

1.	Sociaal Jaarverslag Woonbestuur City Campus MAX.....	3
	Het woonbestuur	3
	Voor wie	3
2.	Financieel jaaroverzicht 2012.....	4
	Inleiding.....	4
	Geldstromen.....	4
	Verantwoording jaarlijkse bijdrage SSH	4
	Verantwoording bewonersbijdrage	4
	Verantwoording Tweede Kamer	4
	Vooruitblik 2013	4
3.	Belangenbehartiging	6
	Startblok	6
	Commerciële ruimtes	6
	Campusclausule.....	6
	Parkeerproblematiek.....	7
	Technische problemen City Campus MAX	7
4.	Activiteiten binnen City Campus MAX.....	8
	De tweede kamer	8
	De activiteitencommissie	8
	De binnentuin.....	8
5.	Vooruitblik 2013	9
	Algemeen.....	9
	Contactgegevens	9

1. Sociaal Jaarverslag Woonbestuur City Campus MAX

Het woonbestuur

Het woonbestuur van City Campus MAX heeft als doelstelling om de belangen van huurders in de MAX te vertegenwoordigen en de sociale cohesie binnen de MAX, waar mogelijk, te vergroten. Het woonbestuur bestaat uit vijf personen, te weten; Frank van Meurs (voorzitter), Martijn Jansen (secretaris), Vincent Luijnenburg (penningmeester), Avigail Baas (algemeen lid) en Wilfred de Jong (algemeen lid). Naast het bestuur zijn er een viertal commissies actief die zich richten op specifieke dossiers. Dit zijn de groencommissie, activiteitencommissie, barcommissie en de parkeercommissie. Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies op zich hebben genomen, alsmede een uitzetting van de gang van zaken binnen de City Campus MAX, daarnaast geven we vast een vooruitblik op het komende jaar.

Voor wie

Het woonbestuur van City Campus MAX is er voor en door de bewoners van de wooncomplex City Campus MAX. In totaal zijn er 718 huurwoningen en 261 koopwoningen in City Campus MAX. Het woonbestuur City Campus MAX behartigt primair voor de huurders. De koopwoningen vallen allen onder een Vereniging van Eigenaren (VvE-MAX) en worden door het VvE-bestuur vertegenwoordigd. In de praktijk komt het echter vaak voor dat het VvE bestuur en het woonbestuur van City Campus MAX samenwerken, voornamelijk voor complexoverstijgende zaken.

De doelstellingen nogmaals op een rij

- Het behartigen van de belangen van huurders van City Campus MAX t.o.v. alle partijen, waarvan de belangrijkste partij de SSH is.
- Het behartigen van de belangen van alle bewoners van City Campus MAX t.o.v. allerlei partijen. Partijen waaraan gedacht kan worden zijn: Gemeente, GG&GD, Wijkraad Zuid, de hoofd VvE van City Campus MAX en commerciële partijen.
- Het stimuleren van samenkomst van bewoners van City Campus MAX.

2. Financieel jaaroverzicht 2012

Inleiding

Het woonbestuur van City Campus MAX krijgt voor belangenbehartiging en het samenbrengen van bewoners jaarlijks een bijdrage van de SSH. Ook betalen huurders van de City Campus MAX een bewonersbijdrage van €0,50 per maand via de servicekosten. In dit hoofdstuk staat er een toelichting en verantwoording van de kosten die gemaakt worden en hoe dit wordt gefinancierd.

Geldstromen

Binnen het woonbestuur van de City Campus MAX lopen er drie geldstromen. Dit is de jaarlijkse vergoeding van de SSH, bewonersbijdrage en gemaakte omzet uit de Tweede Kamer (de bewoners bar). De eerste en belangrijkste geldstroom is de jaarlijkse bijdrage van SSH van €5.000. Dit is een vergoeding die de SSH aan alle woonbesturen c.q. bewonersverenigingen van SSH complexen geeft. De bewonersbijdrage is een maandelijks bijdrage die door nagenoeg alle bewoners van de City Campus MAX via de service worden geïnd. Dit bedrag van €0,50 per maand is bedoeld voor het organiseren van activiteiten en het opzetten van grote projecten. De derde geldstroom binnen de bewonersvereniging is de bar in de Tweede Kamer. De extra omzet die hieruit wordt gegeneerd, vloeit terug in investeringen in de Tweede Kamer, waardoor de bewonersbar zelfvoorzienend is.

Verantwoording jaarlijkse bijdrage SSH

Het woonbestuur van City Campus MAX krijgt van de SSH op basis van de omvang van het complex een jaarlijkse bijdrage van €5.000. Dit geld is gereserveerd als vergoeding voor alle kosten die het woonbestuur maakt. Dit zijn bijvoorbeeld kosten zoals secretariaat, vergaderingen, bestuur en commissiekosten. Andere kosten die van deze bijdrage kunnen worden betaald zijn bijvoorbeeld belangenbehartiging en budget voor sociale activiteiten. Deze kosten worden elk jaar richting de SSH verantwoord.

