

Complex 507
17 maart
2011

Toekomstclub 507

Allereerst bedankt voor het vrij maken van tijd en de mogelijkheid voor deze ontmoeting.....

Wij zijn zo vrij geweest om voor deze ontmoeting, onze bevindingen en gedachten op papier te zetten. We hopen hiermee inzicht te geven in wat er speelt bij ons als bewoners van het Complex. Het is een eerste document en opzet en waarschijnlijk nog niet echt compleet. Maar het is een begin iets in kaart te brengen.

Index

Pagina

- 1**
- Introductie Toekomstclub 507***
 - Het ontstaan vande Toekomstclub 507***
 - Peiling bij bewoners , langs de deur***
- 2**
- Energie besparings avond en haar weerslag***
- 3**
- Werken aan een gezonde buurt /samenleving***
 - Het oude plan/nieuwe plan***
- 4**
- Een aantal punten maakt het voor de bewoners steeds dringerder dat e r daadwerkelijk iets gebeurd***
 - Wat willen bewoners ?***
 - Oplossingen/kansen nu pakken.***
- 5**
- Van sussen van gemoederen & sociale cohesie naar RUST.....***
- 6**
- Er is echter een structurele oplossing nodig***
 - Waarom wonen bewoners zo graag in Complex 507***
- 7**
- Opzoek naar een betaalbare renovatie met draagkracht***
 - Basis renovatie***
 - Groene renovatie***
- 8**
- Financiering mogelijkheden van een groene renovatie***
 - Voorbeeld project in Middelburg***
- 9.**
- Sociale versteviging & borging Complex 507***
 - Resume***

Wij van de Toekomstclub Complex 507 zitten hier als vertegenwoordigers van de bewoners van Complex 507

De toekomstclub 507 is vorig jaar ontstaan na dat het oude bestuur van de bewonersfederatie aan gaf te willen stoppen Die was al een hele tijd niet meer actief en bewoners kwamen meestal met klachten en vragen over renovatie bij wishingwellwest.

Wishingwellwest is in eerste instantie in het leven geroepen om de sociale cohesie en de leefbaarheid te bevorderen en over-all rust te creëren tussen bewoners en tussen de bewoners en Bo-ex. We kaarten klachten snel aan. Organiseren projecten waardoor de openbare ruimte verbeterd wordt, en de contacten tussen de buurtbewoners worden gestimuleerd. Zo wordt de sociale opbouw gestimuleerd en een dagelijkse onrust wordt enigszins opgevangen.

Met die taak , was het al druk genoeg.....

Maar er moest dus gezocht worden naar een nieuwe groep mensen die zich met de bewoonbaarheid van de huizen wilden bezig houden. De oude bewoners federatie en wishingwellwest hebben een oproep gedaan naar iedereen in het complex, om een nieuw bestuur te vormen, Een nieuwe groep is daaruit ontstaan.

Het ontstaan van de De Toekomstclub 507

13 Bewoners hebben zich aangemeld.

In deze groep moest allereerst rust gecreeerd, uitleg over het verleden en relativering van "roddels" over alles wat gebeurd is. Daarna zijn we aan de slag gegaan.

-Er zijn taken verdeeld om informatie te vergaren.

-Er is met leden van de oude bewoners federaties gesproken, plannen zijn gelezen,

-Er zijn een aantal gesprekken met mensen van de bo-ex geweest om te kijken hoe er tegen het complex wordt aangekeken.

Toekomstclub gaat langs de deuren (354 huizen)

Het leek ons zaak om eerst bij alle bewoners te peilen wat er leeft

Om te kijken wat de bewoners wilden, hebben we eind november vorig jaar een combi-avond georganiseerd over energie besparing en problematiek van de huizen. Energie besparingswensen spelen al lang bij veel bewoners, ook vanwege een 'groen' bewustzijn, maar ook door stijgende energie prijzen en behoefte aan comfort. ***Vooraf zijn we bij iedereen langs de deur gegaan om te vragen of mensen wilden komen en om er achter te komen wat de mensen van het wonen hier vinden.***

Het waren hele koude winteravonden. Dus troffen we veel verontwaardiging.. 'Dta het niet zo langer door kan gaan en het waarom het allemaal zo lang duurt en waarom gebeurt er niets aan de huizen. Maar ook veel warmte en waardering. 'Goed dat jullie dit doen'

-Ondanks de kou, leverde het idee van sloop veel kwade gezichten op.

