



Kijk ook op
www.slopenhoezo.nl

EENENTWINTIGSTE KRANT



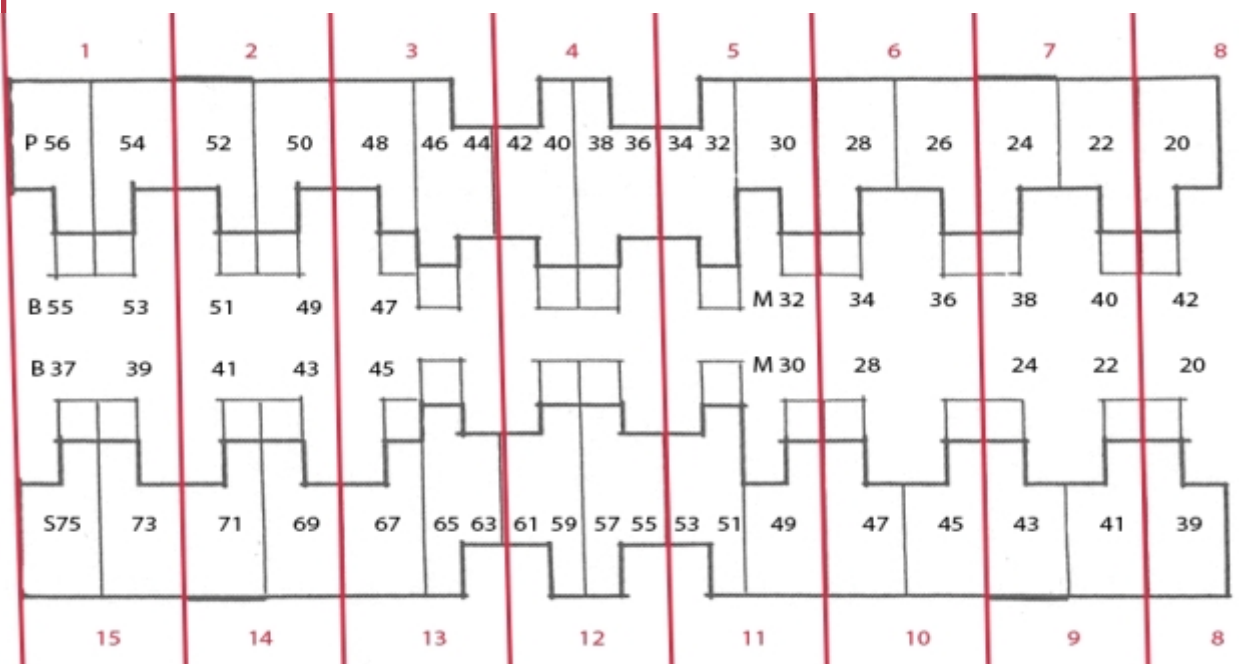
De renovatie gaat nu echt van start. De eerste bewoners zitten al in een wisselwoning. In augustus 2003 schreef Margriet Flikweert de eerste brief aan Bo-Ex met klachten over het achterstallig onderhoud in het complex. Als eind dit jaar de laatste bewoners terugkeren heeft het hele proces 10 jaar geduurd. Schandalig lang! Maar het gaat wel mooi worden.

Tijdspad van de renovatie

In de brief bij het verslag van de informatieavond van 25 oktober 2012 (zie: <http://bit.ly/VpZ4mQ>) stond dat iedereen zelf kan uitrekenen wanneer zijn of haar woning aan de beurt is om gerenoveerd te worden. Dit heeft de bewonersvereniging voor het gemak maar even gedaan voor alle woningen (zie het lijstje op blz 2). We zijn daarbij uitgegaan van de informatie van Bo-Ex dat de eerste fase (van de 15) start op 4 januari en dat iedere volgende fase 2 weken later van start gaat. Uiteraard worden de uiteindelijke data anders dan in dit lijstje. Als er bijvoorbeeld veel strenge vorst komt zou er direct in het begin al een vertraging kunnen optreden. Bewoners die

