

Toekomstclub 507 voor Complex 507

Uitnodiging bewonersavond en ALV

Dinsdag 12 maart 2019 - komt allen!



Inloop vanaf 19:30 met kopje koffie en thee

We starten om 20:00

Plaats: Molen de Ster, Molenpark 3

(ingang via de Floresstraat - ophaalbruggetje)

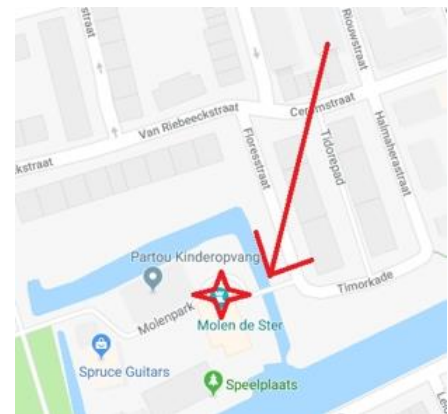
Graag zien we u op 12 maart. Het groot onderhoud aan ons complex komt dichterbij. Er zijn een aantal belangrijke onderwerpen waar we uw mening over willen weten. Als er onderwerpen zijn die u mist op de agenda, dan kunt u deze aan ons doorgeven op de avond zelf of mailen naar info@toekomstclub507.nl

Agenda 12 maart 2019 om 20:00 in Molen de Ster

Opening en verslag van het bestuur 2018 en 2019

(uitleg hoe we werken, via de ALV, klankbordgroep en langs de huizen)*

- A. De onderzoekhuizen – wát gaat er waarschijnlijk opgeknapt worden in uw huis en hoé gaan we dat onderzoeken de komende maanden
- B. Onderhandelingen over de huurverhoging
- C. Een eigen kantoortje in de wijk/zelfregie
- D. Het verdere proces/verandering van de statuten
- E. Vragen van de ALV/bewoners



Onderwerpen:

A. De onderzoekhuizen & de opname per huis

In 3 onderzoekwoningen wordt de komende maanden door aannemer Plegt-Vos en installatiebedrijf Bos uitgeprobeerd wat slimme en betaalbare keuzes zijn. Zo wordt onderzocht hoe we zo goed mogelijk, maar toch ook binnen het budget, de huizen kunnen opknappen, zodat dat huurstijging beperkt kan blijven. Ook wordt bekeken hoe de huizen aangepakt kunnen worden in zo kort mogelijk tijd en met zo min mogelijk overlast. De bestuursleden van de Toekomstclub507 hebben regelmatig overleg met het bouwteam en met de klankbordgroep van bewoners uit 507. Ons doel is dat er nieuwe ramen, deuren en kozijnen komen, dubbel glas, isolatie van dak, vloer en gevels, en een CV voor iedereen. We kijken of en waar nieuwe keukens en badkamers nodig zijn.

Per huis zal worden bekeken wat er moet gebeuren. Dit voorjaar (vanaf april) komt het bouwteam bij iedereen langs om te kijken wat er in uw huis precies moet gebeuren. U kunt dan zelf aangeven wat voor u de belangrijke punten zijn in uw huis. Zo kan er een exacte berekening worden gemaakt door de aannemer van de bouwkosten en van de investering die Bo-Ex gaat doen.

B. Wat vind u van de huurverhoging?

We zijn in gesprek met Bo-Ex over de huurverhoging ná het groot onderhoud van de huizen.

Onderstaande twee opties hebben we voorgelegd aan de klankbordgroep* van bewoners uit ons complex. De eerste optie vonden zij niet goed en dus zijn wij teruggedaan naar Bo-Ex. Zo ontstond de

tweede optie. Deze werd beter bevonden door de klankbordgroep. Er is nog niets besloten, maar we leggen u twee opties graag voor. Om van u te horen of één van deze twee opties betaalbaar is voor u.

Tabellen huurverhoging met en zonder huurtoeslag

Op de laatste bladzijde van deze oproep ziet u 4 tabellen. Daarin staan grofweg de consequenties voor uw huur bij optie 1 en bij optie 2 die hieronder staan. Deze zijn apart doorgerekend voor mensen die wél en mensen die geen recht hebben op huurtoeslag. In de tabel met huurtoeslag zijn we uitgegaan van het recht op volledige huurtoeslag. Dat kan in uw specifieke geval anders zijn. Op de website van de belastingdienst kunt u zelf een berekening maken van de huurtoeslag voor uw situatie:

www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/.

