



## **Verslag bewonersavond en algemene ledenvergadering 12 maart 2019**

Locatie: Molen de Ster

*Aanwezig waren:*

60 bewoners, het bestuur van de TC507 (Else Huisman, Eloy Schouten, Omar el Amraoui)  
Adviseurs: Michel Post, Chiel Rottier, Mieke Hanemaaijer

### **Intro - doel van de bijeenkomst:**

Eerder ontving u een nieuwsbrief/uitnodiging voor deze ALV (zie onze website [www.toekomstclub507.nl](http://www.toekomstclub507.nl)). Hierin las u over:

- Planning
- Groot onderhoud + verbeteringen
- De huurverhoging
- Zelfbeheer

Deze info betrof het voorlopige plan in grote lijnen. Er ligt nog niets vast. Op deze bewonersavond/ALV wilden we graag te weten komen wat u van de voorlopige plannen vindt. Ook gaven we de aanwezige formulieren waarin we de aanwezigen over de verschillende onderwerpen (huur en zelfbeheer) naar hun mening vroegen. De 'uitslag' van de formulieren vindt u ook in dit verslag.

Wat vertelden we op de bewoners avond:

## Planning

### *‘Koude opnames’ in ieders huis*

Vanaf begin mei gaan de aannemer (Plegt-Vos) en de installateur (Bos Installatiebedrijf) samen met een bewonersconsulent langs alle bewoners thuis. U krijgt van te voren een brief. Dit gebeurt vóór de zomer. Dit heet ‘de koude opname’. Plegt-Vos en Bos kijken technisch naar uw woning. Het is van belang dat iedere bewoner hieraan mee doet. Doel is om een beeld te krijgen van de technische staat van iedere woning en om te weten wat u van de voorlopige plannen weet en vindt, en waar u hulp in nodig heeft als de huizen opgeknapt zouden worden. Speciaal voor deze ronde zijn door de Toekomstclub507 samen met Bo-Ex meerdere bewonersconsulenten aangenomen. Deze werken niet alleen in opdracht van Bo-Ex maar ook in opdracht van de Toekomstclub507. De bewonersconsulent zal u een voorlopige versie van de plannen voorleggen en aan u vragen wat u van deze voorlopige plannen vindt. De voorlopige versie betreft:

- Informatie over hoe de woningen technische worden opgeknapt
- De huurverhoging (zie de voorstellen verderop)
- Sociaal plan - waar moeten we in sociaal opzicht rekening mee houden, waar zien bewoners tegenop
- Zelfbeheer

Er ligt nog niets vast. Het betreft voorlopige plannen. Doel is om van u te horen wat u van de verschillende onderdelen van het plan vindt, zodat we het plan opnieuw zo goed mogelijk kunnen afstemmen op de wensen van de bewoners.

### *Pré-draagvlakronde*

Indien er uit de koude opnamen de komende maanden blijkt, dat er iets aan de voorlopige plannen veranderen moet, proberen we met Bo-Ex voor of na de zomer een aangepast plan opnieuw aan uw voor te stellen. Wij willen dan van u weten of u (later) bij de draagvlakmeting met het plan kunt instemmen. Op die manier komen we erachter of het plan weer opnieuw moet worden aangepast.

### *Draagvlakmeting*

Na de zomer volgt de draagvlakmeting. Daarin kun u middels een formulier aangeven of u wél of niet instemt met het plan. Het plan gaat door als 70 % of meer van de bewoners instemt met het plan. Voor zowel het opknappen als voor het zelfbeheer zullen aparte (maar wél gelijktijdig) draagvlakmetingen worden gehouden.

### *‘Warme’ opnames*

Als de draagvlakmetingen voor groot onderhoud van de huizen en zelfbeheer slagen, en dus 70% van de bewoners vóór het plan heeft gestemd, en het project van start gaat, volgen in alle woningen vlak vóór de feitelijke uitvoering ook nog de zogenaamde warme opnames. Daarin wordt zeer precies gekeken wat er in de woning moet worden gedaan, worden precieze afspraken per huishouden gemaakt over de wens om tijdelijk te verblijven in een logeerwoning, en worden definitief afspraken gemaakt over de ZAV's (de zelf aangebracht voorzieningen).

### *Langs de deuren*

De komende maanden zal de bewonersvereniging Toekomstclub 507 ook nog eigen leden en mensen langs de deuren laten gaan om u uitgebreider te informeren over de ideeën rond het zelfbeheer (meer hierover verderop) en te vragen wat u wel ziet zitten en wat niet. Ook over het zelfbeheer komt er immers een draagvlakmeting, dus ook dit plan moet goed in elkaar zitten en zijn afgestemd op wat de bewoners willen voor en in hun buurt.

