

Nieuwsbrief Complex 507 - oktober 2019

ONDERHANDELINGSRESULTATEN VOOR COMPLEX 507

Extra informatie voor de bewonersavond / Algemene Leden Vergadering (ALV)

Wanneer: woensdag a.s. 2 oktober 2019

Start: 19:30 Inloop: vanaf 19:00

Locatie: de Moskee, Moskeplein 89, Utrecht



Beste bewoners van Complex 507,

In deze brief beschrijven we de onderhandelingsresultaten van de Toekomstclub507 met Bo-Ex over de aanpak van Complex 507 en het zelfbeheer. **Het is fijn als u de brief rustig kunt lezen.** U krijgt voor de draagvlakmeting nog een uitgebreide brochure waar nog meer instaat, zoals keuze opties voor de kleur van tegels. Wij overleggen nu de grote lijnen.

Op de bewonersavond/ALV van a.s. woensdag 2 oktober 2019, peilen we graag wat iedereen van de resultaten vindt. Ook willen we weten of een draagvlakmeting met dit plan kans van slagen zou hebben, en of deze dus eind oktober 2019 kan plaatsvinden. **Er zijn tolken aanwezig en informatie-tafels waar u vragen kunt stellen.**

Kunt u niet aanwezig zijn op de bewonersavond/ALV zelf? Dan kunt u per mail of telefonisch naar de Toekomstclub 507 mailen of doorgeven wat u vindt. Ook kunt u natuurlijk Bo-Ex of de bewonersconsulenten nog vragen stellen over dingen waar u uitleg over wilt of die niet helder zijn.

De bewonersconsulenten zullen de mensen waar een specifieke terugkoppeling aan beloofd is nog vóór de draagvlakmeting informeren. Dit is helaas later dan beloofd. Dit komt omdat er over deze punten onlangs nog onderhandelingen waren tussen Bo-Ex en TC 507.

Hoe zijn we tot onderhandelingen gekomen? De afgelopen 4 maanden zijn onafhankelijke bewonersconsulenten bij iedereen langs geweest en zo heeft u kunnen reageren op de voorlopige plannen. Ook hebben veel bewoners input gegeven voor onderhandelingspunten aan de Toekomstclub 507. Op basis van die informatie hebben we verder met Bo-Ex onderhandeld en hebben we nadere afspraken gemaakt over de plannen.

Bekijk de model/proefwoningen

We nodigen iedereen uit om een kijkje te nemen in de proefwoningen. In de proefwoningen kunt u nu zien hoe het gaat worden, er zijn mensen aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

Zaterdag 28 september van 10:00 tot 16:00 Kanaalstraat 133 – bovenwoning (2 woonlagen) Ternatestraat 37 – benedenwoning	Maandag 30 september van 16:00 tot 20:00 Van Heutszstraat 19 – bovenwoning (2 woonlagen) Ternatestraat 37 – benedenwoning
Dinsdag 1 oktober van 16:00 tot 20:00 Kanaalstraat 133 – bovenwoning (2 woonlagen) Ternatestraat 37 – benedenwoning	

Wat hebben we bereikt?

De aanpak van de woningen

Achterstallig onderhoud

Ongeveer de helft van de ingrepen betreft het wegwerken van achterstallig onderhoud:

- De leidingen vervangen (water, gas, riolering en deels ook de elektra).
- Het vervangen van keukens.
- Vernieuwen van badkamers en toiletten.
- Aan de buitenkant worden alle kozijnen, ramen, deuren en het glas vervangen.
- Scheuren in de gevels worden gerepareerd.
- Er komt nieuwe dakbedekking.

Voor al deze ingrepen wordt géén huurverhoging gevraagd.

Onze begin-situatie was: bewoners uit Complex 507 hadden al vele jaren als belangrijkste punt het aanpakken van het achterstallig onderhoud, een CV, en de huren daarbij niet te hoog te laten worden. Bo-Ex gaf 10 jaar lang aan geen financiële mogelijkheden te zien om Complex 507 op te knappen. Wij zijn toen, samen met Bo-Ex, gestart met een plan waarbij niet alle keukens, badkamers en toiletten standaard zouden worden vervangen. Dit om kosten te besparen, de aanpak überhaupt financieel mogelijk te maken, en zo de sloop van het complex te voorkomen. Maar om technische redenen moeten alle leidingen nu toch worden vervangen en daardoor is het niet mogelijk om de bestaande keukens en badkamers te handhaven, ook al zijn die in sommige gevallen nog goed. De leidingen moeten straks ook weer 30/40 jaar mee kunnen. We hebben hiermee ingestemd omdat Bo-Ex alle kosten voor de nieuwe keukens, badkamers en toiletten voor haar rekening neemt en voor deze dingen geen huurverhoging vraagt. Het betreft immers achterstallig onderhoud.