In de tabellen kunt u zien dat alle mensen in ons complex met een laag inkomen én met recht op de volledige huurtoeslag, niet zeer veel van de huurverhoging zullen merken. Bij optie 1 zijn de meeste huurders met recht op (de volledige) huurtoeslag na 5 jaar ongeveer 55 euro extra kwijt aan huur. In optie twee is dat zo'n 37 euro. Kijk goed naar de tabellen, want voor mensen die nu een zeer lage huur betalen, of nu al een wat hogere huur betalen, gelden weer andere, meestal lagere, verhogingen.

Voor mensen die op dit moment een hele lage huur hebben *én geen huursubsidie krijgen* is de stap best groot. Ook van deze mensen horen we op de ALV graag of de opties 1 of 2 voor hen een realistische stap zijn of niet! Indien er geen betaalbare optie voor u bij zit, is dat voor ons erg belangrijk om te weten!

De twee opties:

Eerste optie voor de huren die Bo-Ex voorstelde:

Direct ná de opknapbeurt:

- alle huren onder de 370 euro gaan 130 euro omhoog
- alle huren boven de 370 euro gaan naar precies 500 euro
- alle nieuwe huurders gaan 605 euro betalen

Huurgewenning:

- de eerste 5 jaar gaan de huren ieder jaar 2,5 % extra omhoog

Tweede optie voor de huren die Bo-Ex voorstelde:

Direct ná de opknapbeurt:

- alle huren onder de 324 euro gaan in één keer naar 424
- alle huren tussen 324 en 400 euro gaan 100 euro omhoog
- alle huren boven de 400 euro gaan naar precies 500 euro
- alle nieuwe huurders gaan 575 of 595 euro betalen (is ook nog in bespreking)

Huurgewenning:

- de eerste 10 jaar gaan de huren ieder jaar 1,5 % extra omhoog

Toelichting:

- Bij optie 1 duurt de huurgewenning maar 5 jaar, maar deze is best fors (2,5% bovenop de normale huurverhoging). Bij optie twee duurt de huurgewenning 10 jaar (1,5 % bovenop de normale huurverhoging) maar betaal je uiteindelijk minder.
- Bij optie twee gaan de huren die nu echt laag zijn, sterker omhoog. We denken dat dat geen groot probleem hoeft te zijn omdat tot aan een huur van 424 euro de huurverhoging volledig wordt gedekt door de huurtoeslag. Mensen die recht hebben op huurtoeslag merken dan niets van deze verhoging.
- Dan is er nog de huur voor de mensen die straks nieuw in ons complex komen wonen. De huur voor deze mensen is, in beide opties, hoger dan wij aanvankelijk hadden gewild. Voor optie 1 is dat 605 euro. Voor optie 2 is nog in bespreking of dat 575 of 595 moet worden.

- In de berekening is (nog) geen rekening gehouden met de normale huurverhogingen. Die zijn afhankelijk van de inflatie en die is niet goed te voorspellen. Dat betekent dat uw huur in werkelijkheid hoger zal zijn. Huurverhogingen als gevolg van de inflatie worden doorgaans echter gecompenseerd door reparatie van de koopkracht, zoals verhogingen van lonen en uitkeringen en van de huurtoeslag. We realiseren ons dat dit vaak niet altijd volledig gebeurt. Voor een goed vergelijk met de huidige huren denken we echter dat we met deze cijfers de discussie over de huurverhoging goed kunnen voeren.

*** Klankbordgroep en langs de deuren**

Bewoner Emi Pereza gaat sinds een jaar bij alle bewoners langs. Misschien is hij al bij u langs geweest. Hij praat met de bewoners over thema's als het zelfbeheer en de huurverhoging. De bevindingen van Emi nemen wij telkens mee naar de overleggen met Bo-Ex. Ook is er al een tijdje een klankbordgroep van nu 11 bewoners. Zij komen regelmatig bij elkaar om de ontwikkelingen te bespreken. Ook wat hier besproken wordt is erg belangrijk voor ons. Uiteraard kunt ook u deelnemen aan de klankbordgroep. Hebt u interesse: stuur een mail naar info@toekomstclub507.nl.