# Groot onderhoud en verbeteringen

Op dit moment wordt gewerkt aan 3 proefwoningen. Rond de proefwoningen wordt gewerkt in een bouwteam bestaande uit Bo-Ex, Plegt-Vos, Bos en de TC507. Namens de TC zitten Eloy Schouten en Else Huisman in het team + ondersteuner Michel Post. In het bestuur van de TC507 en in de klankbordgroep worden de voorstellen van de aannemer besproken. We kijken of er goede materialen worden gebruikt, of het niet teveel geld gaat kosten en of de overlast voor de huurders beperkt kan blijven.

**Op dit moment onderzoeken we de volgende maatregelen:**

- Dubbel glas
- Thermische isolatie van voor- en achtergevel (aan de binnenkant)
- Bij de kopwoningen ook isolatie van de zijgevels (aan de binnenkant)
- Brandveiliger maken middels een verlaagd plafond en daardoor tevens minder geluidsoverlast
- In veel gevallen nieuwe badkamers en toiletten
- In veel gevallen nieuwe keukens
- Politiekeurmerk veilig wonen
- Centrale verwarming
- Ventilatie via ventilatortjes in de badkamer/WC en in de keuken

De aanpak zal in principe plaats vinden in bewoonde staat met de mogelijkheid om in een logeerwoning in de buurt te verblijven.

**Vragen/opmerkingen van bewoners tijdens de bewoners-avond/ALV**

- **Vraag: Hoe zit het met de energie-labels van de woningen?**  
Antwoord: Het Energielabel is nu F. De bedoeling is B te halen.
- **Vraag: Worden de leiding van de CV netjes weggewerkt?**  
Antwoord: De leidingen van de CV komen in de benedenwoningen boven de verlaagde plafonds. Dus daar zie je ze niet. In de bovenwoningen worden deze in het zicht op de wand geplaatst. Daar kunnen ze niet boven het plafond komen want daar komen geen verlaagde plafonds omdat daar ook geen extra brandwering nodig is.
- **Vraag: Waar komt de CV-ketel?**  
Antwoord: In de benedenwoning komt de ketel in een keukenkastje. In de bovenwoning waarschijnlijk op de overloop. Voor elk huis kan dit wellicht wat anders liggen.
- **Vraag: Worden de woningen ook aan de buitenkant aangepakt?**  
Antwoord: Aan de buitenmuren wordt niet veel gedaan omdat de buitenmuren over het algemeen nog best goed zijn. De gevels worden wel gerepareerd waar deze kapot zijn. Ook wordt er gekeken of het mogelijk is de gevels te reinigen door middel van stoom. Wel komen er nieuw voordeuren, achterdeuren en kozijn en daardoor zal het complex er beter uit komen te zien.
- **Vraag: Worden de woningen ook geïsoleerd?**  
Antwoord: Ja, er komen voorzetwanden aan de binnenkant van het huis: op de voorgevels, op de achtergevels, en bij de kopwoningen ook op de zijgevels. Dat betekent wel dat de woningen een heel klein beetje kleiner worden. Waar het erg nauw is, wordt gekozen voor duurdere hoogwaardige isolatieplaten waardoor kan worden volstaan met een minimale dikte.
- **Vraag: Komen er ook keuze-opties voor de bewoners?**  
Antwoord: Ja, er komen waarschijnlijk enkele keuze-opties. Daarvan komt er een lijst. Bijvoorbeeld de kleur tegeltjes e.d. Er zullen niet veel keuze opties zijn. Wel kunt u

wellicht tijdens de koude opnames aangeven hoe u dingen ziet. Er kan zoveel mogelijk rekening gehouden worden met u wensen en ideeën.