Binnenmuren en binnendeuren

Aan de binnenmuren en binnendeuren wordt in principe niets gedaan. In veel gevallen vindt Bo-Ex deze namelijk nog goed. Tegelijkertijd zijn er ook veel klachten over de binnenmuren en binnendeuren. We hebben de afspraak gemaakt met Bo-Ex dat de binnenmuren en binnendeuren worden opgenomen in het 'meerjaren onderhoudsplan'. De uitvoering van dit onderhoudsplan wordt onderdeel van het zelfbeheer (als de bewoners met zelfbeheer instemmen). Binnen het zelfbeheer kunnen we dan vervolgens maatwerk toepassen en de binnenmuren en binnendeuren aanpakken waar dat nodig is.

Verbeteringen

De andere helft van de ingrepen bestaat uit verbeteringen. Dit zijn maatregelen waar de meeste bewoners om gevraagd hebben. De huren worden alléén verhoogd voor deze verbeterende maatregelen. Hieronder staat achter iedere verbetering het percentage dat deze verbetering bijdraagt aan de totale huurverhoging.

De woningen zijn nu koud en vochtig. Om dat probleem op te lossen komen er de volgende maatregelen:

- Verbeteringen (extra) bij de kozijnen en deuren: (in totaal 34 %).
 - Enkel glas wordt dubbel glas (HR++).
 - Ventilatie-openingen bovenin de ramen.
 - Alles inbraakveilig.

- De buitengevels worden vanuit de binnenkant voorzien van isolerende voorzetwanden + onder de nieuwe dakbedekking komt een laag isolatie (samen 20,4 %).
- Alle woningen worden voorzien van een HR-combiketel voor verwarming en warm water en met radiatoren in alle kamers (21 %).
- Er komt mechanische ventilatie voor een goede ventilatie (5 %).
- In de benedenwoningen komt een verlaagd plafond met als doel de brandveiligheid te verbeteren. Tevens worden de woningen hierdoor iets minder gehorig. Voor de brandveiligheid komen er ook brandmelders (4 %).

Het energielabel van de woning verschuift van gemiddeld F naar gemiddeld A. Het is echter niet vanzelfsprekend dat hierdoor ook de stookkosten naar beneden gaan. Dat komt doordat het straks mogelijk is om het hele huis warm te stoken waardoor het comfort omhoog gaat. Bij gelijkblijvend stookgedrag (alleen verwarmen van de huiskamer) zullen de stookkosten wèl naar beneden gaan.

Over al deze hierboven genoemde verbeteringen hebben we met Bo-Ex onderhandeld. De maatregelen zijn een mix van de eerder besproken bewonerswensen en het 'up to date' maken van de woningen. Ook Bo-Ex is (in onze ogen) tot het uiterste gegaan. Dit is de aanpak waarmee sloop is voorkomen, de woningen weer goed bewoonbaar worden, en weer 30/40 jaar mee kunnen.

De huurverhoging

Op de ALV van maart dit jaar is besloten dat niemand op basis van het huurvoorstel in betalingsproblemen mag komen. Met Bo-Ex hebben we daarom afgesproken dat als iemand in betalingsproblemen komt, Bo-Ex in dat geval maatwerk zal toepassen. Deze afspraak zal worden opgenomen in de brochure. De huurder zal wel bij Bo-Ex moeten kunnen aantonen dat hij /zij de huur echt niet kan betalen. Omdat de uiteindelijke huursprong hoger is geworden en langer doorgaat dan wij als TC 507 in eerste instantie wilden, vinden we het extra belangrijk dat deze afspraak blijft staan.