Inhoud van deze nieuwsbrief

- Tijdsplan renovatie - 1
- Renovatie van Start - 2
- Het overleg met Bo-Ex - 2
- Geluidsisolatie - 2
- Huren ná renovatie 3
 - o Huren voor zittende huurders
 - o Huren voor bewoners die doorschuiven
 - o Huren voor nieuwe huurders
- Enkel 'schermutselingen' rond de huur - 3
- Extra vergoeding bij het zelf vinden van onderdak - 4
- Hoeveel mensen komen er terug? - 4
- Het verstrekken van je inkomen - 5
- Bestuur Jaffa - 5
- Het salaris van de directeur van Bo-Ex Johan Klinkenberg - 6



Plattegrond complex 501 met de 15 fases van uitvoering in rood en de huisnummers van de woningen in zwart.

Fase	Adressen	Eruit	Terug
1	P 56, 45 en B 55, 53	4-1	6-6
2	P 52, 50 en B 51, 49	18-1	20-6
3	P 48, 46, 44 en B 47	1-2	4-7
4	P 42, 40, 38, 36	15-2	18-7
5	P 34, 32, 30 en M 32	1-3	1-8
6	P 28, 26 en M 34, 36	15-3	15-8
7	P 24, 22 en M 38, 40	29-3	29-8
8	P 20 en M 42, 20 en S 39	12-4	12-9
9	S 41, 43 en M 22, 24	26-4	26-9
10	S 45, 47 en M 28	10-5	10-10
11	S 49, 51, 53 en M 30	24-5	24-10
12	S 55, 57, 59, 61	7-6	7-11
13	S 63, 65, 67 en B 45	21-6	21-11
14	S 69, 71 en B 43, 41	5-7	5-12
15	S 73, 75 en B 39, 37	19-7	19-12

Renovatie van start



Donderdag 29 november 2012 tekenden Bo-Ex en aannemer Plegt-Vos de renovatiecontracten voor complex 501. In januari 2013 zal gestart worden met de werkzaamheden (bron: website Bo-Ex).

tijdens de bouwvakvakantie in de wisselwoning zitten (vanaf fase 5) kunnen uitgaan van een langere uithuizing.

Het overleg met Bo-Ex

Sinds de draagvlakmeting in december 2011 is het overleg tussen Bo-Ex en de bewonersvereniging minder intensief. De plannen staan immers op papier. Toch zijn we nog steeds met elkaar in overleg. Via de mail én via een overleg dat om de zes weken plaats vindt. Een verandering is dat Bo-Ex er voor kiest minder met de bewonersvereniging te communiceren. Vroeger bijvoorbeeld legde Bo-Ex alle nieuwsberichten en brieven aan bewoners eerst aan ons voor, nu gaan deze direct naar de bewoners. Geen slimme keuze van Bo-Ex, want hierdoor worden fouten niet op tijd

gecorrigeerd. Regelmatig heeft Bo-Ex hierdoor de laatste tijd eenzijdige beslissingen moet terugdraaien. Ook was de sfeer af en toe niet goed omdat Bo-Ex ons te negatief vind. Het grote punt is dat Bo-Ex kritiek erg snel opvat als negatief. Lastig, want met kritiek geven gaan we natuurlijk niet stoppen. Ook over de inhoud van deze krant was Bo-Ex niet te spreken. Onder andere omdat in deze krant staat wanneer welke fase aan de beurt is. "Als de data straks niet blijken te kloppen sturen we de bewoners naar jullie!". Terwijl Bo-Ex zelf eerder in een brief aan alle bewoners schreef dat iedereen nu zelf kan uitrekenen wanneer hij of zij eruit moet. Ook was er een discussie over het sociaal plan waarin Bo-Ex iets opmerkte in de trant van: "Zo'n sociaal plan is een richtlijn en geen reglement dat je letterlijk hoeft te volgen". Dan zeggen wij: "Dat klopt, jullie mogen best méér doen voor de bewoners, maar wat in het sociaal plan staat moet minimaal worden uitgevoerd." We hebben er niet voor niets jaren lang over onderhandeld.

