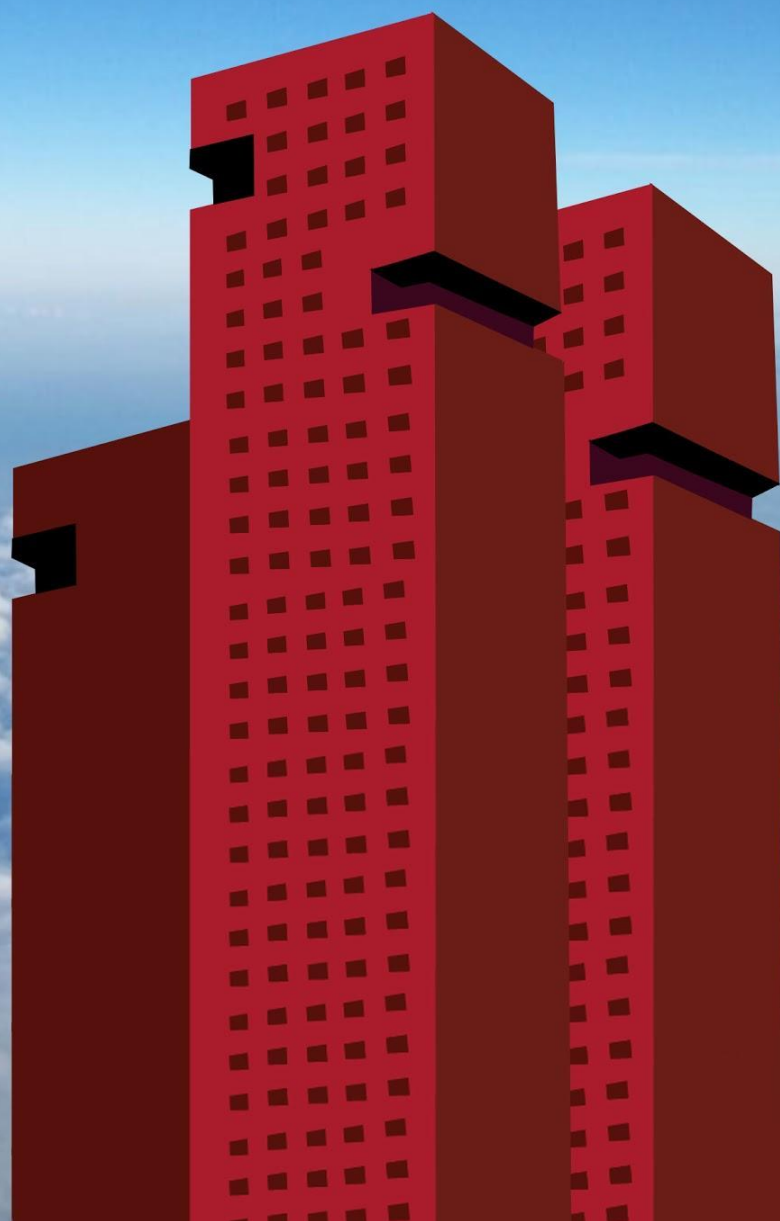


WOONBESTUUR CITY CAMPUS MAX  
**JAAERVERSLAG 2013**

[www.ccmax.nl/jaarverslag2013](http://www.ccmax.nl/jaarverslag2013)



## VOORWOORD

2013 was weer een bijzonder jaar voor het woonbestuur. Er zijn weer veel zaken ontwikkeld en opgestart. Wij hebben een kleine tegenslag gehad door een tuinmeubelleverancier en er hing even een donkere wolk boven Max voor alle huurders van SSH (lees: campusclausule). Gelukkig zitten we inmiddels in 2014, is de campusclausule definitief van de baan en worden de meubels door een andere leverancier geleverd.

