

Presentatie 25 juni 2010 Amsterdam

Verbeter mee naar label B

Mijn naam is Claudia van Loveren. Ik ben coördinator van Biddinghuizen voor de Huurders Belangen Vereniging in Dronten. Als er een nieuw project gestart wordt in Biddinghuizen, word ik er al vroeg bij betrokken.

Als eerste stel in een bewonerscommissie samen in de wijk waar een modernisering gaat plaatsvinden. Zo worden bewoners zeer vroeg betrokken bij het proces.

Ons laatste project Uitloper/Klaversingel is in februari 2009 gestart. In december 2007 was de bewonerscommissie al ingelicht door OFW over de plannen in deze wijk. Daarna zijn alle bewoners van de wijk door middel van een uitgebreide brief ingelicht over de plannen in hun wijk.

In september 2008 zijn de bewonerscommissie leden uitgenodigd door OFW om een 3D presentatie te bekijken hoe de wijk eruit zal gaan zien na de modernisering.

Een beter en duidelijker middel dan een 3D presentatie is er niet. Iedereen begreep de beelden en wat de plannen van de architect waren.

De leden van de bewonerscommissie waren enthousiast maar ook kritisch. We hadden een verzoek om een raam weg te halen bij de keuken, zodat iedereen de keuken kon indelen naar eigen wens en smaak.

Nog geen 3 weken later liet de architect een nieuwe aangepaste tekening zien zonder het extra raam in de keuken.

Zo waren de bewoners, OFW en ik blij met het ontwerp voor de wijk, en vooral omdat er echt naar bewoners geluisterd wordt. Zij wonen immers in de woning en weten als beste wat het wooncomfort verbetert en wat niet.

Ook doet OFW een voorstel naar de bewonerscommissie en coördinator over de vergoedingen per ruimte in de woning. Dit omdat er raamafmetingen veranderen of muren bijkomen, en de bewoners ongevraagd kosten moeten maken door de modernisering. Pas als iedereen instemt word het bedrag vastgelegd.

Na alle voorbereidingen zijn alle bewoners van de wijk op een avond ingelicht over de moderniseringsplannen van hun woning, met een 3D presentatie om zo een duidelijk beeld neer te zetten hoe hun woning eruit zal gaan zien.

Ook de koopwoningen in de wijk worden in een aparte avond over de plannen ingelicht en krijgen de mogelijkheid om mee te doen, de prijs is voor de kopers aantrekkelijker om in het plan mee te gaan dan het individueel te doen.

Er wordt door de aannemer heel duidelijk uitgelegd wat het voor hun als bewoner gaat betekenen, een modernisering in hun huis. De troep, de overlast, elke dag bouwvakkers over de vloer, het is kamperen in je eigen huis voor een paar maanden.

Deze voorlichtingsavonden vinden een paar maanden voor de start van een nieuw moderniseringsproject plaats, zodat iedereen op tijd weet wat er gaat gebeuren. Bij elke bewoner komt de aannemer en de projectleider van OFW een bezoek brengen, dit om de woning voor de verbouwing te bekijken. Er wordt dan bijvoorbeeld gekeken naar wat de bewoner zelf moet verwijderen en wat de wensen van de bewoner zijn, zodat er tijdens de bouw geen onduidelijkheden zijn. Hier wordt een zo gezegde meterkastkaart van gemaakt, zodat elke werknemer precies weet wat de bewoner van de woning heeft afgesproken en wat er eventueel extra gedaan moet worden in de woning. Deze kaart met de informatie van de bewoner hangt gedurende de verbouwing in de meterkast, en is zowel voor de bewoner als de bouwvakker. Het geeft een duidelijk beeld van de wensen en voorkomt veel verwarring en onduidelijkheden.

Voordat er een modernisering in een wijk kan plaatsvinden moet er 70% van de bewoners instemmen voor modernisering. Bij OFW is eigenlijk altijd binnen een maand de 70% bereikt. Alle bewoners willen zo snel mogelijk beginnen met de modernisering, en voor vele is een paar maanden wachten dan al snel te lang.

