

## Jaarverslag BEL-bestuur 2004

Het bestuur werd in 2004 gevormd door zes op de ALV van 24 april 2004 benoemde personen: Jaap van der Ham (Nesciohof), Kees van Herk (Vasalishof), Martien Lodder (Fase 4), Mena Schermer (Kwarteel), Rudi Oortwijn (Nesciohof) en Wil van Hooft (Toon Hermanshof). Vanaf de derde vergadering deed Erica Delgorge (Kwarteel) ook mee, als toegevoegd bestuurslid, zoals wij dat noemden.

### *Ledenaantal*

Het aantal leden op 1 januari 2005 is 285. De ledensamenstelling is als volgt:

|                                 | 1 jan. 2005 | Bijzonderheden                                                             |
|---------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Bewoners of leden met een optie | 164         | 14 bewoners hebben hun contributie voor 2004 niet betaald, 5 zijn geen lid |
| Leden zonder optie              | 121         | 17 leden hebben geen rangnummer                                            |

Er is één bewoner die zijn lidmaatschap in 2004 heeft opgezegd, met opgave van redenen. De naar schatting vijf leden zonder optie die op 15 maart 2005 hun contributie voor 2004 niet alsnog betaald hebben, worden als lid afgevoerd. Wie niet heeft betaald verliest zijn eventuele rangnummer.

### *Onze plannen voor 2004*

We wilden op dezelfde wijze doorgaan als in 2003. Dus initiatieven van bewoners ondersteunen met geld en met denkkraft, zelf initiatieven nemen, bewoners van informatie voorzien en optreden als vertegenwoordigers van de wijk. Daarnaast zouden we meer nadenken over de toekomst van de wijk. We hadden geen plannen gemaakt die veel geld kosten. Zo staat er in ons vorige jaarverslag te lezen.

Op de ALV werd duidelijk dat het bestuur meer oog voor de uitgangspunten van de wijk moet hebben. Dat was de uitkomst van het toen gespeelde stoplichtspel. De BEL scoort op alles goed, behalve op de uitgangspunten. Tegelijk was er de periode ervoor kritiek vanuit de wijk dat de BEL juist te weinig oog voor het dagelijks leven in de wijk zou hebben, en zich teveel met plannenmakerij bezighield. Het kan verkeren.

Maar die gewenste aandacht voor de uitgangspunten hebben wij ons ter harte genomen. En om de uitgangspunten eens op hun actualiteit te bekijken hebben we de bijlage van de bewonersovereenkomst als leidraad genomen ([www.bel-lanxmeer.nl](http://www.bel-lanxmeer.nl)). Daar staan uitgangspunten mooi op een rijtje, in korte alinea's. En we schrijven er meteen bij wat we er in 2004 mee gedaan hebben en in 2005 willen gaan doen.

### **01 Historie**

De uitgangspunten zijn onder andere gebaseerd op de doelstellingen van stichting EVA, namelijk het scheppen van voorwaarden voor een leefmilieu:

- waarin de mens bij zijn natuurlijke leefomgeving betrokken is en actief vorm kan geven aan zijn eigen bestaan;
- waarin verwevenheid met milieuvraagstukken zichtbaar en ervaarbaar wordt waardoor de individuele betrokkenheid wordt gestimuleerd;
- waar meer milieubewuste leefstijlen kunnen ontstaan;
- en waar beschadigde ecosystemen kunnen worden hersteld en nieuwe ecosystemen kunnen ontstaan.

Twee dingen zijn dus belangrijk: bewonersparticipatie (punt 03) en het eco-raamwerk (punten 05 tot en met 10 van de bijlage bij de bewonersovereenkomst).

## **02 De fysieke wijk**

Lanxmeer is toch voornamelijk een woonwijk. Er waren ongeveer 200 woningen en 3,8 ha voor kantoren gepland. Die huizen staan er voor het overgrote deel, maar er is nog geen kwart (0,8 ha) van de kantoorruimte gebouwd. Voor de bewoners is dat aan de ene kant niet erg, want zo blijft Lanxmeer een lege wijk. Maar aan de andere kant geeft het overlast: nog jaren fietsen over gevaarlijke bouwwegen, nog jaren kans op bouwlawaai en nog jaren onzekerheid over wat er allemaal gaat gebeuren naast of in de buurt van bestaande woningen.

Veel woningen zijn ontworpen om er een bedrijf-aan-huis te hebben. Dat laatste wordt weinig gedaan. Er wordt gewoond in die delen van het huis die voor bedrijfsvoering ontworpen waren.