Afgelopen jaar was er ook een kleine wisseling in de bestuursleden en de taken zijn daarbij opnieuw verdeeld. Ook binnen de verschillende commissies zijn wat wisselingen geweest. Dat is in mijn ogen een gezonde ontwikkeling. Mocht je interesse hebben om een bijdrage te leveren voor bewoners van Max, neem gerust even contact met ons op of spreek het woonbestuur aan op de vrijdagavond in de Tweede Kamer.

City Campus Max bestaat in 2014 alweer vijf jaar en dat willen wij vieren met een Lustrumfeest. Informatie over het Lustrum en meer vind je uiteraard op de website: [ccmax.nl](http://ccmax.nl)

Wij hebben veel zin om er een mooi jaar van te maken met én voor de bewoners van City Campus Max. Jij ook?

Tot ziens in de Tweede Kamer!

Wilfred de Jong

Voorzitter woonbestuur City Campus Max

## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding .....	4
1.1 Het woonbestuur .....	4
1.2 Voor wie .....	4
2. Financieel jaaroverzicht 2013 .....	5
2.1 Inleiding .....	5
2.2 Geldstromen .....	5
2.3 Verantwoording jaarlijkse bijdrage SSH .....	5
2.4 Verantwoording bewonersbijdrage .....	6
2.5 Verantwoording Tweede Kamer .....	6
2.6 Transparantie en inzage .....	6
3. Belangenbehartiging .....	7
3.1 Binnentuin (groencommissie).....	7
3.2 Fietsenstallingen (parkeercommissie).....	7
3.3 Parkeren van auto's (parkeercommissie).....	8
3.4 Veiligheid in en rondom het complex .....	8
3.5 Campusclausule .....	9
3.6 Tocht- en ventilatie problemen.....	9
3.7 Overige ontwikkelingen .....	9
4. Activiteiten binnen City Campus MAX .....	10
4.1 De Tweede Kamer.....	10
4.2 De activiteitencommissie .....	10
4.3 Vooruitblik op 2014 .....	10
5. Contact .....	11

## 1. INLEIDING

### 1.1 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 te vergroten. Het woonbestuur bestaat uit vijf personen, te weten; Wilfred de Jong (voorzitter), Martijn Jansen (penningmeester), Daniëlle Zwarts (secretaris), Jochem Sellies (algemeen lid) en Lukas van den Boom (algemeen lid). Naast het bestuur zijn er een vijftal commissies actief die zich richten op specifieke dossiers. Dit zijn de groencommissie, activiteitencommissie, barcommissie, lustrumcommissie en de parkeercommissie.

Dit jaarverslag bevat een overzicht van de taken die het bestuur en de commissies op zich hebben genomen, alsmede een uiteenzetting van de gang van zaken binnen de City Campus MAX.

### 1.2 VOOR WIE

Het woonbestuur van City Campus MAX is er voor en door de bewoners van het appartementencomplex. In totaal zijn er 718 huurwoningen en 261 koopwoningen in City Campus MAX. Het woonbestuur behartigt primair de belangen van de SSH-huurders. De koopwoningen vallen 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 samenwerken, vooral bij complex overstijgende zaken.

De doelstellingen nogmaals op een rij:

1. Het behartigen van de belangen van huurders van City Campus MAX t.o.v. alle partijen, waarvan de belangrijkste partij de SSH is.
2. Het behartigen van de belangen van alle bewoners van City Campus MAX t.o.v. allerlei partijen. Partijen waaraan gedacht kan worden zijn: Gemeente Utrecht, Politie, Wijkraad Zuidwest, Bouwfonds, de hoofd VvE van City Campus MAX en commerciële partijen.
3. Het stimuleren van samenkomst van bewoners van City Campus MAX.

