JAFFANIEUWS

NIEUWSBRIEF BEWONERSVERENIGING JAFFA

Nr. 17, dec. 2010

ZEVENTIENDE KRANT

Nieuwsbrief van bewonersvereniging 'Jaffa'

Kijk ook op www.slopenhoezo.nl

Beste bewoners van complex 501

Allereerst: een fijn 2011

Graag brengen wij jullie de hoogte van de ontwikkelingen rond de renovatie van ons complex. Als bestuur van de bewonersvereniging Jaffa overleggen wij iedere zes weken met Bo-Ex.

Bekijk de nieuwjaargroet van Jaffa op www.slopenhoezo.nl (youtube)

Voortgang van het proces

Het proces is opnieuw een half jaar vertraagd. Vóór 1 januari 2012 zal er niks veranderen voor de bewoners. Dat betekent dat er pas ná1 januari 2012 urgenties komen en het recht op een verhuisvergoeding. De renovatie en het verhuizen naar wisselwoningen zal niet vóór 1 juli 2012 plaatsvinden. Het kan ook later worden. Wij zijn hier niet blij mee maar voor de voortgang zijn we natuurlijk afhankelijk van Bo-Ex. Zij moeten het werk doen.

Omdat het proces zo traag verloopt hebben we dit najaar met Bo-Ex een andere manier van samenwerken afgesproken. Vanaf nu spreken we niet meer af met Bo-Ex wanneer iets klaar is. In plaats daarvan wachten we telkens tot het klaar is. Pas daarna praten we over de volgende stap en wachten we opnieuw af tot het klaar is. Daarmee zijn we verlost van de permanente schijnzekerheid die afspraken met Bo-Ex tot nu toe hebben opgeleverd. We hopen dat we hierdoor als bestuur minder vaak frustraties zullen oplopen. Toch willen we natuurlijk nog steeds weten wanneer er dingen gaan gebeuren. Niet alleen voor onszelf maar ook omdat de bewoners dat vragen. Om daarover toch enige zekerheid te bieden spreken we vanaf nu met Bo-Ex regelmatig een datum af waarvóór er in ieder geval niets gaat gebeuren. Die datum kunnen we ook echt garanderen. Dat schept een zekere rust. Liever deze rust dan de schijnzekerheid die we tot nu toe hadden. Op dit moment is die datum dus 1 januari 2012.

Meningspeiling

In november hebben we het bureau uitgekozen dat de meningspeiling zal gaan uitvoeren. Dit is bureau Atrivé uit Houten. Dit bureau kan aan de slag zodra de huurverhoging bekend is, en het bouwplan en het sociaal plan op papier staan. Arrivé zal daarom waarschijnlijk niet vóór mei 2011 starten. De meningspeiling gebeurt vrij grondig en zal daarom drie maanden duren. Als Atrivé vaststelt dat er onvoldoende draagvlak is voor het plan kan het plan eventueel nog worden bijgesteld.

Draagvlakmeting

Na de meningspeiling volgt de officiële draagvlakmeting. Bij de draagvlakmeting wordt uitsluitend gevraagd of je instemt of niet instemt met het renovatieplan (en de bijbehorende huurverhoging). De renovatie gaat alleen door als minimaal 70 % van de huurders achter het plan staan. Verder hebben we met Bo-Ex afgesproken dat de meting alleen geldig is als minimaal 85% van de bewoners aan de draagvlakmeting deelneemt.

Volg de ontwikkelingen rond de renovatie op de voet via http://twitter.com/complex501

Jaargang 7, nummer 17, december 2010

Bouwplan
Het bouwplan zit in de fase 'definitief ontwerp'. Dat betekent dat alleen ná de meningspeiling het plan eventueel nog kan worden aangepast. Bijvoorbeeld als de maatregelen te duur blijken te zijn. Bo-Ex gaat een boekje maken voor de bewoners over het bouwplan. We hebben niet afgesproken wanneer dit klaar is. Een eerdere opdracht aan bureau Bouwhulp voor het maken van een brochure over het bouwplan heeft Bo-Ex teruggetrokken. Het is niet helemaal duidelijk waarom.

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft op dit moment niet veel zicht op de ontwikkelingen rond het bouwplan. In het laatste overleg hoorden we dat er compleet nieuwe prefab dakkapellen komen. Dat is veel ingrijpender dan alleen het vervangen van de raamkozijnen en het glas, zoals eerder was afgesproken bij het vaststellen van het definitief ontwerp. Hierover gaan we navraag doen bij Bo-Ex.