-Mensen willen niet verhuizen uit de buurt.

-Men is van mening dat het eerlijker is alle huizen te renoveren. Bewoners zijn wantrouwend over dit onderwerp en voelen zich tegen elkaar uitgespeeld.

De energie besparings avond en haar weerslag

Op de energie besparings avond waren van de 354 voordeuren er een kleine honderd aanwezig, Ze hoopten iets te vernemen van een verbetering van de huizen.

Verder hebben mensen per mail gereageerd en 150 mensen via een invul formulier.

De Toekomstclub heeft alles op een rijtje gezet., er is gekeken naar wat de bewoners in het complex willen. Daaruit kwam het volgende naar voren :

- De meeste bewoners willen hier graag blijven wonen
- Mensen zijn klaar met het wachten.
- Zien renovatie als beste optie
- Dat ze niet heel veel meer aan huur kunnen betalen
- Willen betaalbaar blijven wonen waar ze nu wonen.
- De huizen zijn aan een grondige opknopbeurt toe, er zijn veel klachten, ze zijn te koud en vochtig. Er zijn lekkage's, bevrozing van leidingen etc...
- Dat ze last hebben van kou in de winter en ook van de warmte in de zomer
- Dat de huizen gehorig zijn
- Er is al te lang onzekerheid.
- Moet ik zelf nu eindelijk toch maar een centrale verwarming aanleggen, een vraag die vele bewoners 15 jaar geleden ook al stelden.
- Er wonen relatief veel mensen in het complex met gezondheidsklachten, astma reuma etc, vooral deze mensen hebben last van vocht en kou en dit is niet bevordelijk voor hun gezondheid (om het mild uit te drukken).
- Willen meer milieuvriendelijke huizen.
- Dat ze hier samen met elkaar willen blijven wonen, en het wonen als prettig ervaren.
- Dat er brede steun is om op zoek te gaan naar een betaalbare basis-renovatie.

Het idee om zelf met plannen te komen is gepresenteerd. Mensen willen dat graag. De sfeer tussen de bewoners tijdens het praten over de huizen was goed. Dat was heel bijzonder en ook fijn want dat is heel lang niet geweest!

Werken aan een gezonde buurt/ samenleving.

Wat speelt er nog meer...

Het oude plan / het nieuwe plan

Voor veel mensen zijn de vroegere onderhandelingen en het niet doorgaan van de plannen een tegenvaller geweest. Het heeft voor veel spanning gezorgd tussen de bewoners onderling en tussen de bewoners en de Bo-ex. Maar het heeft ook doorgewerkt in de persoonlijke levens van mensen.

Op dit moment is er wel een zekere rust teruggekeerd tussen de bewoners. Maar een werkelijke rust in mensen en de buurt als geheel, is er pas wanneer bewoners er van op aan kunnen dat er iets aan de huizen gedaan wordt. Dat dat geen lange-baan-verhaal wordt. Dat ze hier tegen een betaalbare huur kunnen blijven wonen. Dan pas kunnen mensen zich weer echt gaan richten op hun toekomst hier en iets met elkaar opbouwen wat duurzaam is en gelukkig maakt.

Van sussen van gemoederen & sociale cohesie naar RUST.....

Sussen

Omdat wij als leden van de Toekomstclub in de buurt wonen en sommigen ook nauw betrokken zijn bij buurtprojecten, hebben we veel contact en horen we veel. Er leeft weezin tegen sloop, maar ook tegen langdurige uitplaatsing voor renovatie. Over dit onderwerp is groeiend ongeduld en onbegrip voelbaar. Wij merken dat mensen er enorm tegenop zien om langere tijd uit hun buurt weg te zijn. Sommige mensen willen met rechtzaken beginnen, wij proberen dit al een aantal jaar tegen te gaan, rust te bewaken en te zoeken naar een constructieve oplossing voor beiden partijen.

