

N47 Krantje

Vernieuwing Czaar Peterbuurt

Nr 1, februari 2010

Uitnodiging voor bewoners: 22 februari

Onlangs heeft u van woningstichting Eigen Haard een brief ontvangen over het bouwkundig onderzoek van blok N47. Dat zijn de woningen aan de Czaar Peterstraat 150-152-158, 160 t/m 172, Blankenstraat 151-153-159-161 en Lijndenstraat 30 t/m 38. Uw blok valt onder fase twee van de opknapbeurt van de oudbouw in uw buurt. Als blijkt dat de fundering hersteld moet worden, kan eigen Eigen Haard besluiten tot een renovatie.



Bijeenkomst over de toekomst van uw blok

Maandag 22 februari 2010

Oosterkerk, Kleine Wittenburgerstraat 1

20.00-21.30 uur
(na afloop informeel samenzijn)



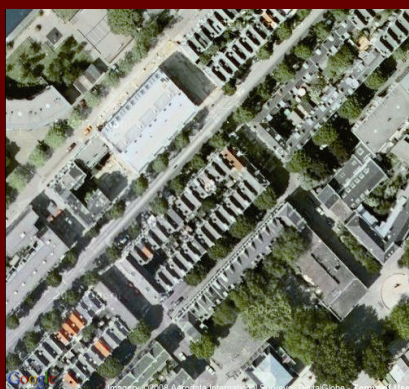
Graag willen wij u uitnodigen voor een **informatieavond** over blok N47. Op deze avond krijgt u uitgebreid de gelegenheid tot vragen stellen en u kunt kennis maken met uw medebewoners en het Wijksteunpunt Wonen (wswonen). Het is van groot belang dat u goed op de hoogte bent van de plannen en uw rechten kent.

Het wswonen ondersteunt huurders die te maken krijgen met renovaties, onder meer door middel van spreekuren, actief benaderen van

bewoners, voorlichting en advies. Om de huurders een stem te geven in het renovatieproces, is het van belang een **bewonerscommissie** te vormen. Deze praat namens de bewoners met Eigen Haard.

Op de informatieavond kan uit de aanwezigen een bewonerscommissie worden samengesteld.

Ondersteuning door het wswonen is uiteraard mogelijk (zie *colofon* voor belangrijke adressen).



Bewonersavond wswonen: wat krijgt u?

Onpartijdige informatie, antwoord op vragen over uw rechten en ondersteuning bij het oprichten van een bewonerscommissie.

Informatieavond Eigen Haard: wat krijgt u?

Antwoord op al uw vragen over de renovatieplannen van uw verhuurder.

Uw rechten bij renovatie

Soms raken bewoners nogal overdonderd door alles wat op hen af komt bij een renovatieproject. Wat zijn nu eigenlijk uw rechten als huurder?

door mr. Jeroen Wolfrat

• Waarom een bouwkundig onderzoek?

Een verhuurder kan een technisch onderzoek laten verrichten naar de bouwkundige staat van een complex. Vaak is dit de eerste stap in een renovatieproces.

• Wat wordt er bedoeld met renovatie?

Onder renovatie wordt veelal verstaan het wegwerken van achterstalig onderhoud, zoals funderingsherstel, vervangen plafonds, wanden, keukens, badkamer, nieuwe ramen met dubbel glas en cv.

• Gaat de huur dan niet vreselijk omhoog?

Het komt voor dat de verhuurder na de renovatie een hogere huur wil vragen. Het uitgangspunt van het Burgerlijk Wetboek is dat een huurder alleen maar meer hoeft te betalen voor 'geriefsverbeteringen' (dubbel glas, cv) in de woning en niet voor gewoon onderhoud.

• Raak ik mijn woning kwijt?

Uitgangspunt is dat u het recht heeft op terugkeer in uw woning. Alleen in bijzondere situaties kan een verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

• Wat is een wisselwoning?

Soms is een renovatie zo ingrijpend dat u tijdens de werkzaamheden niet in uw woning kunt blijven. In dat geval biedt de verhuurder tijdelijk een andere woning aan. Zodra de renovatie voorbij is, kunt u terugverhuizen.

• Ben ik verplicht om mee te werken aan de renovatie?