Geluidsisolatie

Adviesbureau Cauberg-Huygen was dinsdag 18 december 2012 uitgenodigd om tijdens het overleg met Jaffa en Bo-Ex een toelichting te geven op de geluidsisolatie. In de proefwoningen is de isolatie nu aangebracht en zijn er metingen verricht om antwoord te kunnen geven op de vraag of deze isolatie voldoet. Dat blijkt het geval. Vooral de demping tussen de boven- en benedenwoning was erg slecht maar deze voldoet nu aan de norm. Alleen in de keuken is de isolatie iets minder goed. Dat wordt echter niet gezien als een probleem omdat je in de keuken meestal zelf ook lawaai maakt. En zoals de meesten al weten komt er geen isolatie tegen het geluid in horizontale richting, dus niet op de muren tussen de woningen. Die muren zijn van massief baksteen, en dat blijkt te voldoen. Een uitzondering is gemaakt voor de muren van de slaapkamers in de benedenwoningen die rug aan rug liggen. Daar komt wel isolatie. Dat is nodig omdat in kleinere ruimtes sneller geluidsoverlast wordt ervaren. De vraag waar wij graag antwoord op wilde hebben was of het nodig was de

isolatie in de slaapkamers van de benedenwoning door te trekken tot aan de voorgevel en deze dus ook in de huiskamer aan te brengen. Daar gaven de metingen echter geen aanleiding toe. In principe is dat immers dezelfde muur als boven.

Iedereen weet hoe gehorig onze woningen zijn. Die gehorigheid gaat flink afnemen, vooral tussen boven- en benedenwoningen. Ook in de toekomst blijft het echter nodig rekening met elkaar te houden.

De huren in complex 501 ná renovatie

De huren voor zittende huurders

Over de huur die je betaalt direct ná renovatie heeft iedereen vorig jaar van Bo-Ex een persoonlijke brief gekregen. In de bovenwoningen krijgt iedereen die terugkeert naar zijn of haar eigen woning €104,56 bovenop de huidige huur. De huren voor de bovenwoningen worden daarmee gemiddeld **€404**. In de benedenwoningen krijgt iedereen €84,56 bovenop de huidige huur. De huren voor de benedenwoningen worden daarmee gemiddeld **€320**. De €104,56 en de €84,56 zijn de vaste bedragen die we betalen voor de verbeteringen die tijdens de renovatie worden aangebracht.

De huren voor bewoners die terugkeren naar een andere woning in het complex

Bewoners die binnen het complex willen doorschuiven, krijgen een huur van 85% van de maximale huur op basis van het WWS puntensysteem zoals dat geldig was op 8-4-2011. Deze afspraak staat in een contract (<http://bit.ly/VdeiJN>) dat de bewonersvereniging Jaffa met Bo-Ex heeft afgesloten. Het maakt daarbij niet uit of het 'doorschuiven' gebeurt op grond van de doorschuifregeling of dat dit gebeurt op grond van een DUO-urgentie renovatie. Deze afspraak geldt tot de oplevering van de laatste woning aan de huidige huurders.

Bo-Ex was dit contract een beetje vergeten, maar heeft inmiddels aangegeven dat dit klopt. Voor een bovenwoning zal de huur daardoor voor doorschuivers gemiddeld **€479** zijn en voor een benedenwoning zal dat gemiddeld **€382** zijn. Dit zijn gemiddelden van cijfers die we vorige maand van Bo-Ex ontvingen. Naar verwachting zullen er zo'n 19 benedenwoningen en zo'n 7 bovenwoningen

beschikbaar komen voor doorschuiven. Deze zijn inmiddels aangeboden, zie de aanbiedingsbrief - <http://bit.ly/W9trKL>. Hierin staan ook de huren voor doorschuivers van de vrijkomende woningen. Een tweede aanbieder ronde volgt.

De huren voor nieuwe huurders

Nieuwe huurders gaan waarschijnlijk gewoon veel huur betalen. De trend is namelijk dat corporaties de huren bij mutatie zeer stevig omhoog gooien. In veel gevallen vragen ze het maximale dat ze mogen vragen. Als bewonersvereniging hebben we hier slechts beperkt invloed op. De afspraak tussen STOK (www.stokachterdedeur.nl/) en Bo-Ex is dat 70% van alle woningen van Bo-Ex onder de zogenaamde aftoppingsgrens zullen blijven (dat is maximaal €524,37 bij bewoning door 2 personen en €561,98 bij bewoning door 3 of meer personen). Bij 30% van de woningen in de stad mag de huur ook boven die grens komen. STOK heeft nu gevraagd aan Bo-Ex de betaalbare woningen gelijk over de stad te verspreiden zodat er ook in de 'gewilde wijken' betaalbare huurwoningen blijven. Eventueel bestemt Bo-Ex de benedenwoningen tot dergelijke woningen (hopen wij).