Huurders die nu erg weinig huur betalen krijgen binnen het huurvoorstel een flinke huursprong. De huur wordt in één keer opgetrokken naar 424 euro. We hebben aan Bo-Ex voorgelegd dat die sprong erg groot is, maar de sprong is gebleven. De reden is dat de huur voor deze mensen straks zal behoren tot de laagste in het complex (namelijk 424 euro). Veel andere bewoners gaan met hun huur naar maximaal 500 euro en we vonden het belangrijk om die grens niet verder op te trekken. Dat betekent dat het huurvoorstel, zoals dat aan iedereen is gedaan, in grote lijnen zo blijft.

Aanvullend hebben we wèl met Bo-Ex afgesproken dat de huren voor de zittende huurders (met uitzondering van de jaarlijkse huurverhoging met inflatie) niet verder zullen stijgen dan nu is afgesproken. Dat is een belangrijke afspraak omdat Bo-Ex van plan is om in al haar complexen de mensen met relatief lage huren ieder jaar extra huurverhoging te geven. Dat zou voor ons complex een slecht idee zijn omdat de huren in ons complex de komende 10 jaar al jaarlijks met 1,5 % extra (boven inflatie) omhoog gaan en de relatief lage huren daarmee al gecompenseerd worden. Daar komt dus geen cent meer bij.

Vóór de draagvlakmeting krijgt iedereen een officiële brief van Bo-Ex waarin precies staat wat de nieuwe huur wordt direct na de aanpak en in de komende 10 jaar (met uitzondering van de jaarlijkse huurverhoging met inflatie). Die huur is gelijk of lager dan de bedragen die eerder zijn gecommuniceerd.

Vergoedingen

De aanpak betreft een renovatie in bewoonde staat. Tijdens de aanpak kan iedereen in zijn of haar woning blijven. Iedereen krijgt een eigen logeerwoning aangeboden. Het betreft een volledig ingerichte woning. Door te verblijven in de logeerwoning kan iedereen de overlast voor zichzelf sterk verminderen. Van een verhuizing is echter geen sprake waardoor er ook geen verhuiskostenvergoeding zal zijn. Maar er zal dus wèl overlast zijn en ook zullen bewoners extra kosten hebben ná de renovatie. Daarom zijn we het met Bo-Ex eens geworden over een aantal alternatieve vergoedingen:

- Een standaard vergoeding voor voorzienbare kosten. Denk aan de nieuwe wanden die opnieuw geschilderd of behangen moeten worden. Gemiddeld **350 euro** per woning (afhankelijk van de hoeveelheid nieuwe wanden). Voor bewoners van een benedenwoning kan hier nog 105 euro bijkomen als er in de bestaande vloer (met laminaat of vloerbedekking) een luik naar de kruipruimte moet worden gemaakt en er op dat luik nieuwe vloerbedekking of laminaat moet worden aangebracht.
- Voor nieuwe gordijnen of zonwering - gemiddeld **370 euro** per woning.
- **300 euro** vrij te besteden voor klussen aan de woning. Of een knipkaart ter waarde van **500 euro** als je de werkzaamheden laat verrichten door aannemer Plegt-Vos.
- **350 euro** als je geen gebruik maakt van de logeerwoning en zelf elders onderdak regelt.
- In natura: afdekplastic, verhuisdozen, tijdens de aanpak een ingerichte logeerwoning, en geen kosten voor elektriciteit, gas en water in de logeerwoning.
- Als vergoeding voor het gebruik van energie door de aannemer in de eigen woning: **5 euro**.

De ZAV's (zelf aangebracht voorzieningen)

Dit zijn de afspraken die we met Bo-Ex hebben kunnen maken over de zaken die bewoners zelf in hun eigen huis hebben aangebracht:

Wat u heeft krijgt u terug

Het uitgangspunt is: wat u heeft krijgt u terug. Als een ZAV in de weg zit bij de aanpak zal deze door de aannemer worden weggehaald. Direct na de aanpak krijgt u dan een soortgelijke voorziening terug. Bij een keuken met 4 bovenkastjes komt er een keuken met 4 bovenkastjes terug. Heeft u een badkamer met een ligbad, dan krijgt u een badkamer met een ligbad terug. Uiteraard alleen als u dit wenst. In de brochure zijn de meeste voorbeelden beschreven. In sommige gevallen krijgt u een korting op de huurverhoging.

