

Uit:

Handboek bewonersorganisatie 8

- De bewonerscommissie
- Succesvolle voorbeelden uit de praktijk

Nederlandse Woonbond 2011

Tekst: John Custers

ISBN: 978-90-6965-097-5

(alleen blz 22 tot en met 25: het gedeelte over Jaffa, de bewonerscommissie van complex 501 in Utrecht)

Woningen in 'Complex 501', het eerste sociale woningbouwcomplex in Utrecht.



## Zeven jaar strijd in Lombok: geen sloop, maar renovatie

Op zaterdag 5 september 2009 sprak Johan Klinkenberg, directeur van woningcorporatie Bo-Ex, het verlossende woord: de 59 woningen aan de Surinamestraat, Paramaribostraat, Madoerastraat en Bataviastraat in de Utrechtse wijk Lombok worden niet gesloopt. Hij zei dit tijdens de viering van 100 jaar volkshuisvesting in Utrecht, toen ook het bewuste 'complex 501' het eerste sociale woningbouwcomplex in Utrecht, 100 jaar oud was. Met de toezegging kwam er een voorlopig eind aan ruim vijfjaar strijd van de Bewonersvereniging Jaffa. Twee jaar later ligt er een renovatieplan dat tijdens het schrijven van dit deel van het handboek nog ter goedkeuring voorlag aan de huurders. Afspraak is dat het plan doorgaat als 70 procent of meer van de huurders vóór stemt.



Onthulling van de gevelsteen '100 jaar volkshuisvesting Utrecht' door Ronald Paping (Woonbond) en mevrouw Vrijdag (oudste bewoner van de Utrechtse wijk Lombok) op zaterdag 5 september 2009.

De directeur van woningcorporatie Bo-Ex sprak hier tevens het verlossende woord: de 59 woningen aan de Surinamestraat, Paramaribostraat, Madoerastraat en Bataviastraat worden niet gesloopt.

De geschiedenis van Bewonersvereniging Jaffa begint in mei 2004. Bo-Ex heeft net bekend gemaakt de 59 woningen te willen slopen. Ze zijn te slecht, vindt de corporatie. Dat vinden de bewoners niet. Volgens hen zijn de woningen bouwkundig nog in goede staat, wel is het onderhoud verwaarloosd. Ze komen in actie tegen de sloopplannen en doen dat vanaf het begin met een opvallend grote deskundigheid. Binnen acht maanden bereikt de bewonerscommissie een akkoord met Bo-Ex over een 'startdocument'. Daarin staat dat de wensen van de bewoners een grote rol zullen spelen bij de besluitvorming, dat er behalve sloop ook andere toekomstmogelijkheden zijn voor het complex en dat alle mogelijkheden serieus zullen worden onderzocht. Dat gebeurt in een onafhankelijk bouwkundig onderzoek, dat door Bo-Ex wordt betaald. Verder betaalt de corporatie een bewonersonderzoek, waarin alle huurders kunnen aangeven wat hun wensen zijn.

Beide onderzoeken versterken de positie van Jaffa. Het bewonersonderzoek geeft aan dat 85 procent van de huurders tegen sloop is. Omdat op stedelijk niveau is afgesproken dat sloop niet doorgaat als een beduidende meerderheid van minimaal 60 procent van de bewoners tegen is, kan Bo-Ex de sloop niet langer juridisch afdwingen. Later laat het bouwkundig onderzoek zien dat complex 501 veel beter is dan Bo-Ex veronderstelt. De corporatie laat vervolgens een verbeterplan opstellen waaruit een huurverhoging rolt van gemiddeld 160 euro. Ook dat wordt door de huurders onderuit gehaald. Glashard toont Jaffa aan dat veel ingrepen ten onrechte zijn ingeboekt als verbetering, terwijl het in de praktijk om onderhoud gaat waarvoor geen huurverhoging mag worden gevraagd. En dan wordt het september 2009 als Bo-Ex definitief laat weten dat sloop van de baan is. Daarna volgen er nog lange en slepende onderhandelingen die uiteindelijk uitmonden in een uitgewerkt renovatieplan, een sociaal plan en een huurverhoging per woning. Deze bedraagt voor de benedenwoningen gemiddeld €84,56 en voor de bovenwoningen €104,56. Als de huurders akkoord gaan volgt de tijdelijke herhuisvesting, waarna de renovatie kan starten.

Secretaris Michel Post vertelt dat de bewonerscommissie tevreden is over het renovatieplan, ook al moesten er concessies worden gedaan zoals het instemmen met mechanische ventilatie, een verbetering die ruim een kwart van de huurverhoging uitmaakt. Michel bevestigt dat de bewonerscommissie vanaf het begin sterk heeft ingezet op een deskundige inbreng als gelijkwaardige partij. Voorzitter Bertus Damen van Jaffa werkte ooit zelf bij de voormalige corporatie Jaffa, Michel is afkomstig uit de kraakbeweging in Amsterdam. Hij is gewend te onderhandelen en weet hoe en op welk moment actiemiddelen moeten worden ingezet. Regelmatig wist de bewonerscommissie, door slim de publiciteit te bespelen, de woningcorporatie in de verdediging te dringen. 'We ontdekten bijvoorbeeld dat in een van de huizen Marco van Basten is geboren. Hij was toen nog coach van het Nederlands elftal. Ik vertelde dat aan een journalist van het Algemeen Dagblad en dat leverde een artikel op met als kop 'Sloopkogel bedreigt geboortehuis Marco van Basten'. Tal van bladen namen het over en veel mensen kwamen hier kijken.'



Jaffa zocht ook bondgenoten bij andere bewonerscommissies die te maken hadden met herstructurering. 'Daar hadden we een eigen overleg mee en dat was erg leuk en leerzaam. We hadden vaak te maken met dezelfde mensen bij Bo-Ex en konden dus uitwisselen wat zij tegen de verschillende commissies zeiden', aldus Michel. Later zocht Jaffa ook steun bij de overkoepelende huurdersorganisatie STO K. Die leverde vooral kennis over wat Bo-Ex met haar partners in Utrecht zoal had afgesproken, bijvoorbeeld over de rechten van bewonerscommissies en het beleid van Bo-Ex voor energiebesparing. Deze kennis werd met Jaffa gedeeld, die Bo-Ex daar vervolgens in het overleg op kon aanspreken.

Michel erkent overigens wel moe te zijn na zeven jaar strijd. En ook al liggen er nu mooie plannen op tafel, de zorgen blijven. Wat gebeurt er als de renovatie toch nog lang op zich laat wachten en bewoners hun heil elders zoeken? 'Op dit moment is de sociale cohesie echter nog groot', besluit Michel. 'Het blijkt ook dat de meeste bewoners na de renovatie in het complex willen terugkeren, meer dan in andere complexen. Daar zijn we trots op.'

Volgens de bewoners zijn de woningen bouwkundig nog in goede staat, wel is het onderhoud verwaarloosd.

Een bewonersonderzoek geeft aan dat 85 procent van de huurders tegen sloop is.

16