De nieuwe regels voor het berekenen van de huur komen erop neer dat Bo-Ex zowel boven als beneden de maximale huurprijs van €664,46 zou mogen vragen. Dat gaat Bo-Ex waarschijnlijk niet doen. Het lijkt ons in ieder geval sterk als de benedenwoningen even duur worden als de bovenwoningen. Het lijkt ons daarom redelijk de huren van de benedenwoningen niet hoger te maken dan €524,37. Bo-Ex wil hierover echter niet in gesprek met ons.

Enkele 'schermutselingen' rond de huur

De bewonersvereniging heeft in 2011 met Bo-Ex afgesproken dat de eerste reguliere jaarlijkse huurverhoging pas op 1 juli **2014** zou plaatsvinden. Dit staat ook in het sociaal plan (<http://bit.ly/Vq9Md5>) onder het kopje 'huurbevrozing'. Bo-Ex leek de afgelopen maanden deels op deze afspraak terug te willen komen door de huur al op 1 juli 2013 te willen verhogen. Aanvankelijk voor alle huurders, leek het, en later alleen voor de



De drainageleiding in de binnenstraat wordt vernieuwd. Dit maakt onderdeel uit van de maatregelen om de benedenwoningen minder vochtig te maken.

huurders die al vóór 1 juli 2013 in hun woning terugkeren. Na stevig aandringen heeft Bo-Ex besloten zich toch aan de oude afspraak te houden. Daar zijn we blij mee.

Ook leek het er de laatste maanden op dat Bo-Ex wilde afwijken van de afgesproken bedragen aan extra huur die we direct na renovatie gaan betalen (de eerder genoemde 104,56 en 84,56 euro. Dat maakten wij op uit het feit dat Bo-Ex in het renovatiecontract zonder overleg een extra artikel (artikel 10) had opgenomen waarin stond dat we deze bedragen weliswaar hadden afgesproken, maar, zo stond er, dat deze waren gebaseerd op de regelgeving die ten tijde van de afspraak gold en dat als er nieuwe regelgeving zou komen Bo-Ex de nieuwe regels zou toepassen. Een erg 'gevaarlijke' passage vonden wij, omdat iedereen weet dat de huidige regering niet veel goeds in petto heeft voor huurders. Verder was de tekst tamelijk onnavolgbaar omdat de suggestie werd gewekt dat de bedragen aan extra huur zijn gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, hetgeen niet zo is. Het verweer van Bo-Ex om het artikel te handhaven was niet erg sterk: "Dan

kunnen we de huren verlagen als de wet daar aanleiding toe geeft". Onzin natuurlijk, want op de eerste plaats is de kans dat nieuwe wettelijke regels tot lagere huren leiden extreem klein. En op de tweede plaats mag Bo-Ex altijd lagere huren vragen. De wet schrijft immers altijd uitsluitend maximale huren voor. Opnieuw moesten we stevig aandringen en Bo-Ex erop wijzen dat het artikel tegen de afspraken is die eerder zijn gemaakt. Vorige week mailde Bo-Ex gelukkig dat ze ook van dit artikel afzien. Vanaf nu zullen de renovatiecontracten worden gebruikt zoals die bij het sociaal plan zaten. Wat misschien heeft geholpen is dat enkele bewoners uit de eerste fases het renovatiecontract pas wilden ondertekend nadat het artikel 10 was doorgekrast. Bewoners die het contract inclusief artikel 10 hebben ondertekent hoeven zich overigens nergens zorgen over te maken want Bo-Ex zal er waarschijnlijk niks meer mee doen. Hou wel in de gaten of je ná renovatie niet méér betaalt dan de huur die Bo-Ex eerder in de persoonlijke brief met je heeft gecommuniceerd.