De bewoners worden uitgenodigd bij OFW voor een kleurkeuzeavond. Je mag dan je eigen keukens, badkamers en toilet uitzoeken. Met hierbij een keuze uit allerlei verschillende tegels- handgrepen-keukenkasten-deurtjes-aanrechtbladen. Niets is standaard zoals we veel horen. Het is net alsof je een koopwoning hebt met alle vrijheid van keuzes. Alleen krijg je nooit de rekening.

In dit project was er heel veel keuze voor de bewoners. Buiten de keukens en badkamers om kon men uit 3 kleuren vensterbanken kiezen. En ook aan de buitenzijde van de woning was er een keuze. Er waren 3 verschillende opties voor raampartijen waar men uit kon kiezen.

Na alle voorbereidingen is in februari 2009 gestart met de modernisering van de wijk. Tijdens de werkzaamheden zorgen OFW en de aannemer voor grote afvalcontainers per blok woningen. Dit omdat bewoners ook veel zelf aangebrachte materialen moeten verwijderen voor de verbouwing. Op deze manier kunnen de bewoners gratis hun grof afval deponeren en wordt voorkomen dat er puin in tuinen achterblijft na een modernisering in de wijk.

In maart 2009 heeft OFW een avond georganiseerd om bewoners voor te lichten over asbest. Dit omdat er veel angst en onduidelijkheden zijn omtrent asbest en het verwijderen ervan. Er was een specialist over asbest die zeer duidelijk heeft uitgelegd wat asbest is en hoe je ermee moet omgaan. En een woordvoerder van het

asbest bedrijf die de asbest bij de bewoners zou komen verwijderen heeft duidelijk verteld hoe ze het verwijderen en wat het voor de bewoners inhield. Aan het eind van de uitleg konden de bewoners hun vragen stellen, en door deze avond was de angst en onduidelijkheid bij de bewoners weggenomen.

Tijdens de modernisering komen de bewoners commissie, OFW, de aannemer samen met de uitvoerder en ik als coördinator elke 8 weken bijeen. Dan wordt de stand van zaken doorgenomen en eventuele vragen en klachten uit de wijk te bespreken.

In december 2009 was het hele project klaar en volgt er een enquête. Alle bewoners wordt gevraagd hun mening te geven over de verschillende bedrijven en hun werknemers die bij hun in de woning aan het werk zijn geweest. Ook OFW wordt in deze enquête beoordeeld over hun werkwijze, hun informatie en kleurkeuze avonden. Na deze enquête komen de bewonerscommissie, OFW, de aannemer en de coördinator weer bij elkaar om de enquête te bespreken. Hier leren we allemaal weer van om het met het volgende project nog beter te doen. De bewonerscommissie wordt gevraagd wat voor eindfeest ze willen. Dit wordt altijd gedaan na een modernisering voor de bewoners. Als dank voor het uitvoeren van de modernisering in en om hun woning.

Van alle projecten die we in Biddinghuizen hebben gedaan zijn bewoners zeer blij met hun nieuwe woning, en vooral met de besparing van de energierekening dankzij de modernisering. Mede dankzij de vrije keus die bewoners krijgen en vooral geen huurverhoging na de modernisering zitten mensen die nog geen modernisering hebben gehad te springen om in hun woning te beginnen.

De meeste coöperaties verhogen na een modernisering de huur om op deze manier hun investering enigszins terug te verdienen. OFW doet dit niet, omdat OFW vindt dat de bewoners al genoeg betaald hebben de laatste jaren aan energiekosten. En op deze manier kunnen de bewoners zo rond de 500 euro per jaar besparen op energiekosten. Dit stimuleert bewoners ook om nog meer te kunnen besparen op energie en worden zich meer bewust van het omgaan met energie, en hiermee is niet alleen de bewoner maar iedereen mee gebaat. Minder energie kosten en een beter leefmilieu, dat is toch het grote doel wat we willen bereiken met verbeter mee naar label B.