Sociale cohesie

Sociale Cohesie is in deze buurt geen hol modewoord, maar een dagelijkse behoefte en realiteit. Het is een essentieel fenomeen, wat nog veel beter ontwikkeld zou moeten op een plek waar zoveel verschillende soorten mensen met elkaar moeten leven. Want dat is de dagelijkse realiteit van veel sociale woningbouw.

Om te illustreren hoe wij wonen en hoe een sociale structuur in het dagelijks leven van Complex 507 werkt zie Voorbeelden van sociale cohesie uit de praktijk op bijgevoegd blad.

Sociale woningbouw

Complex 507 wordt bewoond door mensen met een laag inkomen. Daar is de buurt voor gebouwd en het toewijzingsbeleid is daar ook op gericht. Geld is veelal de eerste schakel in een lange rij van problematiek. Voor veel mensen zijn er door hun inkomen of een specifieke problematiek minder mogelijkheden op allerlei terreinen. Elkaar helpen, hulp zoeken en zien te vinden is iets wat dagelijks aan de orde is in onze buurt.

Bitter & Sweet, voor veel mensen is er een reden en geschiedenis waarom ze in een huis wonen in de sociale woningbouw en een laag inkomen hebben. Hoogst waarschijnlijk hebben ze allemaal wel eens van een beter en grote huis gedroomd, maar het leven is zo gelopen of gekozen. Blij zijn en willen behouden wat goed is, is dan meer dan logisch. Complex 507 is z'on gebied in de stad, mensen zijn blij dat ze hier kunnen wonen.

Door de geschiedenis en kleinschaligheid van het complex in de wijk Lombok werkt het ondanks de vele dagelijkse problemen die spelen namelijk redelijk goed in vergelijking met andere wijken. De opzet van de buurt in wijk Lombok maakt dat mensen zich makkelijker met elkaar verbonden voelen.

Toekomst en rust

Het leven van de mensen in het complex zou aanzienlijk gebaat zijn bij het verbeteren van de huizen en het gevoeld dat ze in hun huis kunnen blijven wonen.

Hierdoor ontstaat er meer rust in ieders leven in een van de belangrijkste basis behoefte.

Hiemee biedt je veiligheid, de essentie van wonen....

Vanuit de Toekomstclub 507 en Wishingwellwest proberen we de gemoederen te sussen en zienswijze te contextualiseren door veel gesprekken te voeren. En zodoende grote irritatie en “oproer” tegen te gaan..

We kaarten klachten snel aan en lossen problemen met elkaar op, organiseren projecten waardoor de openbare ruimte wordt verbeterd, en er leuke en belangrijke contacten tussen buurtbewoners blijven bestaan, en er ook nieuwe contacten gelegd worden. Zo stimuleren we de sociale opbouw en kan de dagelijkse onrust enigszins worden opgevangen. Aangezien het met de huizen slecht gesteld is en de irritatie ook vaak te begrijpen is, houdt het vragen van begrip en het hebben van geduld een keer op

Er is echter een structurele oplossing nodig ...

Werken aan sociale cohesie terwijl in de basis deze opgebouwde cohesie misschien niet mag blijven bestaan, en dus weer afgebroken wordt, is energieverspilling en ongeloofwaardig. Deze buurt 'wacht' al 20 jaar. Het levert geen basis voor een structureel gezonde manier van samenleven.

Waarom wonen de bewoners dan toch zo graag in Complex 507?

-Lombok als wijk en lokatie is specifiek, het kleinschalige, 'dicht bij alles.

In complex 507 wonen mensen die al heel lang een binding hebben met de buurt en met elkaar. Sommigen al generaties lang. Dat betreft zowel autochtone als allochtone Nederlanders. Het multiculturele, de oude huizen en straten, maakt dat het ook voor een grote groep nieuwere bewoners aantrekkelijk is om te wonen. Beide groepen hebben gemeen dat ze de menselijke maat van de buurt als prettig ervaren. Er is een sterk buurtgevoel. Plekken als Leidsche Rijn, Overvecht en Kanaleneiland, waar ook veel sociale woningbouw is, worden zodoende als ghettowijken ervaren.