- **Vraag: Kunnen de woningen niet aan de buitenkant worden geïsoleerd?**  
Antwoord: Nee, dat zijn we niet aan het onderzoeken. Het is duurder en sommige bewoners hebben er esthetische problemen mee.
- **Vraag: Zit er asbest in de woningen en gaat dit verwijderd worden?**  
Antwoord: Er wordt een inventarisatie gedaan naar aanwezig asbest. Zoveel als mogelijk wordt asbest verwijderd bij de woningaanpak.
- **Vraag: Hoe wordt bij het groot onderhoud omgegaan met de zelf aangebracht voorzieningen (ZAV's)?**  
Antwoord: Deze zullen worden meegenomen bij de koude opnames. Stel je wilt bijvoorbeeld je eigen CV houden en dit zou kunnen. Of je hebt zelf een heleboel veranderd in je huis en dit is al eerder met Bo-Ex afgestemd, of hier was een speciale reden voor, dan zal dat per woning worden vastgelegd en bekeken en overwogen. De TC507 vindt het belangrijk dat, indien nodig, hier aanvullende afspraken over gemaakt kunnen worden.
- **Vraag: Worden de badkamers ook vervangen?**  
Antwoord: In de meeste gevallen wel. Dat hangt er ook mee samen dat riolering en de warm- en koud waterleidingen ook worden vervangen. Als mensen zelf een badkamer hebben aangelegd die nog in zeer goede staat is, kan deze wellicht blijven zitten.
- **Vraag: Wordt in de woning ook de riolering vervangen?**  
Antwoord: Op dit moment is het plan om dat wél te doen.
- **Vraag: Ik wil mijn wasmachine aansluiting graag op een andere plek?**  
Antwoord: In principe is zo'n aansluiting mogelijk op of naar een standaard plek. Op een niet standaard plek gaat het waarschijnlijk eenmalig geld kosten.
- **Vraag: Als tijdens de verbouwing mijn spullen beschadigd raken, krijg ik die schade dan vergoed?**  
Antwoord: In principe wordt schade vergoed of hersteld, hoe precies daarover worden nog afspraken gemaakt.
- **Vraag: Waar laten we onze spullen tijdens de aanpak**  
Antwoord: een klein deel van de spullen (de leefspullen) kun je meenemen naar de logeerwoningen. Grote spullen zoals meubels blijven in de woning. Deze worden bij elkaar geschoven en er gaat plastic overheen. Dit plastic wordt verstrekt door de aannemer. Ook zullen er door de aannemer verhuisdozen worden verstrekt.
- **Vraag: kan ik mijn vloer gewoon laten liggen?**  
Antwoord: Ja. In verband met de plaatsing van de voorzetwanden worden er tijdens de aanpak aan de zijkanten wel netjes stroken vanaf gehaald. Want de voorzetwand wordt geplaatst op de originele houten vloer van het huis. De aannemer is er verantwoordelijk voor dat de vloer niet beschadigd.
- **Vraag: Kunnen huisdieren worden meegenomen naar de logeerwoningen?**  
Antwoord: Ja, in principe wél.
- **Vraag: Waar komen de logeerwoningen?**  
Antwoord: Binnen Complex 507

# Huurverhoging

Bo-Ex heeft 2 voorlopige voorstellen over de huurverhoging neergelegd. Over het eerste voorstel was de klankbordgroep van mening dat de huursprong té groot was en de huurstijging daarna te snel. Het tweede voorstel vond de klankbordgroep aantrekkelijker. Daar is de huursprong kleiner en is de huurstijging daarna geleidelijk. Nadeel van het tweede voorstel is echter dat voor mensen met nu een hele lage huur de huursprong behoorlijk fors is, zeker als mensen geen huurtoeslag hebben. Met Bo-Ex hebben we daarover gesproken. Bo-Ex zegt in die gevallen maatwerk te willen leveren. Voor ons is het nu belangrijk wat de bewoners van de huurvoorstellen vinden. Dat inventariseren we nu via de formulieren en binnenkort bij de koude opnames. Geef straks ook bij de koude opnames aan wat u vindt van de voorlopige voorstellen! Wat u hierover aangeeft kunnen wij gebruiken om ook op dit punt indien nodig en indien dit lukt, andere voorstellen te maken.

De Toekomstclub ijvert al heel lang voor (blijvend) lage huren. We vinden het belangrijk om nu én op de lange termijn de huren laag te houden.

Dan nu de 2 opties:

1. **Optie 1:**  
Huren gaan 130 euro omhoog, en vijf jaar lang is er 2,5% extra huurverhoging. Nieuwe huurders betalen 605 euro.
2. **Optie 2:**  
Huren gaan 100 euro omhoog, en 10 jaar lang is er 1,5 % extra huurverhoging, dus een langzamere gewenning. Nieuwe huurders betalen 575 euro. Mensen met een huur onder de 324 euro gaan direct na de opknopbeurt 424 euro betalen.

De grens van 424 is gekozen omdat stijgingen tot 424 euro volledig gedekt worden door de huurtoeslag (indien daar recht op is). Er komt dan veel huur binnen zonder dat veel bewoners er last van hebben. Een pijnpunt is er dan echter voor de mensen die geen huurtoeslag ontvangen. Hiervoor moet maatwerk komen. Graag hoort de TC507 voor wie dit geldt. Bij de koude opnames zullen we dit inventariseren.