## 2. FINANCIËEL JAAROVERZICHT 2013

### 2.1 INLEIDING

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

### 2.2 GELDSTROMEN

Binnen het woonbestuur van de City Campus MAX zijn er drie geldstromen. Dit is de jaarlijkse vergoeding van de SSH, de bewonersbijdrage en de omzet uit de Tweede Kamer (de bewonersbar). De eerste geldstroom is de jaarlijkse bijdrage van SSH van maximaal €5.000. Dit is een vergoeding die de SSH aan alle woonbesturen c.q. bewonersverenigingen van SSH complexen geeft. De tweede geldstroom is de bewonersbijdrage. De bewonersbijdrage is een maandelijks bijdrage die op vrijwillige basis door bijna alle bewoners van de City Campus MAX door de SSH via de servicekosten wordt geïnd. Dit bedrag van €0,50 per bewoner per maand is bedoeld voor het organiseren van activiteiten en het opzetten van grote projecten. De derde en laatste geldstroom bestaat uit inkomsten/uitgaven van de bar in de Tweede Kamer. De winst die hieruit wordt gegeneerd, vloeit terug in investeringen in de Tweede Kamer, waardoor de bewonersbar financieel zelfvoorzienend is.

### 2.3 VERANTWOORDING JAARLIJKSE BIJDRAGE SSH

Het woonbestuur krijgt om de taken goed uit te kunnen voeren, van de SSH op basis van de omvang van het complex en het aantal huurders, een jaarlijkse bijdrage van maximaal €5.000. Dit budget is bedoeld om de doelstellingen van het woonbestuur ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Dit zijn bijvoorbeeld kosten zoals secretariaat, vergaderingen, bestuur en commissiekosten. Andere kosten die van deze bijdrage kunnen worden betaald zijn bijvoorbeeld belangenbehartiging en een budget voor sociale activiteiten. Deze kosten worden elk jaar richting de SSH verantwoord. In onderstaand tabel staat een specificatie van de kosten. De SSH heeft een richtlijn opgesteld voor de kosten die woonbesturen mogen maken. Zoals bijvoorbeeld de vergoeding woonbestuur van maximaal €50 per woonbestuurslid per maand.

	Realisatie 2013	Begroting 2014
Bestuurskosten	392	450
Secretariaatskosten	128	150
Vergaderkosten	200	200
Website	29	39
Vergoeding woonbestuur	2950	3000
Communicatie	230	211
Bewonersactiviteiten	391	450
Incidentele aankopen	299	500
Bewonersinformatieavond	90	0
Overige kosten	91	-
<b>Totaal</b>	<b>4800</b>	<b>5000</b>

## 2.4 VERANTWOORDING BEWONERSBIJDRAGE

De bewonersbijdrage is gebaseerd op de bijdrage van €0,50 per bewoner per maand. Dit resulteert jaarlijks in een bedrag van ongeveer €4.100. Wanneer het bedrag niet wordt besteed gaat dit via de servicekosten terug naar de bewoners.

Deze regeling is in 2012 in het leven geroepen om grootschalige activiteiten of projecten (gemakkelijker) te kunnen organiseren. In 2012 is het bedrag niet aangewend en terugbetaald aan de bewoners (zie afrekening servicekosten 2012).

In 2013 is de bewonersbijdrage voor ongeveer de helft gebruikt. Na toestemming te hebben gevraagd bij de bewoners is er een bedrag van €2.000 gereserveerd voor het project verbetering inrichting binnentuin.

De bewonersbijdrage biedt hiernaast extra ruimte om activiteiten e.d. te organiseren. Elk jaar organiseert het Woonbestuur een bewonersinformatieavond. De inspraak van bewoners voor het gebruik van de bewonersbijdrage staat centraal in deze avond. Eind 2013 vond de laatste bewonersinformatieavond plaats. Hieruit bleek dat er veel animo was voor een viering van het 5jarig bestaan van City Campus Max. Als gevolg staat er voor 2014 een Lustrumfeest op de planning waarvoor een gedeelte van de bewonersbijdrage gebruikt gaat worden.