Daarnaast

- De huizen voldoen qua ruimte aan de behoeften van de bewoners.
- De huur is betaalbaar. Er wonen mensen die van weinig moeten leven. Voor hen is meer huur betalen echt een probleem.
- De huizen zijn aantrekkelijk en betaalbaar voor kleine zelfstandigen. Zzp'ers die net het hoofd boven water kunnen houden gebruiken hun huis als woon- en werkplek
- De architectuur van de huizen wordt gewaardeerd. Het zijn schattige straatjes. En de huizen hebben binnen vaak prachtige details, zoals paneeldeuren en glas in lood.
- Het complex zelf is niet te groot, waardoor problemen die spelen snel op te pikken en hanteerbaar zijn.
- Het overgrote deel van de huidige bewoners is aangewezen op het huursegment van onder de 353,- euro per maand.
- In de sociale woningbouw in de stad Utrecht zijn er weinig vergelijkbare plekken waar je kunt wonen wanneer je een laag inkomen hebt.
- De samenstelling van de buurt, het kennen van je buren en andere mensen in de straat, wordt veelal als belangrijker ervaren dan de fysieke ongemakken van de huizen.
- Werk; school; mantelzorg; vrienden; sociaal leven...etc, de dagelijkse organisatie van levens is aan de wijk, buurt verbonden.

Een aantal punten maakt het voor de bewoners steeds dringender dat er daadwerkelijk iets gebeurt.

- De energieprijzen stijgen en levensonderhoud wordt duurder.
- De huizen zijn extreem energie onzuinig en veel bewoners ervaren het als hun maatschappelijke plicht om hierop te anticiperen.
- De huizen krijgen steeds meer problemen .
- Mensen laten na een investering te doen die hun huizen verbetert of het wonen fijner maakt. Dit komt mede doordat de laatste 20 jaar bij het sluiten van een huurcontract wordt gezegd dat er 'iets' met de huizen gaat gebeuren. Ook het zelf plaatsen van cv of dubbel glas is daardoor geen optie. Ga je deze investeringen wel terugverdienen?

Dit alles bij elkaar creëert een aantal ongezonde situaties

- De huizen zijn koud, vochtig en tochtig. Er zijn opvallend veel kinderen en volwassenen met longklachten. Bij ouderen ook reumatische klachten.
- Je kunt je minder goed verbinden aan de buurt vanwege het permanente 'tijdelijke' karakter.
- De gehorigheid van de huizen geeft spanningen tussen de bewoners.

Wat willen bewoners ?

1. Bewoners willen dat er een uniforme oplossing komt die voor alle bewoners goed is. Zo ontstaan er geen onderlinge spanningen en kunnen we samen naar de toekomst kijken.
2. De huizen moeten na renovatie betaalbaar blijven. Levens zijn hier op ingesteld. Mensen zien weinig vergelijkbare woningen en buurten in de stad waar men wil wonen.
3. Mensen willen niet heel lang uit hun huis weg, De sociale structuren zijn te belangrijk. Dus na al die jaren van onrust en oncomfort niet nog eens 1 of twee jaar in een andere wijk wonen. Kenmerkend voor de bewoners in de buurt is de onderlinge afhankelijkheid. Veel mensen zijn ivm kinderen en school, burenhulp, dokter, mantelzorg etc afhankelijk van anderen in de wijk. Het dagelijkse leven wordt te moeilijk door een langdurige 'verre' verhuizing..

Wat nu ?

In vroegere gesprekken met Bo-ex werd aangegeven dat renovatie van het gehele complex financieel niet haalbaar is. Bij onze huisbezoeken werd ons echter door negen van de tien mensen duidelijk gemaakt dat zij er niet over peinden om te gaan verhuizen.

Dus...wat nu?