Verantwoording bewonersbijdrage

De bewonersbijdrage is gereserveerd voor grotere activiteiten of projecten. In 2012 is er genoeg ruimte geweest in de jaarlijkse bijdrage SSH voor activiteiten en zijn er geen grote projecten geweest. De bewonersparticipatie is in 2012 dus niet besteed en gaat dus worden terugbetaald via de servicekosten. In 2013 is de verwachting dat er wel geld uit dit potje van bewonersparticipatiegeld wordt gebruikt voor de verbetering van de inrichting van de binnentuin en mogelijk voor het organiseren van een feest.

Verantwoording Tweede Kamer

De Tweede Kamer heeft als doel kostendekkend te zijn. De omzet komt uit de verkoop van drank en eten tijdens openbare avonden. In 2012 is er een kleine winst gedraaid die vervolgens in het opknappen van de Tweede Kamer is geïnvesteerd.

Vooruitblik 2013

Het woonbestuur verwacht dat in 2013 de bewonersbijdrage meer wordt ingezet voor sociale activiteiten en projecten, zoals ook bedoeld. Een mogelijkheid kan zijn de verbetering van de inrichting van de binnentuin. Op de volgende pagina staat er een overzicht van kosten in 2012 en een begroting voor 2013.

**Realisatie 2012 en begroting 2013 participatiebijdragen SSH
Woonbestuur City Campus Max, Utrecht**

	Omschrijving	Begroting 2012	Realisatie 2012	Vershil in %	Begroting 2013
1	Bestuurskosten	100	224	124,0	220
2	Secretariaatskosten	510	186	-63,5	190
3	Vergaderkosten	100	148	48,0	150
4	Vergoeding aan bestuursleden	3000	3000	0,0	3000
5	Communicatie- en Promotiekosten	450	285	-36,7	300
6	Commissies kosten	400	300	-25,0	350
7	Bewoners activiteiten bijeenkomsten	100	250	150,0	400
8	Belangenbehartiging	100	45	-55,0	200
9	Kamer van Koophandel	27	24,08	-10,8	30
10	Overige	200	93	-53,5	100
	Totaal	4987	4555,08	-8,7	4940

3. Belangenbehartiging

In de praktijk is het woonbestuur veelal bezig met het behartigen van de belangen van huurders. Dit doet het woonbestuur door regelmatig overleg te voeren met de SSH en de gemeente. In dit hoofdstuk staan er een omschrijving wat het woonbestuur doet qua belangenbehartiging en met welk doel.

Startblok

Het Startblok is een initiatief van ontwikkelaar Bouwfonds voor de bouw van 250 tot 300 appartementen op de hoek Kanaalweg-Beneluxlaan, dus direct naast City Campus MAX. De bouw van dit project kan een grote impact hebben op de leefbaarheid en woongenot van bewoners van de City Campus MAX. Denk hierbij aan zaken zoals: (bouw)overlast en bijvoorbeeld (tijdelijke) parkeerproblemen. In 2012 heeft het woonbestuur met grote regelmaat inspraak gehad tijdens ambtelijke en niet ambtelijke vergadermomenten. Zo heeft het woonbestuur gesproken tijdens raadsinformatieavonden, raadsleden rondgeleid en zijn de bezwaren van huurders en bewoners besproken.

Naast dat het Startblok mogelijk overlast kan gaan veroorzaken, zit er ook een positieve kant aan het verhaal. In gespreken met de gemeente zijn er toezeggingen gedaan voor de leefbaarheid rondom City Campus MAX te verbeteren om zo ook het gebied aantrekkelijker te maken. Mogelijkheden zijn nieuwe fietsenrekken en de (her)inrichting van de openbare ruimtes.

Het Startblok is een onderwerp dat een grote impact gaat hebben. Op het ccmax.nl/forum staan er diverse topics rondom het onderwerp Startblok. In 2013 blijft het woonbestuur nauwlettend de ontwikkelingen van het Startblok volgen en levert inspraak waar nodig.

Commerciële ruimtes

In de eerste verdiepingen van City Campus MAX bevindt zich een plint gereserveerd voor commerciële ruimtes. Deze plint is tot oktober 2012 geheel leeg gebleven. Het (vorige) woonbestuur heeft voor benutting van de ruimtes gelobbyd bij de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een meer flexibele houding van de gemeente wat betreft de mogelijkheden voor bestemmingen. Deze flexibele houding heeft geresulteerd in de eerste ingebruikname van ruimte, namelijk door de vestiging van broodjeszaak Subway in eind 2012.