C. Zelfbeheer/regie: een lange adem en bewoners als onderhandelaars...wat is bereikt?

Bo-Ex is positief over onze plannen over zelfbeheer waarbij er een kantoortje komt in de wijk. Daar zitten ervaren professionals die zich volledig op 507 kunnen richten. Daardoor ontstaat veel meer focus en kwaliteit. Deze professionals werken op basis van plannen die jaarlijks door de bewoners worden bepaald.

Bewoners die langer in het complex wonen, weten dat er in het verleden veel is misgegaan in ons complex. Momenteel gaat het de goede kant op maar we realiseren ons dat het opnieuw fout kan gaan. Daarom zouden we graag willen dat bewoners vanaf nu een aantal dingen anders kunnen gaan organiseren. Ons plan is dat de bewoners meer zeggenschap krijgen. Een herhaling van de geschiedenis kunnen we daarmee voorkomen. Ook zal de kwaliteit van het wonen in onze buurt er sterk op vooruit gaan.

Wat we willen bereiken is snellere actie bij klachten, beter onderhoud, en bewaken dat de huren laag blijven en meer maatwerk bij woonvragen. Bovendien is het goed voor de sfeer in de buurt als bewoners ervaren dat ze echt wat te zeggen hebben. Hoe kunnen we dat aanpakken?

Kantoortje in de wijk / Zelfbeheer

We vinden dat het normaal zou moeten zijn dat bewoners veel invloed te hebben op hun eigen huis en leefwereld. Via een kantoortje op loopafstand komt er meer contact tussen bewoners en medewerkers. De communicatie verloopt soepeler en er kan sneller en efficiënter worden gewerkt. Dat gaat veel beter als er een kantoortje is in de buurt. De professionals die werken vanuit het kantoortje zijn makkelijk te bereiken door bewoners en kennen de wijk en weten precies wat er nodig is. Niet meer en niet minder. Als bewoners krijgen we de regie over de werkwijze van deze mensen. Over hoe wordt omgegaan met klachten, met onderhoud, met het toewijzen van nieuwe huizen. En over hoe we bewoners meer service kunnen bieden en de huren betaalbaar houden.

Wat vind u van zelfregie/beheer?

Zou dit mogelijk zijn? Hoe kijkt u hier als bewoner tegenaan? Wij horen graag wat u hiervan vindt. Samen kunnen we het idee van zelfbeheer de komende maanden verkennen en beslissen of zelfregie / zelfbeheer een goed idee is of niet. Bo-Ex staat er positief tegenover. Er ligt daarom echt een kans voor ons complex. Wij denken een heel bijzondere kans die ons erg veel kan brengen. Op de ALV willen we het hier met u over hebben.

Zelfbeheer op de ALV van 12 maart

Op 12 maart komen specialisten in zelfbeheer uitleggen hoe zelfbeheer in de praktijk kan werken. Belangrijk aandachtspunt is uiteraard hoe je het organiseert. Daarover zijn inmiddels slimme dingen bedacht. Aanvankelijk werkte de Toekomstclub507 met Bernard Smit van de WBVG. Die heeft ons goed op weg geholpen. Inmiddels werken we met Mieke Hanemaaijer. Mieke heeft erg veel ervaring in de corporatiewereld en met zelfbeheer. Bo-Ex heeft veel vertrouwen in haar kennis en kunde. Ze helpt ons bij het schrijven, van een (concept) plan van aanpak voor zelfbeheer, met een goed doordachte structuur en begroting, en hoe je op een verantwoorde manier taken van Bo-Ex kunt overnemen. Op de ALV zal Mieke zelf uitleggen wat ze tot nu toe heeft gedaan en wat de ervaringen zijn op andere plekken in het land met zelfbeheer. Op 12 maart horen we graag hoe u hierover denkt en of u hier enthousiast over wordt of juist niet. Of er dingen zijn waar u wel of geen vertrouwen in heeft.

Om onderdelen van het zelfbeheer in gang te zetten, mochten bewoners bij een draagvlakmeting voor zelfbeheer kiezen, dan is het nodig de statuten van de bewonersvereniging aan te passen. We horen graag of u hiertegen bezwaar heeft. Alle opmerkingen, vragen die worden gemaakt op de ALV van 12 maart nemen we mee in de verdere ontwikkeling van het voorstel tot zelfbeheer.

