

Utrecht 17 november 2010

Geachte lezer,

Graag willen wij reageren op, en iets toevoegen aan ontwerp duurzaamheidsplan Utrecht: Energie steken in een Duurzame Stad (van 2010)

Met veel belangstelling en herkenning vanuit de activiteiten die wij zelf als community aan het ontplooiën zijn, hebben wij het concept duurzaamheidsplan Utrecht gelezen. Gezamenlijk als twee bewonersinitiatieven zijn wij op dit moment onderzoek aan het doen naar een energie en sociaal - economische renovatie, voor onze buurt . Het gaat om Complex 507. Dit zijn 354 woningen in Lombok.

We zijn hier toe overgegaan, omdat de processen met de voormalige bewonersfederatie Complex 507 en woningbouwvereniging Bo-ex niet tot plannen hebben geleid waar de meerderheid van de bewoners achter kan staan.

Echter wanneer er niets met ons complex gebeurt, zal de leefbaarheid van de huizen en van de buurt, in de komende jaren sterk achteruit gaan. Qua energie-huishouding is dit niet meer te verantwoorden, maar sociaal humanaan gezien ook niet. Daarnaast, wanneer de huizen afgebroken zouden worden, verdwijnt een typisch stuk stadsgezicht, met haar laatste van origine volkse en multi culturele bewonersgroep en hun geschiedenis uit Lombok

Wij denken dat het jammer zou zijn dat een buurt met zoveel geschiedenis en opgebouwde multi-culturele know-how in de toekomst als probleem zone wordt gezien. Wij ervaren onze buurt als een plek met veel potentie, waar middels het creëren van kansen, samen met de huidige bewoners, veel sociaal en economische vooruitgang te boeken valt. Daarom noemen we het een energie en sociaal economische renovatie. Graag doen wij daarom mee aan de ambities voor wijk west, beschreven in het duurzaamheids plan. Ondersteuning vanuit de gemeente en de woningbouw kan zoals u zelf beschrijft een nieuwe en positieve impuls geven.

Vanuit ambitie en bezorgdheid willen wij als klankbord en aanspreekpunt functioneren naar bewoners; woningbouwvereniging Bo-ex en de Gemeente Utrecht. Vanuit deze achtergrond willen wij onze kennis mbt de in punt 5.2 omschreven plannen betreffend 'de corporaties' met u delen.

Daarom sturen wij u twee bijlagen

Bijlage 1 : In de context van de duurzaamheids ambitie van Wijk West , de stad Utrecht en onze eigen ambities hebben wij een aantal punten geformuleerd waarvan wij denken dat ze opgenomen moeten worden in de beleidsplannen.

Bijlage 2. Leerwerkplan -energie renovatie en sociaal economische vooruitgang Complex 507

Graag horen wij uw reactie, wij zijn te bereiken via info@wishingwellwest.com
Vriendelijke groet namens de bewoners initiatieven uit Complex 507 .
De Toekomstclub 507 en Stichting Wishingwellwest .

Wij zouden graag zien dat de in punt 5.2 omschreven te maken afspraken met de woningbouwverenigingen over de sociale woningbouw, nog concreter worden gemaakt. Ook kan er gevaar ontstaan voor de bewoners in de sociale woningbouw, wanneer de energie-renovaties te sterk doorberekend worden in de huur.

Door een aantal zaken of problemen exacter te benoemen komt men dichterbij uitvoerbare plannen. Dat kan door de volgende punten te beschrijven en te onderzoeken:

-Graag zouden wij zien dat in de ‘acties’ de complexen of buurten exact worden benoemd. Dit om te voorkomen dat er complexen en buurten worden uitgesloten en de actieplannen verzanden in vrijblijvendheid.

- Ook willen wij pleiten voor het exacter aangeven van welke energierenovaties uitgevoerd moeten worden, zoals dubbel glas; vloer-; muur- en dak-isolatie. Liefst nog in volgorde van prioriteit.

- Een volgend, maar voor ons heel belangrijk punt, is een termijn-, stappen-plan noemen binnen welke termijn de plannen en renovaties uitgevoerd dienen te worden. Wij zijn heel blij met de in het concept in hoofdstuk 12.2 uitgesproken ambitie van 1300 woningen per jaar. Maar voor ons is het wel belangrijk om te weten dat ons complex niet pas in 2019 aan de beurt is. Dit vanwege de situatie dat onze woningen door de Bo-ex 20 jaar geleden al werden genoemd als aandachtspunt voor renovatie, maar er in de verstreken jaren helemaal niets is gebeurd.