In een recente vergadering met de gemeente heeft het woonbestuur te horen gekregen dat er concrete interesse is in een horeca establishment in één van de commerciële ruimtes (mogelijk een café met terras). Hoe en of dit plan verder vorm gaat krijgen is op dit moment onduidelijk. Voor de vestiging van horeca in de City Campus MAX is mogelijk een verruiming van het bestemmingsplan nodig. Deze aanpassingen worden gepubliceerd door de gemeente. Indien je hier als bewoner bezwaar tegen hebt, kan je een bezwaarschrift ter zijner tijd indienen bij de gemeente.

Campusclausule

In de zomer van 2011 kwam bij het (vorig) woonbestuur bericht binnen dat de SSH veranderingen zou gaan doorvoeren wat betreft de campusclausule. Via de overkoepelende stichting van bewonersorganisaties (BoKS) is dit bericht meerdere malen ter sprake gekomen. Navraag bij de SSH leerde dat de invoering bij City Campus MAX vooralsnog niet aan de orde was. Enkele weken later

bleek echter dat ook invoering bij City Campus MAX een feit zou worden. Het woonbestuur is in deze situatie geen gesprekspartner geweest van de SSH. De campusclausule is een complexoverstijgend probleem en wordt daarom door BoKS behandeld.

BoKS heeft mee gepraat over de nieuwe visie van de SSH en heeft hen er niet van kunnen overtuigen dat de invoering van de campusclausule niet ingevoerd zou moeten worden. Wel heeft BoKS er voor kunnen zorgen dat de campusclausule niet direct, in sommige gevallen met terugwerkende kracht, wordt ingevoerd. Het woonbestuur heeft tijdens een ingelaste ALV van BoKS wel kunnen stemmen over een advies aan SSH over hun nieuwe strategische plan. Tijdens deze stemming is aangenomen dat de woonbesturen voor het plan van de SSH stemden, maar met bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden hebben niet specifiek betrekking op bewoners van City Campus MAX.

Concreet betekent de invoering van de campusclausule niets voor de huidige bewoners van MAX. De campusclausule zal vanaf 1 januari 2015 in alle nieuwe contracten worden ingevoerd bij de éénkamerappartementen. Dit betekent dat degenen die na 1 januari 2015 in een éénkamerappartement in MAX komen wonen, te maken zullen krijgen met een campuscontract. Voor bewoners van de appartementen die via Woningnet worden verhuurd verandert niets.

Parkeerproblematiek

Al sinds de opleveringen van City Campus MAX is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen rondom de City Campus MAX. Dit terwijl er in de parkeergarage nog genoeg lege parkeerplekken aanwezig zijn. Tijdens het bouwproces is er (achteraf gezien) een verkeerde inschatting gemaakt en zijn niet de juiste normen gehanteerd qua benodigde parkeerplaatsen voor huurders. De parkeerplaatsen in de parkeergarage staan gekoppeld aan de appartementen van kopers en daarom is het juridisch lastig om hier een structurele aanpassing aan te doen. In 2012 heeft het woonbestuur van de City Campus MAX de problemen meerdere malen aan de kaak gesteld bij de gemeente Utrecht en gevraagd voor een structurele oplossing bij de bouw van het Startblok.

De gemeente Utrecht en de raadsleden zijn diverse keren langs geweest om de problemen nu en in de toekomstige situatie met het Startblok te bespreken. Helaas heeft dit nog niet de gehoopte verbeteringen gebracht. In begin 2013 staan de plannen voor betaald parkeren rondom de City Campus MAX ter discussie. Het woonbestuur van de City Campus MAX ziet hierin geen oplossing en heeft schriftelijk bezwaar aangetekend. Tezamen met de parkeercommissie trekt het woonbestuur van de City Campus MAX op, om de problemen inzichtelijk te maken en de belangen te behartigen. Helaas zijn de problemen en tekorten hardnekkig en ligt er geen directe oplossing in het verschiet.

Technische problemen City Campus MAX

Problemen met een te lage waterdruk, een luid afzuigstelsel en een niet werkende intercom. Het zijn problemen waar bijna iedereen last van heeft binnen de City Campus MAX. Deze problemen zijn in de afgelopen jaren meerdere malen aangekaart bij de SSH, onder andere door het woonbestuur en de bewoners. De SSH heeft actie ondernomen; zo zijn er bijvoorbeeld metingen gehouden voor het afzuigstelsel. Helaas is het bij het afzuigstelsel bij metingen gebleven, er lijkt geen concrete oplossing voor te zijn. Wij adviseren om alle klachten bij de SSH neer te leggen. Daarnaast heeft City Campus MAX een beheerder: Bert Wijntjes, die kantoor houdt op Europaplein 360 (ingang toren 2).