D. Het verdere proces

De komende maanden zullen we u vaker informeren over de ontwikkelingen en bij u peilen wat u wel en niet wilt. Zodat we straks met elkaar voor een positieve draagvlakmeting kunnen zorgen. Ondertussen werken we verder aan de plannen en onderhandelen we met Bo-Ex. Alle belangrijk thema's zoals: wat gaat er exact gebeuren in uw huis, wat is de uiteindelijke huur, wel of geen lokaal kantoortje in de buurt met zelfregie, worden zoveel mogelijk van tevoren met u afgestemd. Waar we naartoe werken is een draagvlakmeting voor zowel de bouwkundige aanpak als het zelfbeheer. Voor beiden moet het draagvlak 70 % zijn of meer. Het uiteindelijk oordeel over de plannen is dus aan u.

We hopen u te zien op 12 maart 2019!

<p><i>Toekomstclub507</i> kanaalstraat 159 info@toekomstclub507.nl www.toekomstclub507.nl</p>	<p>Bestuur Toekomstclub507: Else Huisman 06-17481268 Eloy Schouten 06-41825282 Omar el Amraoui 06-47772781</p> <p>Steuntroepen: Michel Post - bewonersondersteuner 06-47778693 Emi Perez - project langs de deuren 06-28243950 Chiel Rottier - coördinator overleg Bo-Ex/TC507 Mieke Hanemaaijer - zelfbeheer</p>
--	---

Tabellen huurverhoging:

Hoe lees ik de tabellen: zoek eerst de juiste tabel (met of zonder huurtoeslag) en kies in de meest linkse kolom de huur die het dichtst ligt bij uw huidige *kale* huur.

Optie 1 mét huurtoeslag:

Optie 1: 130 erbij, 2,5 % gedurende 5 jaar (berekend zonder inflatie) met huurtoeslag							
Bestaande kale huur	Huur nu met huurtoeslag	Huur direct na renovatie met huurtoeslag	Erbij in euro's	Huur na 5 jaar met huurtoeslag	Erbij in euro's na 5 jaar	Huur na 10 jaar met huurtoeslag	Erbij in euro's na 10 jaar
200	200	225	25	252	52	252	52
250	225	225	0	252	27	252	27
300	225	230	5	259	34	259	34
350	225	248	23	279	54	279	54
400	225	255	30	287	62	287	62
450	237	255	18	287	49	287	49
500	255	255	0	287	32	287	32
550	272	272	0	291	19	291	19
575	281	290	9	295	14	295	14
Nieuwe huurders:							
605	292	292	0	300	8	300	8

Optie 1 zonder huurtoeslag:

Optie 1: 130 erbij, 2,5 % 5 jaar, zonder inflatie zonder huurtoeslag			
Bestaande kale huur	Huur direct na renovatie	Huur na 5 jaar	Huur na 10 jaar
200	330	373	373
250	380	430	430
300	430	487	487
350	480	543	543
400	500	566	566
450	500	566	566
500	500	566	566
550	550	622	622
575	600	679	679
Nieuwe huurders:			
605	605	685	685

Optie 2 mét huurtoeslag:

Optie 2: 100 euro erbij + 1,5 % gedurende 10 jaar (berekend zonder de inflatie) met volledige huurtoeslag							
Bestaande kale huur	Huur nu mét huurtoeslag	Huur direct na renovatie met huurtoeslag	Huur erbij in euro's	Huur na 5 jaar met huurtoeslag	Erbij in euro's na 5 jaar	Huur na 10 jaar met huurtoeslag	Erbij in euro's na 10 jaar
200	200	229	29	240	40	252	52
250	229	229	0	240	11	252	23
300	229	229	0	240	11	252	23
350	229	238	9	250	21	263	34
400	229	255	26	269	40	283	54
450	238	255	17	269	31	283	45
500	255	255	0	269	14	283	28
550	273	273	0	288	15	311	38
Nieuwe huurders:							
575 (595)	281	281	0	300	19	328	47

Optie 2 zonder huurtoeslag:

Optie 2: 100 erbij + 1,5 % 10 jaar (berekend zonder inflatie) zonder huurtoeslag			
Bestaande kale huur	Huur direct na renovatie	Huur na 5 jaar	Huur na 10 jaar
200	424	457	492
250	424	457	492
300	424	457	492
350	450	485	522
400	500	539	580
450	500	539	580
500	500	539	580
550	550	593	638
Nieuwe huurders:			
575 (595)	575	619	667