Sociaal plan
Het sociaal plan is een document waarin de rechten en plichten staan van de bewoners rond de renovatie. Dit plan is grotendeels gevuld met regeltjes van de gemeente en met zaken die ook in de wet staan. Omdat ieder complex anders is, staan er voor een klein deel ook extra afspraken in tussen de bewonersverenging en Bo-Ex. Het sociaal plan is nog niet af. Dit zijn de punten waarover we het nog niet eens zijn met Bo-Ex:

- *Hoe lang bewoners straks in een wisselwoning moeten zitten*
  Bo-Ex zegt 6 tot 9 maanden, wij zeggen 4 tot 5 maanden. Volgens bureau Bouwhulp en volgens Spencer Schols, de bouwkundige van Bo-Ex, duurt de bouw ongeveer 3 tot 4 maanden. Bo-Ex denkt hierover echter pas zekerheid te hebben als de aannemer zijn planning heeft gemaakt. Wij vinden het belangrijk dat de bewoners vóór de meningspeiling en vóór de draagvlakmeting duidelijkheid hebben over de duur van de uithuizing. De duur van de uithuizing is immers een belangrijk aspect van het hele gebeuren. Bo-Ex wil in een relatief vroeg stadium met een aannemer om de tafel gaan zitten, dus misschien krijgen we op tijd zekerheid hierover.

- *Wat er mogelijk is met de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning (ZAV's)*
  In februari (zegt Bo-Ex) start Bo-Ex met een eerste inventarisatie van de ZAV's. Alle bewoners krijgen een formulier waarop je kunt invullen welke voorzieningen je zelf hebt aangebracht in je woning en of je wilt dat ze er ná renovatie nog zijn. Dit levert een lijst op van alle mogelijke voorzieningen die bewoners zelf hebben aangebracht. Op basis van die lijst praten wij verder met Bo-Ex om afspraken te maken over welke categorieën voorzieningen bij de renovatie in de woning kunnen blijven, welke categorieën niet in de woning kunnen blijven, en wat de vergoeding wordt voor voorzieningen die niet in de woning kunnen blijven. Wij zijn blij met deze werkwijze, want eerder ging Bo-Ex uit van het geheel leeg opleveren van de woningen. Alsof renovatie hetzelfde is als mutatie.

- *Hoe het zit met de wisselwoningen*
  Bo-Ex heeft met andere corporaties afgesproken dat ze elkaar van wisselwoningen gaan voorzien. Hierdoor neemt de kans op een wisselwoning in de eigen wijk toe. Toch willen we nog steeds dat Bo-Ex met een duidelijk eigen plan komt rond de wisselwoningen. Wisselwoningen blijven namelijk een lastig punt voor Bo-Ex en we vermoeden dat er veel mis gaat als Bo-Ex hier vooraf niet goed over nadenkt.

- *De regels rond de urgenties*
  De urgentieregels worden binnenkort misschien deels gewijzigd. Hierover zijn de corporaties, de gemeenten en de Bundeling met elkaar in overleg. Het is niet duidelijk of het om extra rechten gaat of dat de nieuwe regels (deels) in plaats van de huidige regels komen.
  Niet nieuw is dat je bij renovatie gebruik kunt maken van een urgentie om naar een andere woning in de regio te gaan. Wel nieuw is dat je na de renovatie vanuit die nieuwe woning alsnog kunt terugkeren naar je eigen woning of een andere woning in het complex. Een voordeel hiervan voor de huurder is dat je weer

terug kunt als de nieuwe woning niet bevalt. Een voordeel voor Bo-Ex is dat er misschien minder mensen aanspraak zullen maken op een wisselwoning, want, zoals gezegd, wisselwoningen blijven lastig voor Bo-Ex. Nadeel voor de huurder is dat vergeleken bij terugkeer via een wisselwoning je minder verhuiskostenvergoeding krijgt én je je inschrijftijd bij Woningnet kwijt raakt. We hebben aan Bo-Ex gevraagd of zij eventueel het verschil in verhuiskostenvergoeding zouden willen betalen. Dit leek Bo-Ex geen slecht idee dus hierover gaan zij nu een standpunt bepalen. De besluitvorming over deze uitbreiding van de urgentieregels is nog niet rond. Het is mogelijk dat het helemaal niet doorgaat.