Wij voorzien toekomstige problemen in de buurt, als er niet op korte termijn een redelijk toekomstperspectief wordt gevonden. Omdat bewoners in dit complex al meer dan 20 jaar in onduidelijkheid wonen, is 5 of 10 jaar op dezelfde wijze doorgaan volgens ons geen goed idee.

Oplossing/kansen nu pakken

De enige oplossing die breed gedragen wordt door de bewoners in de buurt, is om plannen te bedenken voor een renovatie. Binnen dat kader valt te zoeken naar verschillende mogelijkheden om een renovatie goedkoper en toch goed te maken. Daarnaast wordt door bewoners gevraagd naa een plan die het complex voor de lagere inkomens blijvend toegankelijk maakt. Wij willende vroegere al bestaande plannen onderzoeken met de kennis van nu. Waar mogelijk de betaalbaarheid wegen in relatie tot de huidige fondsen voor duurzaamheid en alternatieve financieringen. Zo kunnen we betaalbare alternatieven onderzoeken en die voorleggen, zodat Bo-ex kan anticiperen.

Opzoek naar een betaalbare renovatie met draagkracht

Fase 1: het opknappen van de huizen in combinatie met groene renovatie

'Basis' renovatie complex 507

Er zijn in de afgelopen jaren in verschillende onderzoeken veel gegevens vergaard. Op basis daarvan moet het mogelijk zijn een goede inschatting te maken van de haalbaarheid van een 'basis' renovatie/'lage' renovatie. De gegevens zijn er wel, maar een basis renovatie is, volgens ons nog niet eerder serieus onderzocht.

Onderzoeken of via maatwerk te besparen valt. Niet bij ieder huis of blok hoeft het zelfde gedaan te worden. Door middel van maatwerk; een kleine bouwstroom; de kosten van renovatie beheersbaar houden.

Basis renovatie staat bij ons voor: woningen klachtenvrij maken, isoleren op warmte en geluid, binnen een bepaalde kwaliteit /kosten verhouding. Eenvoudige verbeteringen aan de huizen doorvoeren, waardoor er na de renovatie weer prima geleefd kan worden, zonder een sterke stijging in de woonlasten. Een korte uitplaatsing. De met renovatie gepaard gaande huurverhoging kan door de bewoners weer terugverdiend worden met een besparing op de energie-rekening.

Het zicht op een 'snelle' renovatie zorgt voor draagvlak. Mensen weten dat ze maar kort hun huis uit hoeven. Bewoners houden hun hoofd zo bij de ontwikkelingen in de buurt en kunnen doorgaan met hun huidige leven. Voor zichzelf zien ze weer een duidelijke 'woontoeekomst'. De sociale cohesie en sfeer in de buurt blijft behouden en wordt versterkt.

Groene renovatie complex 507

Veel bewoners van Utrecht West hebben de Ambitie zo snel mogelijk alle woningen energiezuiniger/neutral te maken. Ze willen hierin een voorbeeldfunctie vervullen naar de stad. Veel bewoners van complex 507 willen zich hier bij aansluiten.

Ook de Gemeente Utrecht heeft deze ambitie en heeft laten weten in het zojuist verschenen Programma Utrechtse Energie 2011-2014, bewonersinitiatieven hierin een warm hart toe te dragen en te willen ondersteunen.

C507 biedt de mogelijkheid voor de Bo-ex leidend te zijn in de duurzaamheidsambitie van de stad Utrecht. C507 kan in deze ambitie een voorbeeld zijn.

Doordat Complex 507 aan groot onderhoud en opknappen toe is; eerdere investeringen in het complex al lang geleden zijn afgeschreven, is dit een uitgelezen kans om deze ambitie juist nu te verwezenlijken.

Financiering mogelijkheden van een groene renovatie

Er zijn verschillende financieringsmogelijkheden waar de bo-ex en de bewoners van Complex 507 evt gebruik van kunnen maken.

- 1. Het revolverend fonds van de gemeente Utrecht
-
- 2. Provinciale subsidies kunnen aangevraagd namens bewoners initiatieven waardoor een gedeelte van de onderzoekskosten van kunnen worden betaald
-
- 3. Op dit moment is er onderzoek naar 'groene' investeringsmodellen door banken en ander organisaties .

