddelde huur toegroeien. Uiteraard is dat alleen acceptabel als ook de nieuwe gemiddelde huur laag blijft. Met Bo-Ex zijn we nu aan het puzzelen hoe we dat voor elkaar krijgen.

Wat we tot nu toe hebben bereikt is:

- Bo-Ex accepteert in Complex 507 lagere huren dan gebruikelijk.
- Bo-Ex accepteert dat we in 507 een huurbeleid kunnen voeren dat afwijkt van de rest van het bezit van Bo-Ex. Dat is belangrijk voor het realiseren van solidaire huur maar ook om de huren ook op de langere termijn laag te kunnen houden. Dat kan via het zelfbeheer of zelfregie.

Over de nieuwe huren ná de opknapbeurt kunnen we op dit moment nog niet veel zeggen. Alleen dat we ons best doen deze laag te houden en dat het de goede kant opgaat.

Langs de deuren

Zoals velen van jullie al hebben gemerkt gaan we momenteel met mensen van de Werkgroep Zelfbeheer langs de deuren. Eind deze maand willen we iedereen hebben gesproken. Het is erg leuk om iedereen te spreken. We wonen hier met een enorme diversiteit aan mensen die allemaal weer andere problemen, wensen, idealen en oplossingen hebben. Wat we met elkaar delen is dat iedereen erg blij is met het wonen in 507, met name de plek in de stad, de ruime woningen, de tuinen en de lage huren. Uiteraard zijn er veel klachten over de woningen, maar daarvan weet iedereen dat het goed gaat komen. Veel mensen zijn blij met wat de Toekomstclub507 doet voor het complex en veel mensen delen het belang van lage huren. Iedereen snap dat de huren omhoog gaan en ook omhoog moeten, maar niet teveel. Huren die corporaties tegenwoordig laag noemen, denk aan 575 euro, worden bij ons als véél te hoog ervaren. De meeste mensen willen een huur van tussen de 400 en 475. En iedereen wil dat de opknapbeurt zo snel mogelijk van start gaat. Klachten horen we vooral over de kou ('s winters) en over vocht en schimmel. Veel bewoners zijn slecht te spreken over hoe Bo-Ex omgaat met klachten. Maar we spreken ook bewoners die wél tevreden zijn over Bo-Ex.

Zelfbeheer

Met iedereen gaan we het gesprek aan over zelfbeheer. Wat mensen aanspreekt is: minder afhankelijk zijn van Bo-Ex, zelf de hoogte van de huur kunnen bepalen, en veel meer van het geld dat uit de huur komt uitgeven aan goed onderhoud. Maar weinig bewoners staan er afwijzend tegenover. Ook over dat zelfbeheer zijn we natuurlijk in overleg met Bo-Ex. Bo-Ex is geleidelijk aan het idee van zelfbeheer aan het wennen. Binnen de organisatie van Bo-Ex blijkt er steeds meer draagvlak te komen voor zelfbeheer. Ook juridisch heeft Bo-Ex nu uitgezocht of zelfbeheer kan, en het kan. Dat is heel mooi, we gaan echter niet uit het oog verliezen dat zelfbeheer voor ons geen doel op zich is, en alleen interessant als we er met zelfbeheer ook echt op vooruit gaan. Daarom werken we nu aan een plan voor zelfbeheer waarbij de huren blijvend laag kunnen zijn en er in de toekomst meer geld kan worden uitgegeven aan goed onderhoud van de woningen. Bij zelfbeheer betalen we jaarlijks één 'afdracht' voor het hele complex. Die afdracht moet natuurlijk zo laag zijn dat we onze doelen ook echt kunnen verwezenlijken. Verschillende adviseurs helpen ons bij het verder uitwerken van een goed plan voor zelfbeheer. Bo-Ex wil ons ook extra geld geven voor het laten maken van een goed plan, met een degelijke begroting. Ook zijn we aan het onderzoeken hoe we met de maatschappelijke panden en zakelijke panden omgaan in zelfbeheer. Graag zien we dat er sociale activiteiten mogelijk blijven in deze panden, bewoners meer werkplekken hebben, en dat de ondernemers die er nu zitten er voor schappelijke huren ook kunnen blijven zitten.

Een goeie vakantie!

Ga je op vakantie? Dan wensen we je een fijne vakantie. Blijf je thuis, dan wensen we je een heerlijke zomer. Tot nu toe laat het weer ons niet in de steek. Na de zomer werken we weer verder aan de plannen, overleggen we verder met Bo-Ex, en komen er ook weer avonden voor de bewoners.

Groetjes, Bestuur TC507

Else, Omar, Eloy