Huuronderhandelingen

De onderhandelingen over de huurverhoging zouden in oktober 2010 plaats vinden maar het wordt nu februari 2011 (zegt Bo-Ex). Dat komt omdat Bo-Ex nog steeds geen cijfers heeft. Net als in 2009 heeft Bo-Ex te weinig menskracht om de huurverhoging uit te rekenen. Bo-Ex had er opnieuw geen rekening mee gehouden dat het maken van onderscheid tussen de kosten voor (achterstallig) onderhoud en verbetering bij het uitwerken van een gedetailleerde begroting veel tijd vergt.

Verder heeft Bo-Ex opnieuw voorgesteld dat iedereen na renovatie evenveel huur gaat betalen (per woningtype op basis van de puntentelling). Dat klink redelijk maar het mag wettelijk niet omdat je mensen met een bestaand huurcontract alleen kan laten betalen voor de verbeteringen die ze krijgen. Als bestuur van Jaffa instemmen met dit voorstel zou daarom zinloos zijn: individuele bewoners kunnen een dergelijke huurverhoging via de huurcommissie of de rechter heel gemakkelijk ongedaan maken. We snappen daarom niet goed waarom Bo-Ex hier op blijft terugkomen. Daarnaast zijn we ook tegen het voorstel. Het voorstel betekent namelijk dat de bewoners gaan betalen voor het achterstallig onderhoud. Als Jaffa hanteren we het principe: niet hetzelfde betalen voor dezelfde woning maar evenveel huurverhoging betalen voor dezelfde verbeteringen.

Bo-Ex heeft tijdens de laatste vergadering gezegd dat als wij instemmen met het principe van 'dezelfde huur voor dezelfde woning', er onderhandeld kan worden over de hoogte van de huur, namelijk over het percentage van de maximaal redelijke huur. Houden we echter vast aan het (wettelijke) principe 'dezelfde huurverhoging voor dezelfde verbeteringen', dat zou er niet onderhandeld kunnen worden. We vinden dit nogal dwingerig van Bo-Ex. Bo-Ex gebruikt als argument dat er niks te onderhandelen valt als je kiest voor 'dezelfde huur voor dezelfde verbeteringen'. Die huur valt immers precies uit te rekenen en over de uitkomst van een exacte rekensom hoef je niet te onderhandelen. Wij zijn het daar niet mee eens. Op de eerste plaats omdat het geen exacte rekensom is. Bo-Ex is al twee jaar bezig met die rekensom en loopt nog steeds vast in het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Eerder is gebleken dat je door het maken van verschillende aannames je tot grote verschillen in de huurverhoging kan komen. Zo kwamen berekeningen van ons ooit uit op 70 euro en die van Bo-Ex op 170 euro. Op de tweede plaats is het niet onderhandelen tegen een eerder gemaakte afspraak met Bo-Ex, namelijk de afspraak dat we wél gaan onderhandelen. Daarbij is ook afgesproken welke zaken daarin een rol gaan spelen. Dit zijn:

- Het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Uitgangspunt vormen de richtlijnen van de huurcommissie. Sinds september 2010 ligger er nieuwe richtlijnen, dus op basis van deze richtlijnen zullen we de berekeningen van Bo-Ex beoordelen. Op tal van punten wijkt de nieuwe nota af van de oude. Zo is de afschrijvingstermijn van dubbel glas van 15 naar 25 jaar gegaan. Dat maakt deze maatregel een stuk goedkoper. Dat is gunstig, want dubbel glas is een groot en duur onderdeel van de renovatie van ons complex.

- De kosten voor het pakket aan isolatiemaatregelen moet in verhouding moeten staan tot de besparingen op de gasrekening. Letterlijk is de afspraak dat het principe achter het woonlastenwaarborg een uitgangspunt is bij de huuronderhandelingen.

Jaargang 7, nummer 17, december 2010

- Subsidies die Bo-Ex kan krijgen voor de isolatiemaatregelen mag Bo-Ex niet doorrekenen in de huur.