## Vragen en opmerkingen tijdens de bewoners avond /ALV:

- Opmerking: Iemand komt met een voorbeeld. De huur neemt 30 tot 40 % toe terwijl straks bij mijn pensioen mijn inkomen achteruit gaat. Ik heb dan nog steeds geen recht op huurtoeslag.
- Opmerking: Er zou meer uitgezocht moeten worden over het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Want alleen over de verbetering mag huurverhoging worden gevraagd.
- Opmerking: De huurverhoging zou in relatie moeten staan tot de energiebesparing.
- **Vraag: Hoe kan het dat de kosten nog onduidelijk zijn maar er wél al een huurverhoging bepaald wordt?**  
Antwoord: Zowel de kosten als de huurverhoging zijn op dit moment nog onduidelijk. Om erover te kunnen praten werken we nu met globale cijfers. Ook zal de relatie tussen de kosten en de huurverhoging niet 1 op 1 zijn want in veel gevallen zal minder huurverhoging worden gevraagd dan gevraagd zou mogen worden. Doe je dat wel, dan zouden de huren in veel gevallen te hoog worden.

Ieders situatie is anders. Bijvoorbeeld ook ten aanzien van de huurtoeslag, kinderbijslag etc. Kijk dus zelf hoe jouw eigen situatie is met betrekking tot de huurtoeslag. Dit is individueel verschillend.

- **Vraag over optie 1. Stopt de extra huurverhoging na 5 jaar?**

Antwoord: Ja, na 5 jaar is er geen extra huurverhoging van 2,5% meer. De normale jaarlijkse huurverhoging loopt daarna wél gewoon door.

- **Vraag: wat levert het zelfbeheer op voor de huren?**  
Antwoord: bij zelfbeheer kunnen we zelf een huurbeleid voeren en is er ten aanzien van de huren meer maatwerk mogelijk.
- **Vraag: Voor de verbeteringen komt er een huurverhoging. Komt er dan ook huurverlaging voor minpunten zoals minder leefoppervlak ten gevolge van de isolatie?**  
Antwoord: Het aanleggen van isolatie is een verbetering en kost geld. Dus dan mag worden doorberekend in de huur. De woningen worden inderdaad ook een heel klein beetje kleiner en dan zou je verwachten dat de huur daardoor ook weer iets naar beneden gaat. Zo werkt het echter niet. Noch de volledige kosten voor de verbeteringen worden namelijk doorgerekend (want dan zou de huur té veel omhoog gaan).
- **Vraag: wanneer krijgen we te horen, welke straat wanneer wordt aangepakt?**  
Antwoord: Pas ná draagvlakmeting. De oplevering van de allerlaatste woning duurt vanaf nu misschien nog wel twee jaar.

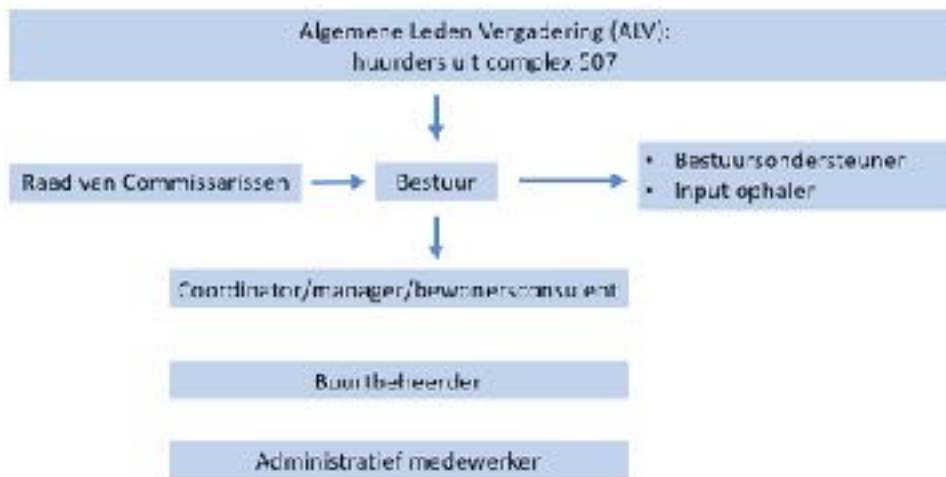
## Zelfbeheer

Bewoners uit 507 onderzoeken de mogelijkheid voor zelfbeheer in complex 507 al vanaf 2009. De aanleiding hiervoor was om o.a. nooit meer in een situatie van achterstallig onderhoud te komen. Tijdens de ALV/bewonersavond wordt uitgelegd hoe ver we op dit moment zijn met het onderzoek naar zelfbeheer en hoe zelfbeheer werkelijkheid zou kunnen worden in complex in 507.

En wat bewoners met zelfbeheer zouden willen en of ze het wel willen. Bij de uiteindelijke draagvlakmeting zal u kunnen kiezen of u zelfbeheer wel of niet wilt. Het is belangrijk dat u eerst weet wat het inhoud en of er voordelen aan zitten.