## 2.5 VERANTWOORDING TWEDE KAMER

De Tweede Kamer is de bewonerskroeg. Op vrijdagavonden en tijdens activiteiten van de activiteitencommissie wordt er drank en eten verkocht, de Tweede Kamer heeft nadrukkelijk geen winstoogmerk. Het woonbestuur probeert de kosten voor drank en eten dan ook zo laag mogelijk te houden. Dit resulteert bijvoorbeeld in bier voor slechts €0,75.

In 2013 zijn er 53 (!) avonden geweest waarop activiteiten en vrijdagavondborrels zijn georganiseerd. De inkomsten in 2013 zijn ongeveer €3.350 geweest, waar de uitgaven (op basis van de Albert bezorgkosten en de GEPU bonnetjes) uitkwamen op ongeveer €3.000. De inkomsten/uitgaven liggen erg dicht bij elkaar. De kleine winst wordt gebruikt als buffer voor de Tweede Kamer. De bedoeling voor 2014 is wederom om de inkomsten/uitgaven zo dicht mogelijk bij elkaar te houden.

## 2.6 TRANSPARANTIE EN INZAGE

Het woonbestuur tracht om de beschikbare middelen op een verantwoordelijke manier uit te geven en de inkomsten/uitgaven op een transparante manier middels dit jaarverslag weer te geven. Mocht je een verdere verklaring en uitleg willen, wil je de bankafschriften inzien of heb je vragen dan kun je contact opnemen met het woonbestuur.



### 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 onder meer de SSH en de gemeente. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat het woonbestuur doet qua belangenbehartiging en met welk doel.

#### 3.1 BINNENTUIN (GROENCOMMISSIE)

Eind 2012 is een groep enthousiaste bewoners van start gegaan met het project ‘verbetering inrichting binnentuin’. De huidige binnentuin wordt door veel bewoners ervaren als een ietwat treurige bedoening en de groencommissie heeft zich als doel gesteld om dit eens grondig aan te pakken. Begin 2013 is er met vol goede moed begonnen om een plan te formuleren en de nodige financiën hiervoor te regelen. De financiële steun is er na een aantal gesprekken gekomen. De SSH, de VVE en de huurders (middels de bewonersbijdrage) hebben allemaal een duit in het zakje gedaan. Dit resulteerde uiteindelijk in een budget van bijna €10.000. Na het budget beschikbaar te hebben gekregen is van start gegaan met het zoeken naar een meubelmaker voor betere zitmeubels en plantenbakken, een hovenier voor de beplanting en naar een leverancier van kunstgras.

Met de meubelmaker ging het echter behoorlijk mis. Na een aanbetaling van zo’n €1.600, kwam deze de gemaakte afspraken qua levering en uitvoering niet na. Na veel gesteggel is in september 2013 besloten om de offerte terug te trekken en het geld terug te eisen. Na een aantal brieven van de advocaat (van SSH) en bezoeken aan het huisadres is uiteindelijk de aanbetaling teruggestort.

De groencommissie laat zich echter niet uit het veld slaan. In 2014 gaat de groencommissie het project afronden en met nieuwe meubelmakers samenwerken. Deze zomer kunnen de bewoners lekker gaan zitten en chillen in een groene en mooie binnentuin. Een binnentuin die eens echt af voelt. Dit gaat goed komen!

#### 3.2 FIETSENSTALLINGEN (PARKEERCOMMISSIE)

Het woonbestuur zet zich in om de parkeersituatie in en rondom het complex te verbeteren, zowel voor fietsers als automobilisten. Om de ernst van een aantal (mogelijke) problemen in kaart te brengen hebben we een korte enquête samengesteld. Deze resultaten worden begin 2014 gepresenteerd.

Zo constateerde het woonbestuur al dat het fietsparkeren een grote impact heeft op de beleving van de openbare buitenruimte. Voor het aanzien van het complex en de leefbaarheid moet het parkeren op stoepen worden teruggebracht. Dit vergt aanpassingen in de openbare buitenruimte. Als woonbestuur hebben wij ons in 2013 ingezet voor meer stallingsmogelijkheden buiten en meer opschoningsacties voor fietswrakken in zowel de overdekte fietsenstalling (SSH) als buiten (gemeente). Dit zetten wij door.