Maatwerk

Bij hele mooie en goede keukens en badkamers wordt per geval bekeken of deze misschien kunnen blijven zitten. Alle mensen die dit willen krijgen nog vóór de draagvlakmeting bezoek van de bewonersconsulenten en de aannemer om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Definitieve afspraken worden pas later gemaakt. De Toekomstclub blijft betrokken om bewoners zoveel mogelijk tegemoet te komen.

Kortingen op de huurverhoging bij sommige ZAV's:

Eigen CV

Bij een bestaande zelf aangebracht CV-ketel krijg je 21 % korting op de huurverhoging, met een minimum van 15 euro. De CV en de radiatoren worden dan wèl verwijderd, maar je krijgt een compleet nieuwe CV-installatie terug en daarvoor betaal je geen huurverhoging. Mensen met slechts

een kleine huurverhoging hebben 15 euro voordeel. Bij mensen met een grote huurverhoging kan de korting oplopen tot boven de 15 euro. De essentie is dat je voor de nieuwe CV niets betaalt.

Zelf aangebrachte isolatie

Als je zelf isolatie hebt aangebracht op de kopgevel, dan wordt je korting op de huur 15 % met een minimum van 10 euro. De isolatie wordt dan wèl verwijderd en daarna vervangen door nieuwe isolatie, maar je betaalt voor die nieuwe isolatie geen huurverhoging. Vervanging is nodig omdat aannemer Plegt-Vos op de bestaande isolatie geen garantie kan geven. Mensen met slechts een kleine huurverhoging hebben 10 euro voordeel. Bij mensen met een grote huurverhoging kan de korting oplopen tot boven de 15 euro. De essenties is dat je voor de isolatie (die er al zat) niets betaalt.

Bij zelf aangebracht dubbel glas

Als je al dubbel glas hebt krijg je een korting op de huurverhoging van 15 procent met een minimum van 10 euro. Het glas wordt dan wèl vervangen door het nieuwste HR++ glas, maar je betaald voor het nieuwe glas geen huurverhoging. Mensen die al een kleine huurverhoging krijgen hebben 10 euro voordeel. Bij mensen met een flinke huurverhoging kan ook de korting flink oplopen.

Nieuw Aan te brengen Voorzieningen (NAV's)

Een flink aantal bewoners heeft extra wensen doorgegeven voor de renovatie. Bijvoorbeeld het laten verwijderen van de muur tussen huiskamer en keuken voor het maken van een open keuken. Of voor het verwijderen van de schoorsteenmantel. Op dit moment kunnen we alleen zeggen dat dergelijke ingrepen in principe mogelijk worden, maar definitieve afspraken worden pas gemaakt ná de draagvlakmeting, namelijk bij de zogenaamde 'warme opnames'. Die vinden plaats een paar maanden vóórdát je woning aan de buurt is. Wel komen er in de brochure nu al de richtprijzen te staan voor deze ingrepen. Op basis van deze richtprijzen kan iedereen voor zichzelf inschatten of de ingreep voor hem of haar financieel mogelijk zal zijn.

We weten nu al dat het laten verwijderen van de schoorsteenmantel alleen mogelijk zal zijn in combinatie met de schoorsteen van 3 burens, dus je burens moeten dit ook willen en er geld voor over hebben. In sommige situaties zal het wellicht afhankelijk zijn van het meedoen van slechts 1 of 2 burens. Het zelf verwijderen van de schoorsteenmantel is niet toegestaan.

Het sociaal plan

Hulp

Een aantal mensen heeft aangegeven hulp nodig te hebben tijdens de aanpak, bijvoorbeeld bij het inpakken van spullen. De afspraak is dat Bo-Ex mensen helpt die echt hulp nodig hebben ivm gezondheid of leeftijd en echt niet in staat zijn om zelf hulp te organiseren.

Doorschuiven binnen het complex

Tijdens de aanpak (dus de komende 2 jaar) wordt met de gemeente nog gekeken of het mogelijk is om binnen het complex door te schuiven naar een andere woning. De Gemeente doet erg haar best de bewoners van 507, zoveel mogelijk tegemoet te komen. De bedoeling is dat vrijkomende woningen, voor en tijdens de opknopbeurt, kunnen worden aangeboden aan de bewoners van

Complex 507. Zodat bijvoorbeeld ouderen naar beneden kunnen verhuizen. Zodra de exacte mogelijkheden helder zijn, krijgt u van ons een bericht.