Het is de vraag of er een centraal plein als sociaal middelpunt van de wijk nodig is. Bewoners zijn erg op de 'eigen hof' gericht, en een centrale ontmoetingsplaats ontstaat vanzelf, of niet. Onduidelijk is of de nieuwe huizen aan de Marsmanlaan van de gemeente een stukje plein mogen kopen voor een kleine privé-tuin.

## **03 Participatie**

Het begrip participatie is subjectief. Is meepraten al participatie of moet je kunnen meebeslissen, en wat is dan het gewicht van jouw stem?

Er wordt in de bijlage gesproken over verschillende overlegorganen waarin de BEL zich als professionele gesprekspartner manifesteert. Het lijkt er op dat de gemeente geld beschikbaar heeft gesteld, zodat de BEL deskundigen in kon huren. Het is onduidelijk welke deskundigen dat zijn (geweest), en wat hun bijdrage aan de besluitvorming over het project EVA-Lanxmeer is (geweest).

Het is ook onduidelijk, en nauwelijks meetbaar, welke invloed bewoners hebben gehad op de ontwikkeling van de wijk en van de woningen. En welke invloed ze nu nog hebben. Wel lijkt het zo te zijn dat in de projectgroep vroeger veel meer besloten werd dan nu het geval is. Toen zaten er ook veel meer externe deskundigen in. Nu alleen de gemeente zelf, de BEL, de BCW en stichting EVA. Deskundigen nemen deel aan het coördinatorenoverleg of het ontwerpersoverleg.

Op het gebied van het groenbeheer is de participatie wel duidelijk: dat beheer hebben we naar ons toegetrokken. En dat verloopt succesvol. Ook zeer geslaagd vinden wij het concept van de gemeenschappelijke tuinen: bewoners hebben invloed op hun directe woonomgeving en het vergroot de sociale cohesie in de wijk. Althans bij ons in Lanxmeer.

### *De BEL in 2004 en 2005*

Het lijkt er op dat het begrip 'participatie' vooral betrekking heeft op de beginfase van het project, grofweg tot het jaar 2000. Toen fungeerde de gemeente als projectontwikkelaar voor de woningen van de eerste en tweede fase. Toen ook moest het stedenbouwkundig plan worden vastgelegd, en toen moest worden besloten over bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet.

Er valt nu weinig meer te participeren. Tenzij de BEL een rol gaat spelen in de verdere ontwikkeling van de wijk. Wij dringen er nu meer dan in het verleden bij de gemeente op aan om ons eerder te informeren over plannen in de wijk. En we richten ons nu direct op de gemeente: College van B&W en de projectleider van het stationsgebied. We hebben ook kritische vragen gesteld aan de projectgroep over de functie van dat overlegorgaan zelf.

Over participatie in commerciële activiteiten, zoals energielevering of misschien de biogasinstallatie, gaan we ons beraden. Voorwaarde voor deelname is dat het de uitdrukkelijke wens van de meerderheid van de bewoners is.

## **05 Communicatie**

Een vraag die ons op dit moment bezighoudt is wat bewoners met de wijk willen. Willen we gewoon lekker wonen, willen we 'de EVA-gedachte' uitdragen, of iets er tussenin? En moet daar een EVA-centrum voor komen, en wát voor centrum dan?

Er is bij bewoners behoefte aan een buurthuis: een ruimte voor vergaderingen en informatieavonden, en eentje voor (hobby-)activiteiten. Dit gecombineerd met een expositieruimte geeft al een soort van bezoekerscentrum.

### *De BEL in 2004 en 2005*

We hadden in 2004 een bedrag begroot voor informatie aan (nieuwe) bewoners en aan personen en instanties buiten de wijk. En hoe die voorlichting en promotie het beste te organiseren. We dachten daar een werkgroep voor op te richten, maar die is er niet gekomen.

In 2005 gaan we uitzoeken of er eigenlijk wel behoefte is om de wereld van buiten te informeren over onze wijk. We gaan ook uitzoeken wat de mogelijkheden voor de bouw van een buurthuis zijn. Of wat de mogelijkheden van ingebruikname van een bestaand gebouw daarvoor zijn.

## **06 Energie**

De huizen hebben inderdaad een 'vooruitstrevende energieprestatie'. Ze zijn zuinig in het gebruik van fossiele brandstoffen. Maar de beoogde 40 GJ wordt in bijna geen huishouden gehaald. Het blijft vreemd dat grote huizen zo weinig extra energiebesparende voorzieningen hebben ten opzichte van kleine huizen, opdat alle huizen aan die doelstelling van 40 GJ zouden kunnen voldoen.

