

Nieuwsbrief Project 507



Inhoud

1. Hoe komen we tot een goed plan met veel draagvlak
2. Een bewonersbijeenkomst (ALV) met Bo-Ex (nog vóór de draagvlakmeting)
3. De punten van overleg tussen Bo-Ex en TC 507 n.a.v. de bevindingen koude opnames bewonersconsulenten
4. Mogelijkheid tot doorschuiven (verhuizen) binnen het complex en urgenties buiten het complex
5. Zelfbeheer
6. Als de draagvlakmeting is behaald: bij welk straten zal de aannemer dan starten?

Beste bewoners van Complex 507,

Graag praten we u bij over de voortgang van het voorlopige voorstel rondom de technische aanpak van de woningen, de huurverhoging en het voorstel voor zelfbeheer

Wat gebeurt er de komende tijd?

- In september zullen Bo-Ex en de Toekomstclub 507 overleggen/onderhandelen over de huurverhoging, vergoedingen, ZAV's, zelfbeheer, en over maatwerk voor bewoner. Daaruit komt een voorlopig plan.
- Dit plan wordt besproken en beoordeeld op een bewonersbijeenkomst en ALV waarbij ook Bo-Ex aanwezig zal zijn.
- Het wordt mogelijk voor bewoners van 507 door te schuiven naar woningen die leegkomen in complex 507. Waarschijnlijk wordt het mogelijk om te verhuizen binnen de stad en regio op basis van urgentie en woonduur (zie pag. 4 en 5).
- Er komen brochures met daarin plannen voor de woningaanpak (inclusief een sociaal plan en de ZAV-regeling) en het zelfbeheer.
- U kunt de voorbeeld-woningen bekijken.
- Vanaf oktober/november zijn er tegelijkertijd 2 draagvlak metingen. U kunt stemmen voor (1) de 'woningaanpak en huurverhoging' en (2) voor het zelfbeheer.
- Na een geslaagde draagvlakmeting 'woningaanpak en huurverhoging' wordt door de aannemer de bouw verder voorbereid:
 - Op dit moment is de prognose: start van de bouw begin 2020 en einde van de bouw begin 2022.
- Na een geslaagde draagvlakmeting zelfbeheer werken we 6 maanden aan de opbouw en inrichting van de zelfbeheer-organisatie.
 - Op dit moment is de prognosestart zelfbeheer voorjaar 2020.

1. Hoe komen we tot een plan met veel draagvlak?

De 353 huishoudens in complex 507 hebben verschillende wensen over de woningaanpak, de huurverhoging en de ideeën over zelfbeheer. We werken momenteel aan een plan waar zoveel mogelijk mensen achter kunnen staan. Op de volgende manieren zijn we nu bezig de wensen van de bewoners op te halen:

1 a. Via de bezoeken van de bewonersconsulenten en de aannemer aan de bewoners

Zij hebben nu ongeveer 330 huishoudens van de 353 huizen gesproken over het voorlopige voorstel dat Bo-Ex deed. Input van bewoners aan de bewonersconsulenten geven Bo-Ex en de TC507 inzicht waar de extra wensen, behoeften en problemen voor bewoners liggen t.a.v. het voorgestelde plan.



Afspraak met Consulenten

Als u nog geen afspraak heeft gehad met een van de bewonersconsulenten, kunt u zelf contact

Nieuwsbrief

Project 507



1 b. Via de gesprekken van Toekomstclub507 met bewoners

De Toekomstclub507 heeft de afgelopen maanden opnieuw met veel bewoners om de tafel gezeten. Ook hebben bewoners zelf contact opgenomen met de TC507 met vragen en voorstellen t.a.v. het plan.

1 c. Via overleg tussen Bo-Ex en TC 507

Op basis van de informatie uit 1a en 1b proberen Bo-Ex en de TC507 aan een verbetering van het plan te werken.

1 d. De technische opname van de aannemer

De aannemer kan Bo-Ex inmiddels een exacter beeld geven van de totale kosten die Bo-Ex moet maken. Van belang is straks ook het onderscheid in kosten van onderhoud en verbetering. Alleen voor verbetering mag huurverhoging worden gevraagd.

2. ALV (algemene leden vergadering)

Veel onderwerpen en vragen van de bewoners zijn straks door TC507 omgezet naar voorstellen voor aanpassingen op het voorlopige voorstel. Bo-Ex zal na de zomer laten weten of deze aanpassingen ook voor hen haalbaar zijn. Het idee is om daarna een bewonersbijeenkomst (en tevens een ALV) te organiseren waarbij ook Bo-Ex aanwezig zal zijn. Daar moet het besluit vallen of we door kunnen naar de draagvlakmeting. In september krijgt iedereen een uitnodiging voor de ALV.