Ja, als het om noodzakelijk onderhoud gaat. U bent echter niet zonder meer verplicht mee te werken aan het uitvoeren van geriefsverbeteringen. Ook bent u niet verplicht mee te werken aan het samenvoegen van twee kleine woningen tot één grotere. In dat geval 'verdwijnt' uw woning en moet formeel uw huurovereenkomst worden opgezegd. Dat kan alleen met wederzijds goedvinden of door tussenkomst van de rechter.

• Hoe zit het met de verhuiskosten?

Er is een landelijke regeling (het Besluit Beheer Sociale Huursector) die bepaalt dat een huurder die weg moet recht heeft op een verhuiskostenvergoeding. Momenteel bedraagt de vergoeding € 5264,28. Of u nu terugkeert via een wisselwoning of definitief verhuist, maakt niet uit.

'stadsvernieuwingsurgentie' afgeven. Stadsvernieuwingsurgenten hebben voorrang op andere woningzoekenden. Een flink percentage van de leegkomende woningen wordt voor hen gereserveerd.

• Wat is een sociaal plan?

Een sociaal plan is een pakket afspraken en regelingen die de rechten van huurders bij een renovatie vastleggen. Het wordt vastgesteld na overleg tussen de verhuurder en een vertegenwoordiging van de huurders, de bewonerscommissie.

• Wat kan een bewonerscommissie bereiken?

Een bewonerscommissie kan met de verhuurder onderhandelen over het sociaal plan, meepraten over hoe de bewoners benaderd worden en hoe de verhuurder zijn vragenlijsten opstelt. Ook kan de commissie meepraten over bouwtechnische aspecten van de renovatie.

• Hoe richt je een bewonerscommissie op?

Een bewonerscommissie kan worden opgericht als een aantal bewoners bereid is daaraan deel te nemen en de overige huurders hier hun goedkeuring aan geven. Dit gebeurt op een bewonersvergadering. Het Wijksteunpunt Wonen biedt ondersteuning.

• Wat als ik naar een andere buurt wil verhuizen?

Bij ingrijpende renovatie kan de verhuurder een

• Beslist de bewonerscommissie over mijn huur rechten en of ik mijn huis uit moet?

Nee, de bewonerscommissie kan niet beslissen over individuele huurders of woningen.

Voor meer informatie kunt u terecht op het woonspreekuur (zie colofon).





Wie? Kevin Kwok.

Waar? Ik woon sinds anderhalf jaar met plezier in Blok N47 in de Czaar Peterbuurt.

Wat? Ik hoop dat Eigen Haard snel de woningen energiezuinig maakt. En bepaalde zaken zijn echt aan vervanging toe.

Waarom? Het is een leuke buurt met veel jonge mensen, maar gezinnen passen hier ook goed. Ik

hoop dat ik terug kan komen en dat de sfeer goed blijft.

En verder? Ik wil me aanmelden voor de bewonerscommissie. Ik hoop dat ik kan bijdragen aan een goede samenwerking tussen de bewoners en Eigen Haard.



Wie? Jeroen Wolfrat. Jurist en bewonersondersteuner wswonen.

Wat? Juridische vragen van bewoners en de bewonerscommissie beantwoorden en adviseren bij de onderhandeling met de woningcorporatie.

Waar? Op het woonspreekuur in de Oosterkerk.

Waarom? Ik vind het belangrijk dat bewoners hun rechten en plichten kennen.

En verder? Praat je mee of 'word je gerenoveerd'? *That's the question.*



Wie? Pim van Galen, buurtwerker en bewonersondersteuner.

Wat? Bewoners adviseren om zich te organiseren in een bewonerscommissie, die met Eigen Haard overlegt over de renovatie.

Waar? Op het woonspreekuur en in het wijkcentrum oostelijke binnenstad.

Waarom? Ik vind het belangrijk dat bewoners over de juiste informatie beschikken en een stem hebben in het renovatieproces. Ik heb hier zelf gewoond en het meegemaakt.

En verder: Ga naar de informatieavond, informeer uzelf en kom in actie als het nodig is.



Wie? Margôt Krol.

Wat? Medewerker Participatie en Wijkbeheer Woningstichting Eigen Haard.

Waar? Rayon Centrum.

Waarom? Renoveren doen we voor de bewoners en de buurt. We hopen dat ook zoveel mogelijk samen te doen.