De extra vergoeding bij het zelf vinden van onderdak tijdens de renovatie

De premie die bewoners krijgen als ze zelf onderdak regelen tijdens de renovatie is 600 euro voor iedereen die vóór 1 april 2013 bij Bo-Ex aangeeft zelf onderdak te regelen (of uiteraard vóórdát je eruit moet natuurlijk). Dat is winst, want op de informatie-avond van 25 oktober gaf Bo-Ex aan dat de termijn al was verstreken. Door het uitstel van de renovatie vond Bo-Ex het echter niet redelijk dat je al vóór 1 april 2012 je eigen onderdak geregeld had moeten hebben terwijl pas op 25 oktober 2012 duidelijk was wanneer de renovatie plaats zou vinden. Dat is dus heel schappelijk van Bo-Ex. Geef je pas ná 1 april 2013 aan dat je zelf onderdak regelt, dan ontvang je maar 300 euro extra premie.

Hoeveel mensen komen er terug?

Ongeveer één maand geleden kregen wij van Bo-Ex cijfers over het aantal leegkomende woningen en welke dit zijn (<http://bit.ly/ZMES2W>). Ons complex bestaat uit 59 woningen waarvan 29 bovenwoningen, 29 benedenwoningen en 1



Madoerastraat Utrecht winter 2012

eensgezinswoning. Van 26 woningen zijn de bewoners inmiddels vertrokken of is de huur opgezegd. Van deze 26 woningen is ongeveer 75% een benedenwoning en 25% een bovenwoning. Dat vooral mensen uit de benedenwoningen zijn vertrokken verbaast ons niets, deze woningen zijn immers veel kleiner. Van de bovenwoningen lijkt 75% van de bewoners terug te keren. Inmiddels hebben ook drie bewoners gereageerd op de eerste oproep voor doorschuiven naar een andere woning binnen het complex ná renovatie.

Het verstrekken van je inkomen

Bijna alle bewoners zullen het komende jaar een huurcontract ondertekenen. Sommige bewoners doen dit bij doorschuiven naar een andere woning, anderen (ook) bij een wisselwoning. Bo-Ex is wettelijk verplicht (zie staatscourant nr. 17515 - <http://bit.ly/pSewYg>) om bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten te registreren of huishoudens een inkomen hebben boven of onder de € 33.614 bruto. Sommige mensen hebben hier echter een grote hekel aan omdat ze het een schending vinden van hun privacy. Eén bewoner in ons complex die terugkeert naar zijn eigen woning heeft geprobeerd hier onderuit te komen. Dat is deels gelukt doordat hij zijn inkomensgegevens alleen maar hoefde te laten zien en er geen kopieën van hoefde te laten maken. Van andere bewoners hoorden we echter dat er wel kopieën moeten worden gemaakt.

Bij de Woonbond hebben we geïnformeerd of het echt verplicht is je inkomen te laten zien. Volgens de Woonbond is dat bij het aanvaarden van een wisselwoning niet nodig. Omdat je oude huurcontract doorloopt

is er geen sprake van een nieuwe huurovereenkomst. Volgens Bo-Ex is registratie echter wel verplicht simpelweg omdat het gaat om een huurovereenkomst. Bo-Ex vraagt of je je inkomen wil overleggen middels: 'een kopie van een geldig legitimatiebewijs (geen rijbewijs) en recente inkomensgegevens van alle huisgenoten boven de 18 jaar (loonstroken van de laatste drie maanden én de jaaropgave van 2011) óf de meest recente aanslag inkomstenbelasting waarop het 'verzamelinkomen' staat vermeld'. Een rijbewijs is een wettelijk legitimatiebewijs dus dat moet Bo-Ex gewoon accepteren. Ook kun je wat betreft de gegevens over je inkomen volstaan met een IB60 (inkomensverklaring). Dat is een papiertje dat je gratis kunt aanvragen bij de belastingdienst waar je inkomen op staat. Op de site van de belastingdienst staat: "Hebt u een inkomensverklaring nodig? (Ook wel: 'IB60-verklaring'.) Bijvoorbeeld omdat uw woningbouwvereniging erom vraagt? Dan kunt u deze aanvragen via de Belastingtelefoon: 0800 - 0543. Houd uw burgerservicenummer (BSN) bij de hand. Wij sturen u de inkomensverklaring binnen 5 werkdagen."