3. Wat zijn de punten van overleg tussen Bo-Ex en TC507 op dit moment?

Veel bewoners hopen dat alles snel van start gaat: zowel de aanpak van de woningen als het zelfbeheer. Maar ook zijn er veel vragen over de ZAV's (zelf aangebracht voorzieningen), over de huurverhoging, over vergoedingen voor overlast en schade, en over het zelfbeheer. Ook krijgt iedereen op zijn of haar individuele vragen nog antwoord van de consultants. Helaas is bij dat laatste vertraging opgelopen. De reden voor de vertraging is dat er op veel vragen op dit moment nog geen antwoord gegeven kan worden omdat Bo-Ex en de TC507 hierover nog met elkaar in overleg zijn. Deze overleggen gaan over de volgende punten:

3 a. De huurverhoging

Via de bewonersconsultanten heeft iedereen op papier een voorlopig voorstel gekregen voor de huurverhoging na de woningaanpak. Hierover zijn allerlei vragen gesteld door de bewoners. Bo-Ex en de TC507 werken aan een huurvoorstel waar een zeer ruime meerderheid van de bewoners mee kan instemmen. Waar er voor bewoners betalingsprobleem ontstaan zal door Bo-Ex naar maatwerk worden gezocht. Dit laatste was een voorwaarde die door de klankbordgroep en de ALV was gesteld bij het huidige voorlopige huurvoorstel. De Toekomstclub507 bekijkt samen met Bo-Ex op basis van de informatie van de bewonersconsultanten of en hoe de knelpunten voor bewoners in het huurvoorstel weggenomen kunnen worden.

3 b. Vergoedingen

Bewoners zullen overlast ervaren van de aanpak: spullen moeten aan de kant

Nieuwsbrief

Project 507



worden gezet of buiten in een container worden geplaatst. Delen van uw woning zal u opnieuw moeten schilderen en andere dingen zal u moeten aanpakken. Bo-Ex en de TC507 zijn in overleg of er tegemoetkomingen kunnen komen. Alle bewoners krijgen de beschikking over een volledig ingerichte logeerwoning in de buurt om tijdelijk in te verblijven. Ook krijgt iedereen kartonnen dozen en plastic om hun spullen in te pakken. En wellicht komen er containers om buiten het huis spullen in op te slaan. Ook kan er hulp geboden worden bij het verplaatsen van spullen, indien mensen hulpbehoevend zijn.

Over een aantal zaken is Bo-Ex nog in overleg met TC507. Welke vergoedingen krijgen bewoners? Is dit in de vorm van geld en over hoeveel geld gaat het dan. Of wordt het een knipkaart waarmee bewoners klussen kunnen laten uitvoeren, of krijgt iedereen contant geld? We werken aan een lijst waarin dit alles staat opgeschreven. Op de ALV bespreken we of de bewoners dit voldoende vinden.

3 c. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

De consultants en de TC507 hebben inmiddels een aardig beeld van de ZAV's. Bo-Ex en de TC507 zijn in gesprek over waar de bewoners straks qua ZAV's recht op hebben. Dat overleg gaat de goede kant op! Met bewoners die zelf veel hebben aangelegd zal een speciale regeling worden getroffen zodanig dat zij geen extra kosten krijgen voor de dingen die ze hebben aangelegd. Bo-Ex zal regels maken en probeert per situatie te bekijken wat het beste past bij de bewoners. De exacte regeling zal na de zomer gecommuniceerd worden.

3 d. De Nog Aan te brengen Voorzieningen (NAV's)

Er zijn bewoners die de aanpak van de woning willen aangrijpen om een muur weg te breken, een schouw weg te halen, extra geluidsisolatie aan te leggen, zonwering aan te leggen, of iets anders in huis te veranderen. Bewoners hebben er recht op om iets te veranderen zodra Bo-Ex goedkeuring heeft gegeven. Bo-Ex zal daarbij vooral kijken naar de veiligheid. Dit type aanpassingen kan Bo-Ex echter niet bekostigen, want dan worden de plannen te duur. Wel kan Bo-Ex meekijken wat bij dergelijke ingrepen het meest handige moment is. We denken eraan dit soort wensen in een aparte bouwstroom mee te nemen, direct vóór of ná de aanpak. Laat ons vooral weten welke extra wensen u heeft.

4. Mogelijkheid tot doorschuiven (doorverhuizen) binnen Complex 507 en nóg 2 mogelijkheden tot verhuizen naar de stad en de regio Utrecht

4 a. Doorschuiven binnen Complex 507

Regelmatig geven vooral oudere bewoners aan door te willen verhuizen binnen Complex 507. Maar ook jongere bewoners willen soms op een andere plek wonen binnen de buurt. De TC507 heeft afgesproken met Bo-Ex dat leegkomende woningen de komende jaren telkens eerst aangeboden worden

Nieuwsbrief Project 507



aan bewoners van Complex 507.

Hoe zal de regeling in z'n werk gaan? Telkens als er een woning vrijkomt, maken we dit aan iedereen bekend en kunnen bewoners op die woning reageren. Bij meerdere kandidaten worden benedenwoningen eerst aangeboden aan mensen die slecht ter been zijn (dit moet blijken uit een medische urgentie of een medische indicatie), vervolgens aan mensen die 60+ zijn, en vervolgens aan degene met de langste woonduur (en dus niet inschrijfduur). Woonduur is de tijd dat iemand in zijn of haar huidige woning woont.

