

N51 Krantje



Vernieuwing Czaar Peterbuurt

Nr 1, juni 2011

Uitnodiging: bewonersavond 23 juni

Onlangs heeft u van woningstichting Eigen Haard een brief ontvangen voor een informatieavond voor blok N51. Dat zijn de woningen aan de Blankenstraat 256 t/m 270 en 280 t/ 350; Eerste Leeghwaterstraat 5 en Tweede Leeghwaterstraat 2 en 4. Eigen Haard heeft een bouwkundig onderzoek laten verrichten en zal op deze avond ingaan op de plannen voor ons complex.



Bijeenkomst over de toekomst van uw blok

23 juni 2011

**Koffiehuis KHL
Oostelijke Handelskade 44**

**19.30-21.30 uur
(na afloop informeel
samenzijn). Komt allen!**



Graag willen wij u samen met Eigen Haard uitnodigen voor deze informatieavond over blok N51. Op deze avond krijgt u uitgebreid de gelegenheid tot vragen stellen en u kunt kennis maken met uw medebewoners. Medewerkers van Eigen Haard zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Het is van groot belang dat u goed op de hoogte bent van de plannen en uw rechten kent.

Op 14 april is al een bewonerscommissie opgericht (zie hieronder). Deze overlegt namens de huurders met Eigen Haard. De

initiatiefnemers hebben per brief huis aan huis iedereen uitgenodigd voor een oprichtingsvergadering. De bewonerscommissie krijgt advies van het Wijksteunpunt Wonen (wswonen). Het wswonen ondersteunt huurders die te maken krijgen met renovaties, onder meer door middel van spreekuren, het actief benaderen van bewoners, voorlichting en advies (zie het colofon voor belangrijke adressen).

Wij hopen u allen te zien op 23 juni!



BCN51 opgericht

Op 14 april is bewonerscommissie N51 (BCN51) opgericht. Twaalf actieve bewoners zetten zich in voor blok N51. De bewoners maken zich zorgen over de bedoelingen van Eigen Haard met het complex. BCN51 wil zich inzetten voor de belangen van de huurders tijdens de renovatie. Dat begint met eerlijke informatie van Eigen Haard, op tijd.

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. Op grond van het onderzoek kan besloten worden tot herstel.

• Wat wordt er bedoeld met renovatie?

Onder renovatie wordt veelal verstaan het wegwerken van achterstallig onderhoud, zoals funderingsherstel, vervangen plafonds, wanden, keuken, badkamer, nieuwe ramen met dubbel glas en centrale verwarming.

• 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 echter dat een huurder alleen maar hoeft meer huur te betalen voor zogenaamde 'geriefsverbeteringen' (bijvoorbeeld: dubbel glas, centrale verwarming) in de woning en niet voor gewoon onderhoud.

• Raak ik mijn woning kwijt?

Uitgangspunt bij renovatie is dat u het recht heeft op terugkeer in uw eigen wo-

ning. Alleen in bijzondere situaties kan een verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

• Wat is een wisselwoning?

Soms is een renovatie zo ingrijpend dat het niet mogelijk is tijdens de werkzaamheden in uw woning te blijven. In dat geval biedt de verhuurder tijdelijk een andere woning aan. Zodra de renovatie voorbij is, kan de huurder weer 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 bijvoorbeeld 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. Dat

bedrag wordt ieder jaar bijgesteld. Momenteel bedraagt de vergoeding ongeveer € 5396.- Of u nu terugkeert via een wisselwoning of definitief verhuist, maakt daarbij niet uit.

• Wat als ik naar een andere woning in de stad wil verhuizen?

Bij ingrijpende renovatie kan de verhuurder een 'stadsvernieuwingsurgentie' afgeven. Stadsvernieuwingsurgenten hebben voorrang op andere woningzoekenden. Een flink percentage van de leegkomende woningen wordt gereserveerd voor mensen met zo'n voorrangindicatie.

• Wat is een sociaal plan?

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

• Wat kan een bewonerscommissie eigenlijk 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?