Qua buitenruimte proberen wij in samenwerking met VvE en Meer Merwede gemeentelijke plannen voor goede (her)inrichting rond Startblok en MAX naar voren te halen.

Momenteel wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om een leegstaande commerciële ruimte als extra interne fietsenstallingen te gebruiken. Hiernaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het creëren van een ondergrondse opslag van containerafval, zodat de huidige containerruimten kunnen worden vrijgespeeld als extra fietsenstalling.

Ook volgt in 2014 in enkele interne fietsenstallingen een proef om fietsenrekken eerlijk te verdelen (fietsrek per bewoner).

Verder heeft het woonbestuur drie fietspompen geplaatst in de gangen van de interne fietsenstalling om bewoners te motiveren om binnen hun fietsen te stallen. Het plaatsen van nieuwe pompen was erg wenselijk gezien de vele defecte fietspompen.



### 3.3 PARKEREN VAN AUTO'S (PARKEERCOMMISSIE)

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 voldoende lege parkeerplekken aanwezig zijn. Tijdens het bouwproces is er (achteraf gezien) een verkeerde inschatting gemaakt. Er 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.

Het woonbestuur van de City Campus MAX blijft de problemen aan de kaak stellen bij de gemeente en maakt zich hard voor een structurele oplossing bij de bouw van het Startblok.

Helaas constateren we dat de parkeersituatie ondanks de geboden mogelijkheid van huurders om een parkeerplek van kopers over te nemen nauwelijks verbetert. Dat is opmerkelijk, we hadden verwacht dat dit zou resulteren in een meer aanvaardbare situatie voor zowel kopers, huurders, bezoekers als klanten van de Cool Blue en Subway.

Momenteel staan de plannen voor betaald parkeren rondom de City Campus MAX ter discussie. Als woonbestuur willen wij voorkomen dat huurders nogmaals gedupeerd worden door de invoering van betaald parkeren. Wel betalen zonder dat er een structurele oplossing wordt geboden is onacceptabel! We willen daarom inspraak in het betaald parkeren proces.

1. Geld dat de gemeente verdient aan parkeren besteden aan extra parkeerplaatsen.
2. Inspraak over het invoeren van vergunning parkeren, bijvoorbeeld vergunning parkeren op het 'afgesloten' terrein achter toren 3.
3. Een eerlijk systeem om de vergunningen te verdelen onder huurders.

### 3.4 VEILIGHEID IN EN RONDOM HET COMPLEX

Naar aanleiding van een reeds incidenten mbt. autovernielingen zijn direct, zichtbare en minder zichtbare acties in gang gezet om de veiligheid in en rondom het complex te verbeteren.



Het uitgangspunt van het woonbestuur is echter dat bewoners sterke eigen verantwoordelijkheid hebben in het binnen laten (en wegsturen) van mensen die hier niets te zoeken hebben. Wij sporen bewoners actief aan om altijd meldingen te maken bij incidenten. Hiernaast treffen wij in samenwerking met oa. de SSH, politie en gemeente technische maatregelen om zo de veiligheid in het complex te vergroten. Hierover informeren we je graag op [www.ccmx.nl/maximaal-veilig](http://www.ccmx.nl/maximaal-veilig).

### 3.5 CAMPUSCLAUSULE

Begin 2012 was de SSH voornemens om de appartementen in Campus MAX vanaf 2015 alleen nog met campuscontract te verhuren. Het woonbestuur was en is van mening dat in MAX geen campuscontract ingevoerd moet worden.