Het warmtenet blijft de gemoederen bezighouden. Zo zijn er nogal wat technische storingen geweest (in 2003 meer dan in 2004), maar vooral de prijs voor de geleverde warmte en de vastrecht prijs voor de aansluiting op het net zelf hebben vragen opgeroepen. De geschatte kosten voor de bouw van een warmtenet zijn aanzienlijk lager dan de werkelijke kosten, waardoor de exploitant (Vitens) over een langere periode dan gedacht een rendabel warmtenet in bezit heeft.

De doelstelling van een energie- en CO<sub>2</sub>-neutrale wijk is irreëel. Zelfs als er een biogasinstallatie zou komen. Voor alle drie de onderwerpen (40 GJ, warmtenet, energieneutrale wijk) geldt dat externe adviseurs de situatie rooskleuriger hebben voorgesteld dan hij in werkelijkheid is.

### *De BEL in 2004 en 2005*

Er is een drukbezochte informatieavond geweest over de technische aspecten van het warmtenet. Ook is de Werkgroep Energie & Installaties begonnen met het vergelijken van de kosten voor verwarming tussen woningen die wel en die niet op het warmtenet zijn aangesloten. In 2005 gaan we die vergelijking afronden, en op basis van de uitkomst gaan we met Vitens praten om te zorgen dat huishoudens 'met stadswarmte' niet meer betalen dan 'gewone' huishoudens.

We zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van de biogasinstallatie. Net als bij het warmtenet willen we duidelijkheid krijgen over de financiële gevolgen. En ook over de consequenties van zo'n installatie voor geluid- en stankoverlast, plus de wijze waarop GFT-afval wordt ingezameld om de installatie te voeden.

## **07 Water**

De rijksoverheid heeft toepassing van huishoudwater extreem duur gemaakt, dus besparing op drinkwater voor laagwaardig gebruik zal niet lukken. Onbekend is of Lanxmeerse woningen minder water verbruiken dan de gemiddelde nieuwbouwwoning, of dat bewoners zelf zuiniger zijn met water. Hemelwater wordt niet hergebruikt, want er is geen huishoudwater.

De vele waterpartijen hebben niet hun oorspronkelijke hydrologische functie gekregen als opvang voor her te gebruiken water. Maar ze komen goed van pas bij hevige regenval: de riolen lopen dan niet over. En het is een mooi gezicht.

#### *De BEL in 2004 en 2005*

Bewoners van diverse woonwijken, zoals Parijsch, Houten zuid en Lanxmeer hebben een brief gekregen waarin gesteld wordt dat er geen huishoudwater wordt geleverd. En dat daar een financiële tegemoetkoming tegenover staat. Wij hebben bij Vitens en de rijksoverheid achterhaald waarom levering niet mogelijk is, of althans veel duurder is.

In 2005 gaan we samen met Vitens de waterpeilmeter in Culemborg onder de aandacht brengen. Tevens willen we onze wijk meer onder de aandacht brengen bij Vitens, bijvoorbeeld door een artikel voor hun personeelsblad te schrijven.

### **08 Landschap**

De wijk ziet er groen uit, en afwisselend, en hij heeft een natuurlijke uitstraling. Een stadsboerderij met proeftuin is een mooie aanvulling op de wijk.

#### *De BEL in 2004 en 2005*

Stichting Terra Bella, onderdeel van de BEL, heeft overeenkomsten gesloten met de gemeente en met Vitens over het beheer van de groenvoorzieningen. We hebben ons als bewonersvereniging niet bemoeid met de stadsboerderij. In beide gevallen, groenbeheer en stadsboerderij, wordt de kar getrokken door bewoners van deze wijk. En die lopen we niet voor de voeten.

### **09 Mobiliteit**

Parkeren buiten de woongebieden geeft een mooi uitzicht binnen de hoven, en stelt kinderen in staat onbelemmerd te spelen. Een parkeerdichtheid van 0,7 (zeven parkeerplaatsen op elke tien woningen, minder dan de helft van een VINEX-wijk) lijkt voldoende.

Wel vragen we ons af of auto's op centrale parkeerterreinen gevoeliger zijn voor vandalisme dan auto's die voor de deur van de huizen staan geparkeerd.

Er is slechts één doorgaande weg in de wijk gepland, die nu in het Masterplan Stationsgebied als mogelijke ontsluitingsweg staat ingetekend. Een ontsluitingsweg voor een sterk uitgebreid stationsgebied met honderden arbeidsplaatsen en woningen, plus winkels. Dat is vervelend voor toekomstige bewoners van de opMAAT-woningen (naast het fietspad langs de Oude Lekarm). Het zou een drukke weg kunnen worden, maar daarover is nu nog niets te zeggen.