Om te kijken of zelfbeheer mogelijk is voor onze 354 huizen, wordt de TC507 op dit moment ondersteund door specialisten uit het hele land en zijn er wekelijks vergaderingen met de diverse afdelingen van de Bo-Ex om te kijken op welke wijze we taken van Bo-Ex kunnen overnemen. En hoe je risico's kunt uitsluiten. Dit proces loopt goed. Zelfbeheer lijkt goed mogelijk maar heeft alleen zin als veel bewoners het willen en als Bo-Ex het ook ziet zitten. Gelukkig raakt Bo-Ex steeds meer geïnteresseerd in zelfbeheer.

- **Vraag: Kan zelfbeheer echt? En wat wordt met zelfbeheer/regie bedoeld en hoe ziet de organisatie eruit?**  
Antwoord: Ja, Zelfbeheer kan echt! Als de bewoners uit Complex 507 het willen. Een voorwaarde is dat Bo-Ex de eigenaar van de huizen blijft. Alleen het beheer wordt bij zelfbeheer overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verenigd in een vereniging met een gekozen bestuur. Met elkaar kiezen zij een betaald professioneel team dat de taken uitvoert die nu door Bo-Ex worden uitgevoerd. Deze 3 professionals zijn:
  - Coördinator/manager/bewonersconsulent
  - Buurtbeheerder(onderhoudsman/vrouw)
  - Administratief medewerker



- **Vraag: Wie doen bij zelfbeheer dan al het (moeilijke) werk?**

Antwoord: Het uiteindelijke werk wordt gedaan door zo'n 3 professionals die door de bewoners worden gekozen en die werken vanuit een kantoortje in onze buurt. Hierdoor zijn er kortere lijnen. Bij een klacht over je huis of bij overlast kan je nog steeds gewoon bellen, maar ook kun naar het kantoortje lopen en de professional in je huis laten zien wat je bedoeld.

**Wat zou er allemaal gebeuren vanuit het lokale kantoortje?**

- Het werk van de bewoners consulent
- Klachten in huis en buurt worden opgelost
- Het onderhoud van de huizen
- De wensen en ideeën van de huurders worden regelmatig en beluisterd en opgehaald

**Bewoners hebben straks de regie over belangrijke zaken, zoals:**

- Directer contact met bewoners
- Inspraak over de huur (huurbeleid, huurverhogingen, e.d.)
- Kortere lijnen en snellere hulp bij klachten over de woning
- Meer inspraak op de dienstverlening en blijvende inspraak van bewoners op de ontwikkeling van de buurt
- Maatwerk voor bewoners, bij doorverhuizen bij ouder worden in de wijk, of wooncarrière binnen de buurt
- Sneller hulp bij overlast in de buurt etc.
- Ook onderwerpen zoals groen, zonnepanelen, projecten voor kinderen, jongeren, ouderen, cultuur & taal, een werkplaats in de buurt, kan makkelijker neergezet worden als de buurt meer in zelfbeheer heeft.
- Sociale cohesie, burenhulp, zaken die bij zelfbeheer makkelijk blijven en/of ontstaan.

**Wanneer en hoe maken we een keuze wel of geen zelfbeheer?**

We zullen de komende maanden als Toekomstclub507 blijven vragen wat u van zelfbeheer vindt als bewoner. Ook zal de bewoners consulent (die bij de koude opname langs komt) hierover vragen aan u stellen. Uiteraard kunt ook zelf vragen stellen aan de bewonersconsulent. Ook zal er iemand zijn die u gaat informeren over zelfbeheer en vragen wat u wel en niet zou willen. Uiteindelijk zal u tijdens de draagvlakmeting over zelfbeheer stemmen of u voor of tegen zelfbeheer bent.

**Wat vinden bewoners tot nu toe van zelfbeheer?**

Inmiddels hebben we al aardig wat informatie over wat bewoners vinden van zelfbeheer. Uit deze ALV, maar ook via het peilingsformulier dat bij de ALV ingevuld kon worden, en via Emi die bij veel mensen langs de deur is gegaan.

Veel bewoners zien de voordelen van een lokaal kantoortje, van regie op de huur, en van meer en betere service. Maar er zijn ook vragen of het organisatorisch te doen is en of en welke risico's eraan kleven. Deze risico's bespreken we wekelijks met Bo-Ex en de specialisten. Zo ontwerpen we samen met Bo-Ex een organisatievorm waarin zelfbeheer inderdaad kan, zonder

risico's voor huurders en Bo-Ex. Uiteindelijk komen we tot een vorm die veel lijkt op zoals woningbouwverenigingen vroeger zijn begonnen. Klein, in de buurt zelf, en met veel invloed van huurders via een vereniging met inspraak van huurders. Alleen de huizen blijven eigendom van de Bo-Ex en alle dingen die Bo-Ex goed en beter kan doen, kunnen we in samenwerking met Bo-Ex blijven doen.