Bij complex overstijgende problemen vertegenwoordigt overkoepelende stichting van bewonersorganisaties (BoKS) het woonbestuur. BoKS heeft mee gepraat over de nieuwe visie van de SSH en heeft hen ervan kunnen overtuigen dat de invoering van de campusclausule voor zelfstandige woningen ongepast is. Mede op aandringen van BoKS zijn de plannen inmiddels veranderd. Zo is de afgesproken invoering van campuscontracten uit het SSH Ondernemingsplan 2012-2016 bij kleine zelfstandige woningen nu geheel van de baan. Het woonbestuur en BoKS controleren of SSH de gemaakte afspraken nakomt en mocht SSH hierin verzuimen dan zal BoKS dit aankaarten bij de geschillencommissie.

### 3.6 TOCHT- EN VENTILATIE PROBLEMEN

Sinds de ingebruikname van City Campus Max kampen veel appartementen met problemen rondom de ventilatie. Op dit moment is een extern bedrijf bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden om het ventilatiekastje te verbeteren door deze uit te rusten met een verwarmingselement om de koude lucht voor te verwarmen. Wanneer dit onderzoek wordt afgerond is nog niet bekend.

SSH vraagt huurders een reparatieverzoek te doen wanneer zij problemen hebben met niet goed sluitende ramen en/of deuren. Het advies blijft om de ventilatiekanalen niet te sluiten en/of af te dekken omdat dit het probleem bij de (onder/boven)buren verergert.

### 3.7 OVERIGE ONTWIKKELINGEN

SSH wilt graag besparen op energiekosten. Daarom willen zij samen met de hoofd-VVE led verlichting aanschaffen om zo energiekosten te besparen. Hiervoor moet eerst onderzoek worden gedaan. Het woonbestuur vindt dit een goed plan. De servicekosten zullen hierdoor mogelijk dalen.

Verder is het spel Friends gestopt. De kosten werden te hoog om de beamers werkend te houden en de interesse in het spel was onder de bewoners verminderd. Op het plan om het spel Friends te vernieuwen met een update kwam ook weinig respons van bewoners.

Om de kale betonnen muren van de entrees toch netjes af te werken is er gekozen om deze te witten. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

## 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 laagdrempelige activiteiten binnen City Campus MAX. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van hoe dit in de afgelopen jaren is gebeurd.

### 4.1 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.

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.

In 2013 heeft het woonbestuur zich ingezet voor de verbetering van de Tweede Kamer. We hebben een airco aangeschaft om het klimaat in de ruimte te verbeteren. Daarnaast zijn er ook kleine verbeteringen doorgevoerd, er is een wastafel geplaatst in het toilet, een bierfleshouder is opgehangen voor rokers en nieuwe wandversiering is opgehangen. Naast deze verbeteringen zet het woonbestuur zich in voor een nieuwe 'Derde Kamer', met betere ventilatie.

### 4.2 DE ACTIVITEITENCOMMISSIE

De activiteitencommissie is opgericht met het doel om leuke activiteiten voor de bewoners te organiseren.

De activiteiten trekken veel bewoners en ook voor 2014 staan er veel activiteiten op de planning zoals bijvoorbeeld de filmavonden en themafeesten. De informatie van de evenementen worden gecommuniceerd via posters in de hallen van de torens, Facebook en [ccmax.nl/forum](http://ccmax.nl/forum).

### 4.3 VOORUITBLIK OP 2014

City Campus Max bestaat in 2014 alweer vijf jaar en dat willen wij vieren met een Lustrumfeest. Dit Lustrumfeest zal door het woonbestuur, lustrumcommissie en hulporganisatoren worden opgezet. Definitieve data, het programma en verder informatie laten wij zo snel mogelijk weten via onze website.

## 5. CONTACT

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 graag!

Stuur een mailtje naar [woonbestuur@ccmax.nl](mailto:woonbestuur@ccmax.nl), kijk op [ccmax.nl/forum](http://ccmax.nl/forum) of spreek iemand van het woonbestuur aan op een borrelavond op vrijdag.

Je kan ons ook bereiken via Twitter [@woonbestuurmax](https://twitter.com/woonbestuurmax) of [facebook.com/citycampusmax](https://facebook.com/citycampusmax).