En verder: Met de vernieuwing draagt Eigen Haard bij aan de verbetering van de panden en de woningen. Met goed beheer en goed overleg tijdens de vernieuwing hoop ik bij te dragen aan een betere buurt.

Snelle reactie vereist

De plannen voor N47 komen eraan. Wees actief, want het kan snel gaan!

In de Czaar Peterstraat is al ervaring opgedaan met renovatie van twee blokken. Daarom wil Eigen Haard na afronding van het bouwkundig onderzoek voor uw blok snel met concrete plannen komen over de communicatie (informatieverstrekking), de indelingen van de woningen, het sociaal plan enzovoorts.

Voor u is dan belangrijk wat er gaat gebeuren en wat het voor u betekent,

maar vooral ook dat aan uw wensen tegemoet wordt gekomen. Kortom, het is essentieel dat u uw belangen goed behartigt. Daarom vragen we u om *actief mee te doen*. Dat kan in een bewonerscommissie, maar ook spontaan in uw directe omgeving. Ga eens na of andere bewoners in uw blok dezelfde belangen hebben als u. Maak een praatje met uw buren in het trappenhuis of op straat en kijk

wat u samen kunt doen om te krijgen wat u wenst. Kijk samen wie u daarbij kan helpen. Signaleer het als uw medebewoners niet voor hun belang kunnen opkomen. Maak aantekeningen tijdens het hele proces om sterker te staan als zich een probleem voordoet.

Het Wijksteunpunt Wonen (wswonen, zie colofon) staat klaar om u met raad en daad te ondersteunen.

Colofon

N47 Krantje is een onafhankelijke uitgave van het wswonen Centrum.

Druk: SILs drukwerk.

Sponsoring: Woningstichting Eigen Haard.

Woonsprekuren WSWonen Centrum:

Oosterkerk, Kleine Wittenburgerstraat 1,
dinsdagochtend 9-10 uur.

Vragen over bewonersparticipatie: Pim van Galen, T 622 3808 (ma, di), T 638 9803 (wo tot 15 uur) p.vangalen@wswonen.nl

Vragen over uw rechten: mr. Jeroen Wolfrat, T 622 4288 (ma t/m do), j.wolfrat@wswonen.nl

Participatie en Wijkbeheer Eigen Haard, rayon Centrum: Margôt Krol, T 680 1507 (niet op wo), m.krol@eigenhaard.nl



Uw blok (N47) wordt wellicht binnenkort gerenoveerd. Graag willen wij van u weten hoe u daar tegenover staat. Uw reactie helpt ons om u beter te kunnen adviseren over uw rechten en mogelijkheden. Ook is uw reactie van groot belang voor de (nog op te richten) bewonerscommissie. In het volgende N47 Krantje leest u een verslag van de antwoorden. Dank u voor uw medewerking!



Vragenlijst voor bewoners blok N47

Mijn naam

Mijn telefoonnummer

E-mail:

Mijn leeftijd

Mijn huishouden

- ☐ alleenwonend
- ☐ twee volwassenen zonder kind(eren)
- ☐ twee volwassenen met kind(eren)
- ☐ een volwassene met kind(eren)
- ☐ anders, namelijk:

Mijn opleiding

- ☐ basis
- ☐ middelbaar
- ☐ hoger

Wil ik na de renovatie hier blijven wonen?

- ☐ ja, zelfde woning
- ☐ zelfde blok samengevoegde woning
- ☐ zelfde blok andere, niet-samengevoegde woning
- ☐ ik wil naar een andere plek in mijn buurt
- ☐ ik wil naar een andere buurt, namelijk:

Wil ik betrokken zijn bij het renovatieproces? (meer antwoorden mogelijk)

- ☐ houd mij maar op de hoogte
- ☐ ik wil me inzetten voor mijn eigen belang
- ☐ ik wil me inzetten voor het algemeen belang in de bewonerscommissie
- ☐ ik wil wel met de burens praten om hen erbij te betrekken
- ☐ ik wil wel meeorganiseren aan een ontmoetingsactiviteit, zoals straatbrunch, fotoavond over de buurt enz.

👉 ingevulde vragenlijst alstublieft meenemen naar de bewonersavond (22 februari) of uiterlijk vrijdag 5 maart inleveren bij de balie in de Oosterkerk 📬