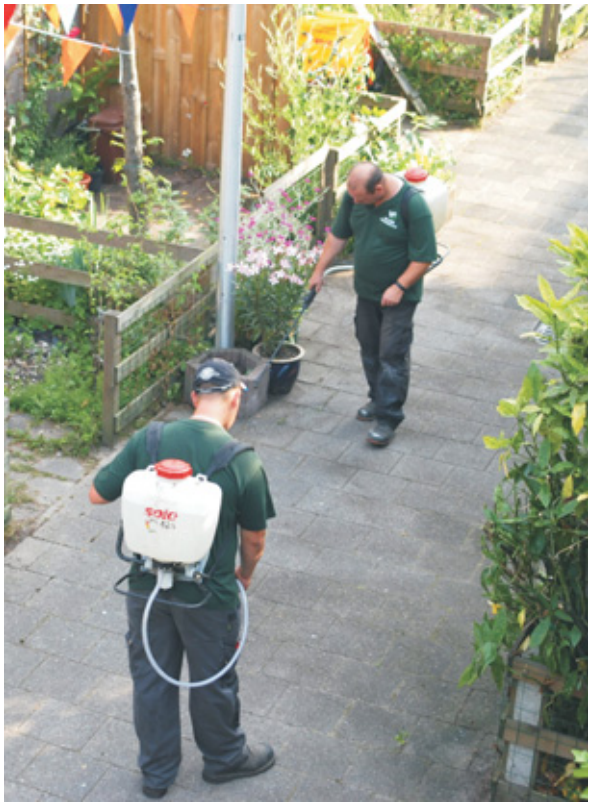
- Beide partijen mogen een rol laten spelen wat zij financieel aanvaarbaar vinden. Bo-Ex op grond van de totale exploitatie, Jaffa op grond van de betekenis van de huurverhoging voor de bewoners.

- Als de renovatie te duur is, kan er gekeken kan worden naar bezuinigingen, bijvoorbeeld door bepaalde ingrepen niet te doen.

Genoeg punten dus om over de onderhandelen c.q. berekeningen controleren. Bo-Ex gaat terug naar haar directie voor overleg en een nieuw mandaad.

Nieuwe inkomensgrens
Huurders die meer dan 33.614 euro bruto per jaar verdienen kunnen in Nederland vanaf 1 januari 2011 (bijna) niet meer verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Regels van de Europese unie verplichten corporaties namelijk om 90 % van hun sociale huurwoningen te verhuren aan mensen met een inkomen onder de 33.614 euro. Bewoners in complex 501 met een inkomen boven de 33.614 hebben daarom misschien niet meer erg veel aan hun inschrijftijd bij Woningnet (behalve als ze weer minder inkomen krijgen). Voor het krijgen van een wisselwoning en terugkeren naar je eigen huis heeft de nieuwe maatregel geen consequenties. Je huurcontract loopt immers door. Bewoners die vóór de renovatie via urgentie naar een andere woning willen hebben ook geen last van de maatregel, want de maatregel geldt niet voor urgenten.

Binnenstraat
Bo-Ex heeft de binnenstraat in oktober opnieuw geveegd en ontdaan van Onkruid. Ook zijn de overhangende takken gesnoeid. We zijn tevreden dat Bo-Ex dit nu ieder half jaar blijkt te doen. Ook zijn we tevreden dat Bo-Ex de bewoners vooraf heeft geïnformeerd over de werkzaamheden en de bewoner zo in staat heeft gesteld eventueel snoeiwerk zelf uit te voeren. Dat is heel netjes. Waar we minder tevreden over zijn is dat Bo-Ex de hovenier ná het verwijderen van het onkruid de hele binnenstraat laat besproeien met een bestrijdingsmiddel. Enkele bewoners moesten ijlings hun huisdier binnenhalen. Wij denken dat het gebruik van landbouwgif volstrekt overbodig is. Het onkruid wordt immers toch ieder half jaar weggehaald. De gemeente Utrecht gebruikt vanwege het milieu al sinds het begin van de jaren '90 geen bestrijdingsmiddelen meer. Bo-Ex loopt achter.



Bestuur Jaffa
Het dagelijks bestuur van de vereniging bestaat uit Bertus Damen, Michèl Post en Anne Marie Rompelman. Zij doen ook de onderhandelingen met Bo-Ex. Het bestuur bestaat tevens uit Bas van Kempen en Annelies Sinke. Per 1 januari stopt onze penningmeester Bernadijn van Acker omdat ze inmiddels niet meer in het complex woont. **Wij zijn op zoek naar iemand met affiniteit met de buurt die ons wil helpen met de boekhouding.** Het is niet veel werk maar het moet wel gebeuren. Als je geen ervaring heb met boekhouden mag je op kosten van de bewonersvereniging een cursus volgen.

Vriendelijke groeten
namens het dagelijks bestuur van Jaffa
Michel Post