Bewonerscommissie N51 is opgericht omdat een aantal bewoners bereid is daar deel aan te nemen en de overige huurders geven hier hun goedkeuring aan. Dit is gebeurd op een bewonersvergadering. Het Wijksteunpunt Wonen biedt ondersteuning.

• Beslist de bewonerscommissie over mijn huurrechten 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 renovatiespreekuur (zie het colofon).





Wie? Pieter Vijn.

Wat? Oprichter newonerscommissie N51.

Waar? Ik woon sinds voorjaar 2000 op de Blankenstraat.

Waarom? Omdat het de hoogste tijd werd om iets te ondernemen. Voor mij en mijn gezin, maar ook voor alle burens.

En verder? Wij willen allereerst duidelijkheid. En we zetten ons in

voor een oplossing, zo spoedig mogelijk.



Wie? Jeroen Wolfrat. Bewonersondersteuner WSWonen en jurist.

Wat? Bewonersgroepen adviseren en begeleiden bij onderhandelingen met de corporatie en juridische vragen van bewoners beantwoorden.

Waar? Op het renovatiespreekuur in de Oosterkerk, met Angelie Weber.

Waarom? Ik vind dat bewoners over de juiste informatie moeten beschikken en ondersteuning krijgen, zodat zij een stem hebben in het renovatieproces.

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



Wie? Pim van Galen, bewonersondersteuner.

Wat? Ik adviseer bewoners bij de renovatie.

Waar? Op het woonspreekuur en in het wijkcentrum de Oostelijke Binnenstad.

Waarom? Ik vind het belangrijk dat de bewoners over de juiste informatie beschikken en een stem hebben in het

renovatieproces.

En verder: Ik vind het een fijne buurt (heb er zelf gewoond) en hoop dat de bewoners zich betrokken voelen bij de plannen. Ga naar de informatieavond, informeer uzelf en kom in actie als het nodig is. Laat het een leefbare buurt blijven...



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 een een betere buurt.

Snelle reactie vereist

De plannen voor N51 komen eraan. Wees actief, want het kan snel gaan!

In de Czaar Peterstraat is al ervaring opgedaan met renovatie van twee blokken. Dat betekent dat Eigen Haard na een besluit—de keus is tussen sloop-nieuwbouw en renovatie—snel met concrete plannen kan komen. Eigen Haard deelt u dan mee hoe ze de informatieverstrekking gaan invullen, wat de indeling van de woningen wordt en de inhoud van het sociaal plan.

Voor u is belangrijk wat er gaat gebeuren

en wat het voor u betekent, maar vooral ook dat 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 burens 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) staat klaar om u met raad en daad te ondersteunen. Zie het colofon voor meer informatie.

Colofon

N51 Krantje is een onafhankelijke uitgave van het WSwonen Centrum i.s.m. bewonerscommissie N51.

Sponsoring: Woningstichting Eigen Haard.

Renovatiepreekuur WSwonen: Oosterkerk, Kleine Wittenburgerstraat 1, di 9-10 uur.

Vragen over bewonersparticipatie: Pim van Galen, bewonersondersteuner (ma, di, w 9-17 uur), T 622 3808 / wo 638 9803, p.vangalen@wswonen.nl

Vragen over uw rechten: mr. Jeroen Wolfrat, bewonersondersteuner. T 622 4288 (ma t/m do 9-17), j.wolfrat@wswonen.nl

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



Ons blok (N51 geheten) wordt wellicht binnenkort gerenoveerd. Graag willen wij, BCN51, van u weten hoe u daar tegenover staat. Uw reactie helpt ons om beter op te kunnen komen voor de belangen van de huurders van ons complex in het overleg met Eigen Haard. De resultaten van de vragenlijst zullen we u laten weten. Dank u voor uw medewerking!



Vragenlijst voor bewoners blok N51

Mijn naam

Mijn tel.nr + 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 (23 juni) of uiterlijk 31 juli inleveren bij de balie in de Oosterkerk 