Vanuit bovengenoemde mogelijkheden kan een gedeelte van de hierna genoemde renovatie gefinancierd en/of geleend worden.

- Isolatie van muren/vloeren en daken;
- Dubbel hr++ glas; Hr ++ ketel.

Voorbeeld project in Middelburg

Aan de hand van een voorbeeld in Middelburg denken wij dat het mogelijk moet zijn om in twee jaar, via twee bouwstromen een renovatie bij alle huizen in complex 507 te voltooien.

De bewoners in Middelburg hoeven maar 6 weken hun huis uit.

Nb. Doordat deze woningbouwvereniging leegkomende woningen in het complex, al een tijdje niet meer verhuurde, zijn er voor de bewoners van de renovatiewoningen, voldoende wisselwoningen beschikbaar in de eigen buurt. Hun dagelijks leven wordt zo niet te veel verstoord.

Fase 2 : zonnepanelen/cellen

Een tweede fase om label A te halen.

Na fase 1 r, kunnen we ons voorstellen dat complex 507, met bijna 2 voetbalvelden aan m2 plat dak, op termijn een uitgelezen plek is om grootschalig met zonnecellen aan de slag te gaan. Die ontwikkelingen zijn veelbelovend.

Door de twee te combineren ontstaat er een sociale woningbouwcomplex dat echt duurzaam is. Op energetisch vlak, maar ook op sociaal-maatschappelijk vlak.

Sociale versterking & borging Complex 507

Op maatschappelijk en sociaal gebied liggen er naar ons idee voor het complex en de Bo-ex ook een aantal kansen die aansluiten bij de door de Bo-ex zelf beschreven doelstellingen. Het betreft hier opnieuw borging zoeken voor de oorspronkelijke doelstellingen van de sociale woningbouw. Wij zien een taak in: 'een actieve bijdrage te leveren aan het welzijn van mens en samenleving'. Kort gezegd de taakstelling van de bouwers van het Complex als N.u.t.s-woningen te vertalen naar een nieuwe tijdsgeest.

Voorwaarde voor sociale versterking en borging in complex 507

- Wonen in de wijk Lombok/complex 507 voor lage inkomens blijvend mogelijk houden
 - Verder bouwen aan sociale cohesie ipv afbraak en 'resettlement politics' van sociaal kwetsbaren.
 - Het opzetten van nieuwe, en borgen van bestaande sociale structuren in de buurt. Die structuren stimuleren zodat ze op den duur robuust en zelfdragend worden.
 - Verbinding van de buurt met de wijk Lombok op alle levels.
 - Waarderen, bevestigen en werken aan de waarde die bewoners leveren aan de buurt wijk en de stad Utrecht: 'social branding'.
- De mix van multicultureel, volks en creatives meer tot zijn recht laten komen en inzetten/gebruiken
- Vrijmaken van ruimte voor bewoners initiatieven een moderne versie van buurt/cultuur huis.
 - Op zoek gaan naar kortere lijnen met sociale instanties bij het oplossen van problemen. Dit bij zaken als geldproblemen; huiselijk geweld; integratie; taalproblemen; werkloosheid; eenzaamheid; sociaal isolement etc..
 - Het stimuleren van economische kansen voor bewoners in de buurt.

RESUME

Complex 507 als sociaal groen en cultureel voorbeeld

Wij denken dat Complex 507, als kleine en organisch gegroeide multiculturele gemeenschap met een lange geschiedenis, iets is om te koesteren

Een multiculturele en duurzame community

Om dit te waarborgen is het volgende nodig.....

- Het renoveren van de huizen.
- Complex 507 als voorbeeld buurt in groene renovatie en zonnepanelen.
- Alle woningen behouden als sociale huur voor lagere inkomens.
- Behouden en versterken van de sociale structuur.
- Het versterken van de specifieke identiteit en gebruik maken van de divers talenten die in het complex huizen.
- Buurt/cultuurhuis.