## **Wat vinden de specialisten van zelfbeheer en de bewonersondersteuners van zelfbeheer?**

**Bernard Smits** van de WBVG (Woning Bouw Vereniging Gelderland) was niet aanwezig, maar heeft 5 jaar lang geholpen om de basis van ons plan neer te leggen en op te schrijven. Hij is enthousiast, en heeft ervaring bij zijn eigen woningbouwvereniging die met zelfbeheer werkt. Het wordt tijd dat bewoners zelf weer wat te zeggen hebben over hun eigen woningen en buurt.

**Chiel Rottier** geeft een korte intro over zijn achtergrond. Onder andere als bewoner, als bewonersondersteuner, zijn werk in Lombok, als oud directeur van de Woonbond, zijn liefde voor het bewonerswerk. Chiel Rottier coördineert op dit moment de overleggen tussen Bo-Ex en Toekomstclub507. Hij hielp eerder bij Complex 501 (Surinamestraat e.o.) en is in de jaren '70 directeur van de Woonbond geweest. In Lombok is hij als bewoner, in de jaren '60 en '70 heel actief geweest om sloop van de hele wijk tegen te houden. En dat is gelukt. Chiel ziet op dit moment bij woningbouwcorporaties de historische schaalvergroting die heeft plaats gevonden. Die schaalvergroting heeft ook plaats gevonden in het welzijn, in de zorg, en in het onderwijs. Die schaalvergroting zorgt ervoor dat alles te ver van de doelgroep af is komen te staan. Nu ontstaat er gelukkig weer een tegenbeweging. Zoals bijvoorbeeld nu met ons plan voor zelfbeheer. Er is op dit moment ook een wettelijke regeling die het zelfbeheer mogelijk maakt. De betrokkenheid van de bewoners is heel belangrijk. Bij de bewoners van Complex 507 is de betrokkenheid naar de buurt groot. Chiel: "Jullie zijn al erg ver en hebben veel werk en tijd besteed aan het uitzoeken, samen met Bo-Ex, hoe dit kan. Hij geeft aan dat het bijzonder is dat dit nu kan, en dat goed is om die kans te grijpen!"

### **Mieke Hanemaaijer**

Is bedrijfskundige en organisatiedeskundige, en heeft in veel raden van bestuur van woningbouwcorporaties gezeten. Mieke zet zich er al jaren voor in om zelfbeheer mogelijk te maken en gelooft erg in het vermogen van de bewoners om zelfbeheer te organiseren, en in de voordelen daarvan. Zij adviseert en helpt groepen bewoners alswel de corporatiewereld. Zij helpt de Toekomstclub507 en Bo-Ex om het zelfbeheer als gedegen organisatie neer te zetten. De risico's in kaart te brengen en weg te nemen. Door de organisatie slim en efficiënt te ontwerpen.

### **Belangrijke punten bij zelfbeheer:**

- Met elkaar bepalen wat je wilt en dit regelen.
- Je laat de lasten bij Bo-Ex, en de dingen die je beter kunt regelen omdat je dichtbij zit, kun je zelf bepalen.
- Gedeelde verantwoordelijkheid: het is belangrijk om sommige dingen met elkaar te doen.
- Bewoners staan centraal. Het is een vereniging waarin bewoners via de ALV bepalen hoe dingen gaan. Je hoopt erop dat iedereen meedoet.
- Het beheer van het complex kost natuurlijk geld. Het is een flinke verantwoordelijkheid dus het is belangrijk dat er capabele mensen in het bestuur zitten. Bestuursleden worden door bewoners tijdens de ALV bindend voorgedragen. Er worden regels met elkaar geformuleerd in de statuten. Bewoners bepalen via de ALV het beleid.
- Het bestuur kiest het professionele betaalde lokale team, wat taken overneemt van de bo-ex en uitvoert in de buurt.
- Het is belangrijk om voeling te blijven houden met wat er gebeurt in de buurt. Niet alleen tijdens de ALV. Er komt een apart persoon die dit in gaten gaat houden en telkens input van de bewoners ophaalt.
- BoEx heeft als eigenaar ook haar verantwoordelijkheden. Afspraken en overeenkomsten en verantwoording afleggen aan de ALV en aan Bo-Ex.



- Mieke besluit met een plaatje waarin via een schema de organisatie van zelfbeheer wordt uitgelegd. Er is ook een raad van commissarissen die weer toezicht houdt op het bestuur (zie het plaatje).