Bestuur Jaffa

Het bestuur van Jaffa is uitgebreid. Nieuwe kandidaten zijn Tommy Lissen (Paramaribostraat 56) en Marije de Lange (Surinamestraat 65).

Wat betreft de verdeling van de bestuursposten zal op de eerstvolgende ledenvergadering het volgende voorstel worden gedaan:

Bertus Damen – voorzitter (huidig)
Michel Post – secretaris (huidig)
Tommy Lissen – penningmeester (dat was Annemarie Rompelman)
Marije de Lange – gewoon bestuurslid

Afra Bolten heeft aangegeven zich bezig te willen houden met de nieuwe inrichting van de binnenstraat.

Niet meer in het bestuur zitten Bas van Kempen en Annemarie Rompelman.



De bouwketen van aannemer Plegt-Vos zijn verhuist van het binnenterrein van complex 507 naar de kop van complex 501. In januari begint de renovatie in de Paramaribostraat.

Uitbreiding van het bestuur was hard nodig want van de oude bestuursleden woont alleen Michel Post nog in het complex. Bertus Damen is noodgedwongen verhuist naar Houten, Bas van Kempen is verhuist naar complex 507 en Annemarie Rompelman woont tegenwoordig in Québec in Canada.

Tot aan de eerste ledenvergadering kunnen ook andere bewoners zich kandidaat stellen voor het bestuur.

Je kunt je aanmelden bij Michel Post: michelpost@xs4all.nl. Als je eerst meer wilt weten kun je Michel Post (06-4777893) of Bertus Damen (06-23102209) bellen.

Johan Klinkenberg

Johan Klinkenberg, directeur van Bo-Ex, was twee weken geleden week in het nieuws. Zijn salaris was sinds 2005 met zo'n €50.000 gegroeid en ging in de richting van de Balkenendenorm (die is momenteel €193.000 per jaar). De laatste jaren vlakke de groei in zijn salaris af waardoor Klinkenberg onder de Balkenendenorm bleef. Hij hield zich dus aan de afspraken. Op 1 januari 2013 treedt echter de nieuwe regeling (<http://bit.ly/UfSpIH>) van minister Blok van Wonen (VVD) in werking waarbij het salaris afhankelijk wordt van het aantal woningen van een corporatie. Aangezien Bo-Ex maar 9.000 woningen heeft, betekent dit voor Klinkenberg een salaris van maximaal €105.000. Overigens gaat zijn bijna gehalveerde salaris pas in 2017 in. Op Radio RTV vertelt Klinkenberg waarom hij het zeer oneens is met de regeling. Hij vindt de nieuwe regeling 'een straf'. "Ik kan het

nog een paar jaar uitzingen, maar als dit doorgaat dan is het onvermijdbaar dat ik persoonlijk in grote financiële problemen ga komen". Luister via deze link naar het interview: <http://bit.ly/WdVAjV>. Of als dit bericht inmiddels is verdwenen hier: <http://bit.ly/UcMK7E>



De Proefwoning

De proefwoningen zijn klaar. Ze zien er fraai uit, van binnen én van buiten. De witte kozijnen op deze foto hebben inmiddels net als het kozijn helemaal boven het bekende Complex 501 rood gekregen. Wel is het erg jammer dat de gevel geen evenwichtige uitstraling heeft. Belangrijkste dissonant: de bovenlichten (vierkante raampjes) lijnen niet met de grotere ramen eronder (verschil is 2 cm). De te hoge voordeur die je ziet gaat er gelukkig wel weer uit, want met deze deur blijft er nu slecht een heel smal raampje boven de voordeur over. De nieuwe woningen zijn waarschijnlijk donkerder omdat het glasoppervlak kleiner is.

Bewonersvereniging Jaffa, Surinamestraat 51, 3531 KJ, Utrecht. Telefoon 06-47778693 (Michel Post) of 06-23102209. Email - michelpost@xs4all.nl