- Bij de doorberekening van energie renovaties in de huurprijs van de sociale woningbouw, dient nog explicieter rekening gehouden te worden met de laagste inkomens uit de sociale woningbouw. Ook al worden deze kosten op het oog gecompenseerd met een verminderd energiegebruik, en dus kosten. Er wordt in het concept geen rekening gehouden met een juist sterk stijgende energie-prijs.

Hierin is het goed concreet te bepalen over hoeveel jaren de gemaakt kosten van de energierenovaties in sociale woningbouw afgeschreven worden. Vaak wordt dit in 5 a 10 jaar gedaan, maar wij denken dat dit makkelijk over een periode van 20 a 30 jaar te doen is, aangezien dit ook vaak de werkelijke jaren zijn dat een renovatie “meegaat”. Hierdoor kunnen de kosten doorberekend in de huurprijs lager blijven.

Naast de energie renovaties zullen er in veel complexen ook andere onderdelen van huizen gerenoveerd moeten worden. Ook dit zal voor een gedeelte doorberekend worden in de huurprijs. Hiernaast bestaat de kans dat de huursubsidies verdwijnen en de andere vaste kosten zoals ziekteverzekeringen hoger worden. Dit meenemen en benoemen in het beleid, ook voor de komende generatie bewoners met lage inkomens, lijkt ons belangrijk om grote problemen op korte en lange termijn te voorkomen. Wij zwijgen dan nog over de slechte economische vooruitzichten en de aangekondigde bezuinigingen in de sociale zekerheid. Enkele tientjes huurverhoging is dan al snel te veel.

Bijlage 2 Waarom Energie renovatie en sociaal economische vooruitgang voor Complex 507 ?

Complex 507

Dit complex is gelegen in het hart van Lombok aan beide kanten van de Kanaalstraat , te Utrecht West . Het zijn 354 woningen vooroorlogse sociale woningbouw Het complex biedt al bijna 100 jaar een thuis voor vooral de laagste inkomens(klasse) Veel ondernemers van de Kanaalstraat zijn opgegroeid in 1 van haar straten. Helaas leven sommige bewoners al 20 jaar in onduidelijkheid, want zolang speelt het idee de huizen af te breken of te renoveren. Nog steeds is er niets structureels verbeterd aan de huizen.

Onze wens

Graag zouden wij ons weer willen kunnen verbinden aan onze buurt, een volgende generatie kunnen laten opgroeien en hier eventueel oud worden. Wij denken dat 'rust op de woonvloer' economisch productief kan werken voor de vele kleine ondernemers en ZZP'ers in de buurt. Ook verwachten wij dan een grotere versterking van de sociale cohesie en diepgaandere culturele relaties tussen de bewoners en bewonersgroepen.

Wie wonen er ?

- Van oudsher autochtone Utrechters
- Allochtoon, eerste en tweede generatie Marokkaanse , Turkse families, Surinaamse Nederlanders, Pakistaans , Afrikaans, Grieks , Macedonsch en Joegoslavisch.
- Veel creatief ondernemers, kunstenaars en zpp-ers , veelal met onstabiele inkomens.
- Studenten en starters, beginnende gezinnen.

Waarom vinden de meeste bewoners het prettig om in deze buurt te wonen ? Bijl enques en persoonlijk vragen blijkt dit te zijn door :

- De gezelligheid van de buurt , het multiculturele karakter. Het netwerk en contact binnen en tussen de verschillende subgroepen.
- De burenhulp.
- De lokatie, dicht bij winkels , apotheek, station en centrum.
- De huizen : mensen vinden vooroorlogse stijl mooi en prettig , de indeling van de woning en de tuinen.
- De huizen zijn betaalbaar.
- In Utrecht is niet iets vergelijkbaars met bovenstaande voordelen, te vinden.

Koesteren van de bestaande structuren in de buurt i.p.v weghalen.

Complex 507 functioneert vergeleken met andere multiculturele buurten op dit moment aardig goed. Dit kan door de kleinschaligheid van de buurt en de traditionele sociale structuren van de verschillende subgroepen. Mensen komen hier in beweging en communiceren wanneer iets niet goed gaat. Vroeger was dit nog beter, er was een groot buurthuis waar de eerste immigranten en echte Utrechters samen groot werden.Het wegvallen hiervan heeft voor minder contact en meer isolatie bij de oudere bewoners gezorgd.

Wishing well west en de Toekomstclub 507

Deze twee bewoners initiatieven, werken samen aan een positieve toekomst voor het complex. Ze zijn beiden opgericht als positief antwoord op- en klankbord naar de problematiek, ontstaan als gevolg van de mislukte onderhandelingen tussen woningbouwvereniging Bo-ex en de vorige bewonersfederatie 507 .