#### *De BEL in 2004 en 2005*

We zijn als bestuur, na initiatief van potentiële bewoners van de opMAAT-woningen, in actie gekomen. We hebben bij het college van B&W en bij de projectleider voor het stationsgebied onze bezwaren tegen een drukke doorgaande weg kenbaar gemaakt, en gepleit voor onderzoek naar alternatieven.

### **10 Ketenbeheer**

De discussie over wat duurzaam bouwen is en wat niet zal hopelijk nog decennia duren. Pas dan wordt duidelijk of de gebruikte materialen en bouwwijzen net zo degelijk zijn als de conventionele, dus niet dubio, variant. En of duurzaam, wat vooral op het milieu slaat, wel zo duurzaam is. Want verantwoord materiaal dat de helft langer meegaat dan conventioneel materiaal is ook voor het milieu (de stoffenketen) misschien minder gunstig.

Er zijn bouwgebreken geconstateerd in diverse typen woningen. Die tasten de constructie van de woningen niet aan, maar leiden er wel toe dat er minder milieuvriendelijke maatregelen moeten worden getroffen om aantasting van de constructie te voorkomen.

#### *De BEL in 2004 en 2005*

We hebben gedupeerden van bouwgebreken financieel bijgestaan om hun gelijk 'bij de rechter' te kunnen gaan halen. We houden er rekening mee dat zoiets nog een keer in de wijk kan gebeuren.

### **11 Gedragsregels**

Lanxmeer kent eigenlijk geen gedragsregels anders dan dat je geen chloor mag doorspoelen, geen schuttingen mag plaatsen en je auto niet op straat voor de deur mag parkeren. Alleen die tweede regel wijkt sterk af van de rest van Nederland. Daarnaast zijn er enkele 'procedurele' regels. Zo wordt van bewoners verwacht dat ze lid worden van de BEL als ze hier komen wonen, dat ze de BEL-overeenkomst ondertekenen en dat ze hun woning eerst aan leden van de BEL te koop aanbieden bij verhuizen (het kettingbeding). De grote vraag is wat de BEL kan doen wanneer bewoners zich niet aan bovengenoemde regels houden. Alleen op het niet naleven van het kettingbeding staat een sanctie van maximaal € 20.000. Dit is te lezen in de overeenkomst. Misschien is het juridisch helemaal niet mogelijk om die sanctie op te leggen. En wat moet de BEL doen wanneer iemand de overeenkomst in het geheel niet wil tekenen?

### **12 Toekomstig beheer**

De toekomst is ongewis, dat is juist het spannende aan de toekomst. We kunnen proberen de toekomst te beheersen door hem in te kaderen, bijvoorbeeld door beheerstructuren op te richten, juridische adviezen in te winnen of overeenkomsten op te stellen. Of we zien wel wat de toekomst brengt. Wij als bestuur hebben geen duidelijke toekomstbeelden.

Net als bij andere zaken dan toekomstig beheer, zoals het EVA-centrum of een energieparticipatiemaatschappij, vinden we dat initiatieven van onderop moeten komen. Als een groot aantal bewoners iets wil dan biedt de BEL daar (financiële) ruimte voor, en dan gaan we er ons voor inzetten en er draagvlak voor creëren. Als een paar mensen iets willen, en ze proberen dat doel buiten de BEL om te bereiken, dan kunnen we ze ook niet helpen. En bestaat het risico dat hun initiatieven nadelen voor andere bewoners opleveren en er geen draagvlak meer ontstaat.

### **13 Financiën**

Wanneer bewoners hun hypotheek bij de ASN of de Triodos Bank afsloten kreeg de BEL provisie. In totaal een bedrag van duizenden euro's. Het zou eerlijk zijn wanneer dit bedrag besteed wordt aan projecten die in het verlengde van de uitgangspunten liggen. Bijvoorbeeld aan een studie naar de haalbaarheid van een klein windmolenpark. Dus niet aan feesten. Dat moet van de contributie.

#### *De BEL in 2004 en 2005*

In 2004 hebben we de contributie verlaagd. In 2005 willen we dat weer doen. We kunnen dan de jaarlijkse kosten bijna dekken, en teren een beetje op onze reserve in. Er blijft geld over voor relatief 'grote' uitgaven. We willen een reserve van € 10.000 houden.

Het door de voormalige werkgroep Financieel Beleid geschreven advies voor te voeren algemeen en financieel beleid, uit februari 2002, hebben we meegenomen in deze beslissingen.