Bij de bovenwoningen kijken we bij meerdere kandidaten alleen naar wie de langste woonduur heeft.

De exacte regels communiceren we per brief in september. Voor het overige gelden bij doorschuiven wél de regels van Woningnet op het gebied van inkomen en huishoudgrootte. Een eis is verder dat u ingeschreven staat bij Woningnet. Wilt u doorschuiven dan kunt u uw inschrijving bij Woningnet alvast regelen. Hier zijn de normale inschrijvingen kosten aan verbonden.

4 b. Urgenties voor woningen in de stad en regio Utrecht

Bo-Ex zoekt op dit moment bij de gemeente Utrecht uit of de bewoners van Complex 507 ook in aanmerking komen voor urgenties. Een urgentie is voorrang op andere woningzoekende bij het krijgen van een woning. Urgenten hebben alleen concurrentie van andere urgenten die al iets langer urgentie hebben. Als de urgenties doorgaan kan iedereen in Complex 507 de komende jaren (gedurende de aanpak) met voorrang verhuizen naar een woning in de stad en regio Utrecht. Ook daarbij zouden dan verder de normale regels van Woningnet gelden voor inkomen en huishoudgrootte. Ook hierover komt er in september meer informatie. Wilt u hier gebruik van maken, schrijft u zich dan alvast in bij Woningnet.

4 c. Verhuizen op Woonduur in stad en regio Utrecht

Naast doorschuiven en urgenties wordt het tot slot ook mogelijk om te reageren op woningen in de regio op basis van woonduur. Woonduur is de tijd dat u in uw huidige woning woont. Dat is vaak langer dan de tijd dat mensen ingeschreven staan. Verhuizen op woonduur verhoogt daarom voor veel mensen de kans op het verkrijgen van een woning. Met de urgentie-regeling (als deze er komt) maakt u natuurlijk vaak nóg meer kans, maar met urgentie mag u vaak niet op alle woningen reageren terwijl u bij reageren op woonduur wél op alle woningen kunt reageren.

5. Zelfbeheer en draagvlakmeting

Voor zelfbeheer komt er een aparte draagvlakmeting, daarom is het belangrijk dat bewoners weten wat zelfbeheer inhoudt. De TC507 heeft de afgelopen maanden 5 kleinere bewonersavonden gehouden, waar telkens ongeveer 30 bewoners naar toe kwamen. Bewoners konden vragen stellen. Er blijkt interesse en steun voor zelfbeheer te zijn. Het advies van de bewoners aan de TC507 was om naast persoonlijke uitleg, ook een folder te maken waar alles over zelfbeheer in staat. Deze ontvangt u binnenkort. Ook krijgt u bij de

Nieuwsbrief Project 507



draagvlakmeting een brochure over zelfbeheer.

Indien de draagvlak meting uitwijst dat bewoners voor zelfbeheer zijn dan zal Bo-Ex geleidelijk een aantal taken aan een lokaal kantoor met professionals overdragen. Bo-Ex werkt samen met de TC507 (én met hulp van specialist Mieke Hanemaaijer) aan een plan hoe dit geleidelijk kan.

6. Volgorde aanpak huizen bij behaalde draagvlakmeting

Veel bewoners vragen of al bekend is waar de aannemer zal starten indien het plan klaar is. Inmiddels is duidelijk in welke volgorde de bouw zal worden aangepakt indien we bij de draagvlakmeting minimaal 70 % behalen. Het is de bedoeling te starten aan de kant van de Vleutenseweg en te eindigen bij de van Riebeeckstraat (zie indicatie op kaartje op de volgende pagina). De hele bouw duurt waarschijnlijk zo'n 2 jaar. Het is op dit moment helaas niet mogelijk om precies aan te geven wie wanneer aan de beurt is. Bewoners uit de van de van Heutszstraat zijn ieder geval als eerste aan de beurt en bewoners uit de van Riebeeckstraat als laatste. De gele plekken op de kaart zijn de locaties waar de aannemer containers of bouwketen wil plaatsen.



Nieuwsbrief Project 507



Contactgegevens:

- Bo-Ex: klantenservice@boex.nl t.a.v. Martijn Broekman 030-2827888
Jan Cornelisz Maylaan 18, 3526 GV Utrecht
- Bewonersconsulenten: consulentencomplex507@gmail.com 0612676737
- Plegt-Vos, Bos en de woonconsulenten treft u aan in de Bantamstraat 18
- Bestuur TC 507
 - Else Huisman
 - Eloy Schouten
 - Omar El Amraoui
- Adviseur Bestuur TC 507: Michel Post
- Toekomstclub 507: info@toekomstclub507.nl Kanaalstraat 159 Utrecht
06-17481268 - Kanaalstraat 159 Utrecht.