De Toekomstclub 507 is een groep van 13 bewoners die het stokje van de voormalige bewoners federaties over heeft genomen. Ze onderzoeken of het mogelijk is de huizen op een goede en voordelige manier te renoveren zijn,

Wishingwellwest probeert oude en nieuwe structuren te activeren.

Al twee jaar is Wishingwellwest aan de Kanaalstraat een ontmoetingsplek voor bewoners. Middels projecten worden de sociale; culturele en groene structuren versterkt, en verbetert de openbare ruimte in de community.

Community 507 en sociale cohesie

Luisteren naar bewoners en bottom up projecten tot stand laten komen, werpt zijn vruchten af. Het onderlinge contact, de zgn sociale cohesie, de draagkracht en daadkracht voor initiatieven is bij bewoners gegroeid. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte en het gedrag in die ruimte is hierdoor verbeterd.

Netwerk

Er is flink gewerkt aan het netwerk in de buurt en tussen de verschillende subgroepen . Hetzelfde geldt voor het contact met de woningbouwvereniging en de gemeentediensten en vele andere organisaties in wijk west.

Complex 507 als pilot ?

Graag willen wij de ontwikkelde verbeteringen en expertise verduurzamen. Wij zien een kans voor onszelf als community duurzaam te worden en hebben hier ook behoefte aan, willen hier zelf actief in zijn. Ook kunnen we ons voortstellen in de toekomst als pilot of voorbeeld voor andere delen in de stad of wijk west te functioneren en onze expertise te delen.

Energie renovatie

Op dit moment zijn we zelf aan de slag gegaan met een energie-renovatie plan voor het complex. Bij de bewoners blijft er een te grote weerstand tegen sloop of nieuwbouw. Dit groeit alleen maar en neemt niet af. Wij zijn genooddaakt om als bewoners zelf een aantrekkelijk plan te maken waarmee beide partijen; zowel de woningbouwvereniging als de bewoners kunnen instemmen. Wanneer wij zelf niet actief zijn, zien wij in de komende jaren een aantal grote problemen ontstaan.

Problemen die ontstaan wanneer er niets gebeurt.

Onze huizen hebben op dit moment energie label G, er is geen dubbelglas, geen muur-; dak of vloer-isolatie. Bij het stijgen van de energie prijzen zullen de kosten zo hoog worden dat dit niet meer op te brengen is voor de laagste inkomens uit ons complex. Dit zal geleidelijk gaan. Maar zoals alom bekend zullen economische problemen in een wijk leiden tot sociale problemen.

Een hoogwaardige renovatie met een combinatie van nieuwbouw en koopwoningen, is wat de woningbouwvereniging (liever ziet) voor ogen staat. De kosten hiervan worden in de huurprijs doorberekend. In de geschetste context zou dit betekenen zeker nu de huursubsidie niet meer een stabiel gegeven is, dat de laagste inkomensklasse gedwongen wordt te verdwijnen uit de wijk Lombok, welke van origine een volkswijk is. Uiteindelijk verdwijnt de goedwerkende sociale structuur uit deze buurt, die juist zo kenmerkend is voor Lombok. Deze unieke sociale structuur is ook nu juist waar kansen liggen voor een duurzame samenleving en die op veel plekken niet meer bestaat. Dit is dan ook de reden dat de huidige bewoners zoeken naar een oplossing waardoor de huizen en hun huidige bewoners een kans krijgen tot hun recht te komen.

10 voordelen, overwegingen en kansen wanneer er wel iets gebeurt

1. Door 354 woningen aan te pakken in de sociale woningbouw midden in Lombok middels een energie renovatie, stel je als stad en woningbouwvereniging een goed en sociaal voorbeeld in energiezuiniger en duurzaam wonen.
2. Er wordt in 1 keer een enorme slag gemaakt. Er moet sowieso iets aan de huizen gedaan worden. Een energie-renovatie kan tegen geringe kosten in renovatie meegenomen worden met maximaal resultaat
3. De sociale cohesie blijft behouden, versterkt en dient als voorbeeld
4. Een probleem wat al jaren speelt wordt op een positieve manier opgelost.
5. Er is draagkracht bij bijna alle bewoners, en het proces kan ondersteund worden door twee bewonersinitiatieven van complex 507.
6. Zij zijn sociaal bewogen en milieubewust innoverend en ondernemend ingesteld.
7. Een mogelijk te ontwikkelen leer- en werkplan met lokale ambachtslieden en aannemers kan zorgen voor economische vooruitgang en expertise
8. Maak van 507 energie-ambassadeurs en de kunst van het samen leven.
9. Op onze platte daken is een heel groot aantal m² dak, misschien een pilot met hogeschool Utrecht en zonnepanelen.
10. Bestaande huizen relatief makkelijk op te knappen, kost minder energie dan sloop en nieuwbouw materiaal.