4. Activiteiten binnen City Campus MAX

Naast het behartigen van belangen richt het woonbestuur zich ook op het vergroten van de sociale cohesie binnen het complex. Een goede manier om dit te bewerkstelligen is het organiseren van activiteiten binnen City Campus MAX. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van hoe dit in de afgelopen jaren is gebeurd.

De tweede kamer

In april 2011 is de Tweede Kamer geopend en sindsdien is de Tweede Kamer elke vrijdagavond voor iedereen open vanaf 21:00. Door deze gelegenheid geven we bewoners de mogelijkheid om met elkaar op een gezellige en laagdrempelige manier met elkaar in contact te komen. Op deze avonden is er altijd een woonbestuurslid en een barcommissielid aanwezig. In 2012 heeft het woonbestuur de zichtbaarheid van de Tweede Kamer vergroot door het ophangen van posters. Eind 2012 heeft het woonbestuur de Tweede Kamer opnieuw geschilderd en ingericht. Lijkt het jou gezellig om een keer langs te komen voor een borrel? Kom gerust langs!

De Tweede Kamer wordt naast deze vrijdagavondborrel ook gebruikt voor vergadermomenten van het woonbestuur en voor activiteiten van de activiteitencommissie.

De activiteitencommissie

De activiteitencommissie is opgericht met het doel om leuke activiteiten voor de bewoners te organiseren. In 2012 waren er vijf actieve leden in de commissie en zijn er tal van activiteiten georganiseerd; zoals een Halloweenavond, Sinterklaasavond en in 2013 bijvoorbeeld een nieuwjaarsborrel en een Speeddateavond. Ook is de Tweede Kamer gebruikt voor de EK voetbalwedstrijden van het Nederlands elftal. De activiteitencommissie organiseert bovendien elke laatste donderdagavond van de maand om 20:30 een (thema)filmavond. Bewoners kunnen stemmen over welke film er gedraaid moet worden. Thema's van de afgelopen filmavonden waren bijvoorbeeld Apocalypse Now, Kerst, Girl's night en Oscars.

De activiteiten trekken veel bewoners en ook voor 2013 staan er veel activiteiten op de planning zoals bijvoorbeeld een pub quiz avond. De informatie van de evenementen worden gecommuniceerd via posters in de hallen van de torens, Facebook en ccmax.nl/forum.

De binnentuin

De huidige binnentuin van de City Campus MAX is ingericht door de huismeester van de SSH. Op dit moment staan er vlonders, bloempotten, picknicktafels en barbecues. Vanuit bewoners is de vraag gekomen voor een verdere inrichting van de binnentuin. Begin 2012 is dit verzoek aan de SSH voorgelegd en hierover staat de SSH positief tegenover, mits het plan aan bepaalde voorwaarden voldoet en voor en door bewoners wordt gemaakt. Vanuit dit verzoek is er een groencommissie opgezet om de verdere inrichting aan te pakken.

De groencommissie heeft in 2012 de wensen van de bewoners geïnventariseerd door middel van een bewonersinloopavond en er wordt momenteel een verdere inrichting die aan de voorwaarden van de SSH voldoet uitgetekend. Op dit moment zijn er concepttekeningen met een bepaalde inrichting en aankleding wat verder wordt uitgezocht door de groencommissie.

5. Vooruitblik 2013

Algemeen

Het woonbestuur van de City Campus MAX kijkt tevreden terug op 2012. Het is goed om te zien dat er veel mensen binnen de MAX rondlopen die het leuk vinden om samen iets te doen of ergens aan te werken. De commissies lopen prima, er worden activiteiten ondernomen, meegeholpen met de bar te draaien en er wordt werk gemaakt van de verbetering van de inrichting van de binnentuin. De continuïteit verzorgen en uitbreiden waar mogelijk, dat is het doel van het woonbestuur voor 2013.

Lopende zaken

Ook de andere taken zoals belangenbehartiging bij bijvoorbeeld de gemeente en SSH gaat prima. Sommige problemen zoals parkeren en de mogelijke toekomstige overlast rondom Startblok vormen een uitdaging maar het is ons streven om ons maximaal in te zetten en ervoor te zorgen dat de belangen van de bewoners zo min mogelijk worden geschaad en waar mogelijk zelfs worden verbeterd.

Contactgegevens

Loop jij tegen zaken aan betreffende woongenot? Heb je suggesties of ideeën voor City Campus MAX of het woonbestuur? Of lijkt het je gewoon leuk om in te zetten voor een commissie of zelfs het woonbestuur? Dan horen wij dat natuurlijk graag.

Stuur een mailtje naar woonbestuurMAX@gmail.com, kijk op ccmax.nl/forum of spreek iemand van het woonbestuur aan op een borrelavond op vrijdag.