Verhuizen met woonduur

Binnenkort wordt het mogelijk om te verhuizen naar buiten het complex op woonduur. Voor alle huurders van Complex 507 die staan ingeschreven bij Woningnet wordt de inschrijfduur namelijk omgezet in de woonduur. Dus als je al 15 jaar in je huidige woning in het complex woont en nog maar kort bent ingeschreven, dan geldt als wachttijd ineens de volle 15 jaar. Je maakt dan meer kans op een woning. Voor verhuizen met je woonduur moet je je wèl inschrijven bij Woningnet en voldoen aan de regelgeving van Woningnet.

Woningruil

Alle bewoners behouden het recht op woningruil, naar binnen en naar buiten het complex. Zoeken naar een mogelijke woningruil is mogelijk via de app Huisje-Huisje.

Geen urgentie

Ons eerdere bericht over de mogelijkheid om met urgentie te kunnen verhuizen moeten we herroepen. De aanpak in ons complex betreft een renovatie in bewoonde staat, en dan krijgen bewoners nooit urgenties. Dat we dit toch hebben gecommuniceerd bleek te berusten op een misverstand.

Zelfbeheer - met een kantoortje in de buurt

Zelfbeheer is de kans om het wonen in de sociale huur in Lombok te behouden. We willen voorkomen dat het complex opnieuw afglijdt of dat de huren in de nabije toekomst echt onbetaalbaar worden. Zelfbeheer wordt door de TC 507 gezien als de manier om de dingen die we hebben bereikt nu ook vast te houden. We hebben bereikt dat veel mensen binnen Bo-Ex enthousiast zijn en vanuit alle afdelingen meewerken om zelfbeheer mogelijk te maken. Ook Bo-Ex kan zich voorstellen dat meer zeggenschap voor bewoners en een kantoortje in de buurt kan zorgen voor beter afstemming en een betere dienstverlening.

Zelfbeheer komt erop neer dat er een kantoortje wordt ingericht in de wijk van waaruit alle zaken voor Complex 507 geregeld worden. De professionals die daar werken staan dichtbij en ontwikkelen een sterke band met het complex, en vanwege de kortere lijnen kan alles veel sneller, beter en goedkoper geregeld worden. Bo-Ex stelt hiervoor hetzelfde budget beschikbaar als dat zij zelf voor dezelfde taken in ons complex nodig zouden hebben.

Tijdens de bewonersavond en ALV en vóór de draagvlakmeting krijgt iedereen een folder waarin goed staat uitgelegd wat we met het zelfbeheer precies gaan doen. En hoe we, indien we de draagvlakmeting voor zelfbeheer halen met 70 %, in samenwerking met Bo-Ex een aantal taken vanuit het kantoor met professionals in de buurt zullen worden uitgevoerd.

Draagvlakmeting

Twee weken vóór de draagvlakmeting krijgt iedereen een brochure met daarin de complete plannen voor de aanpak van de huizen en voor het zelfbeheer. Daarin kun je precies lezen waar je straks ja of nee tegen zegt. Zowel het opknappen van de huizen als het zelfbeheer gaan door als 70 % van de bewoners instemt met de plannen. De exacte data van het verschijnen brochure en draagvlakmeting

zijn nog niet bekend. De vraag aan de ALV is of we de draagvlakmeting nu snel moeten gaan houden of dat de plannen eerst nog beter moeten worden.

Contact:

- Projectleider Bo-Ex Martijn Broekman: martijn.broekman@boex.nl 030 282 7888
- Bewonersconsulenten: consulentencomplex507@gmail.com 06-12676737.
- Bestuur TC 507 Eloy Schouten: 06-41825282
- Bestuur TC 507 Omar El Amraoui: 06-47772781
- Bestuur TC 507 Else Huisman: 06-17481268
- Adviseur van het bestuur TC507 Michel Post: 06-47778693
- Toekomstclub 507 Kanaalstraat 159: www.toekomstclub507.nl info@toekomstclub507.nl

Vriendelijke groet van het bestuur van de Toekomstclub 507

Else Huisman

Eloy Schouten

Omar El Amraoui