#### **Opmerkingen/vragen over het zelfbeheer**

- Zelfbeheer is mogelijk bij huurwoningen. Het is ongeveer vergelijkbaar met een vereniging van eigenaren. Je bent met elkaar in deze vorm echter geen eigenaar, Bo-Ex blijft eigenaar. Het gebeurt nog niet veel in Nederland. Er zijn een aantal voorbeelden in Amsterdam (genaamd 'De Samenwerking'), in Den Haag, en bij de WBVG.
- Hoeveel tijd kost het voor het bestuur van de vereniging? Wekelijks een avond. Als het eenmaal loopt 2x in de maand.
- Het bestuurswerk is onbetaald.
- Bo-Ex investeert hier ook in het zelfbeheer. Voor Bo-Ex is het voordeel tevreden bewoners, idealisme.
- Het is niet zo dat deze vorm een extra financiële bijdrage vraagt van de bewoners. De bewoners betalen gewoon de huur aan BoEx. Bo-Ex betaalt aan de zelfbeheerorganisatie een bedrag per jaar die daarvoor alle diensten uitvoert.
- Groot onderhoud en zelfbeheer zijn twee losse onderdelen. Hoe is de samenhang tussen die twee? We willen zorgen dat die twee processen gelijk op lopen. Maar er zullen aparte stemmingen zijn t.a.v. de 2 onderdelen in de draagvlakmeting.
- Emi Perez is langs ongeveer 200 deuren gegaan om met iedereen over zelfbeheer te praten. We hebben als Toekomstclub507 nu ongeveer 260 leden.
- Een uitslag kan ook zijn dat zelfbeheer niet doorgaat (vanwege te weinig ondersteuning daarvoor) maar de opknapt wel (onderhoud en huur). Je kiest dus voor twee zaken. Dit gebeurt waarschijnlijk op hetzelfde formulier. Indien er geen draagvlak is voor het onderhoudsplan is dat uiteraard een groot probleem. Denk daarom goed hierover na omdat we op één lijn moeten komen.
- Het liefst alle bewoners bij de plannen betrekken. De Toekomstclub kan daarbij goed hulp gebruiken. Het is veel werk.

## **Uitslag formulieren**

Op de ALV konden bewoners een formulier invullen waarin ze konden aangeven wat ze vonden van het voorlopige huurvoorstel en van het zelfbeheer. In totaal zijn 21 formulieren ingevuld.

#### **Samenvatting:**

##### *Huur*

Op de ALV was er een sterke voorkeur voor huurvoorstel optie 2. Wat mensen daarin aansprak was de lagere huursprong en de meer geleidelijk opbouw van de extra huurverhoging (10 jaar in plaats van 5 jaar). Kanttekening bij optie 2 was de hoge stijging voor mensen met nu een erg lage huur. Veel bewoners vinden dat daar een oplossing voor moet komen.

##### *Zelfbeheer*

Op het zelfbeheer is erg positief gereageerd. Er is enthousiasme over het idee van meer zeggenschap, kortere lijnen, beter onderhoud en meer sociale samenhang. Vragen waren er vooral over de uitwerking: wat zijn de financiële risico's, hoe ga je de bewoners organiseren, en hebben de nieuwe mensen die het zelfbeheer gaan uitvoeren wel voldoende kwaliteit.

#### **Wat is er gezegd op het formulier over optie 1:**

Niet instemmen met optie 1: 20

Wél instemmen met optie 1: 3

#### **Opmerkingen bij optie 1 - niet instemmen:**

Gaat te snel, mensen kunnen in financiële problemen komen, te snelle stijging, is een té grote stap voor sommige huurders, verhoging gaat té snel, minder solidair.

***Opmerkingen bij optie 1 wél instemmen:***

Ik wil gewoon een goed opgeknapt huis en bij beide opties is de huur nog steeds redelijk, beiden opties zijn OK, voor mijzelf prima maar voor mensen met nu een heel lage huur wel veel erbij, goed optie maar we willen wél goede geluidsisolatie, beide opties prima maar ik vind het bij beide opties moeilijk om de gevolgen te overzien.

**Wat is er gezegd over optie 2:**

Niet instemmen: 0

Wél instemmen: 21

***Opmerkingen bij optie 2 niet instemmen:*** Geen

***Opmerkingen bij optie 2 wél instemmen:***

Akkoord maar wel met geluidsisolatie, akkoord maar graag veel comfort, financieel gunstiger, voorkeur maar bij een lage huur wel erg disproportioneel, betere optie omdat huur nieuwe huurders lager is, voorkeur maar wel aandacht voor mensen met betalingsproblemen als huur opeens in grote stap omhoog gaat (schrijnende gevallen), voorkeur maar wel graag doorrekening onderhoud/verbetering, voorkeur maar graag flexibele opstelling richting ZAV's, voorkeur want meer kans van slagen en dus ook het doorgaan van een snelle aanpak, voorkeur maar ik wil niet betalen voor onderhoud (dubbelglas = onderhoud), voorkeur want opbouw gaat geleidelijk, als de huur maar niet boven de 500 komt en ik vind comfort erg belangrijk, sympathiek, langzame gewenning is prettig voor mensen op leeftijd, optie 2 komt ons goed uit, sprong optie 2 is niet te groot, minst slechte optie, bij optie 2 is het duidelijk waar je aan toe bent, voorkeur vanwege geleidelijke stijging, optie 2 eigenlijk nog steeds té grote sprong maar we moeten het accepteren.

**Wat is er gezegd over zelfbeheer:**

*Welke onderdelen van zelfbeheer spreken u aan:*

Verhoogd samenhangigheid, beter onderhoud, supergoed, maatwerk rond doorstroming van ouderen, de financiële aspecten, regie dichtbij, korte lijnen, expertise over de huizen, beter sociaal beleid mogelijk en tijdig ingrijpen bij problemen, snellere actie en kortere lijnen, kortere lijnen in de wijk, snellere oplossing van problemen, behoud van het complex, behoud van lage huren, invloed op de gang van zaken zoals het onderhoud, tegenkracht bij gentrificatie, minder rompslomp, directere lijnen, persoonlijker, meer eigen controle op de huur in inspraak en daarom vóór zelfbeheer, grotere kans dat de huren laag blijven, betere bereikbaarheid en aansprekpunten, klinkt goed allemaal, sneller oplossen van problemen met burens die overlast geven, kantoortje in de wijk met korte lijnen, beter onderhoud en meer groen, plan zelfbeheer is goed, medezeggenschap bij veranderingen vooral m.b.t. de huurverhoging, saamhangigheid in de wijk.

*Welke onderdelen mist u in het zelfbeheer?*

Groenvoorziening, straatmeubilair, hoe verantwoord het zelfbeheer zich t.a.v. de buurt, ik weet nog niet wat ik mis, hoe ga je de vertegenwoordiging organiseren, hoeveel mensen zijn er nodig voor de werkgroepen.

*Bij welke onderdelen van zelfbeheer heeft u bezwaren:*

Twijfel over bezetting buurtbeheerders want wie kunnen dat goed en wie betaald hen en zouden daar wel vrijwilligers voor te vinden zijn (redactie: dit worden sowieso betaalde professionele mensen), wat zijn de consequenties als het financieel niet goed gaat, geen opmerkingen, wat als bewoners zich niet inzetten of niet meedoen, hoe zit het met de privacy van huurders bijvoorbeeld bij huurachterstanden, het kan snel spaak lopen als er incapabele krachten worden ingehuurd, bij zelfbeheer kan Bo-Ex zich wel heel gemakkelijk ontdoen van haar verantwoordelijkheden op het gebied van onderhoud, wat zijn de financiële risico's, is er bij zelfbeheer wel voldoende technische kennis in huis, wij zien geen/weinig voordelen.

*Heeft u nog tips voor het zelfbeheer:*

Events die zijn gericht op de sociale cohesie, nee geen tips, duurzaamheid, groen, wees meer concreet over wat er nuttig is aan zelfbeheer, betrek ook de groenvoorziening erbij, ook zelfbeheer op het gebied van energievoorziening met opbrengst van de zonnepanelen voor de bewoners met als doel de energielasten naar beneden te krijgen, bewoners wel goed 'opvoeden' in wat zelfbeheer betekent voor de participatie en de slaagkans van zelfbeheer, zet

groencommissie op, naast ophalen input ook ideeën-box plaatsen.

---

*Dank voor het lezen van dit verslag! U krijgt de komende maanden nog veel mogelijkheden om vragen te stellen en input te geven op alle plannen. Als u vragen heeft kun u contact opnemen met het bestuur van de bewonersvereniging Toekomstclub 507*

*Bestuur Toekomstclub507:*

Else Huisman - voorzitter 06-17481268

Eloy Schouten - secretaris 06-41825282

Omar el Amraoui - penningmeester 06-47772781

Emi Pereza - langs-de-deuren-team 06-28243950

*Adviseurs:*

Michel Post - bewonersondersteuner 06-47778693

Mieke Hanemaaijer - adviseur zelfbeheer

Chiel Rottier - project coördinator

info@toekomstclub507.nl | Kanaalstraat 159 | 3531 CD Utrecht [www.toekomstclub507.nl](http://www.toekomstclub507.nl)