

VERSLAG BEWONERSAVOND COMPLEX 501 OP WOENSDAG 4 JUNI 2008

Aanwezig

Voorzitter: Chiel Rottier
Bewonersvereniging complex 501: Bertus Damen, Michèl Post en Afra Bolten en Jaap van der Veen (Stade)
Bo-Ex : Rolf van der Weide (manager strategie en beleid), Spencer Schols (project manager), Leonie Heezen (stafmedewerker Wonen) en Mark van den Bos (opzichter)
Bewoners van : Paramaribostraat 30, 48,
Surinamestraat 47, 45, 61, 57, 51, 65, 39, 53
Madoerastraat 34, 30
Bataviastraat 51,
Verslag : Marijke de Waal (directiesecretaresse Bo-Ex)

01. Opening

Chiel Rottier opent de bijeenkomst en heet de bewoners welkom. Voor de bewoners die hem nog niet kennen, stelt hij zich voor. Hij is in 2006 gevraagd om op te treden als onafhankelijk voorzitter van het overleg tussen Bo-Ex en bewonersvereniging. Ook deze bijeenkomst zal hij voorzitten.

Tijdens deze bewonersavond worden de bewoners geïnformeerd over wat tussen 6 november en 4 juni is gebeurd. Het begint duidelijk te worden welke maatregelen genomen moeten worden. Het is belangrijk dat bewoners zich uitspreken over deze maatregelen.

02. Interview Bertus Damen en Rolf van der Weide

Bertus Damen en Rolf van der Weide worden door Chiel Rottier geïnterviewd.

In het afgelopen half jaar is een architectenbureau gekozen om een renovatieplan te ontwikkelen. Waarom is de keuze op Bouwhulp is gevallen?

Bertus Damen antwoordt dat voor Bouwhulp is gekozen omdat het bureau ervaring heeft met renovatie en met het omgaan met bewoners in een renovatieproject. Hij vindt het jammer, dat het proces nog zo lang duurt. De bewonersvereniging had verwacht dat Bo-Ex nu vaart achter het proces zou zetten.

Rolf van der Weide deelt mee, dat de voorkeur van Bo-Ex ook uitging naar Bouwhulp gezien de ervaring met renovatie en het gevoel dat het bureau heeft voor de beleving bij bewoners. Bouwhulp is praktisch en pragmatisch en kan binnen redelijke termijn een plan voorleggen. Rolf van der Weide vindt het prettig dat gezamenlijk voor Bouwhulp is gekozen.

Welke stappen moeten eerst gezet worden?

Rolf van der Weide deelt mee, dat de eerste stap was dat Bouwhulp inzicht krijgt in wat TNO al heeft onderzocht. Bewonersvereniging en Bo-Ex hebben een programma van eisen opgesteld. Dat is aan Bouwhulp verstrekt. Vervolgens is een aantal woningen bekeken. Aan de hand van deze informatie is Bouwhulp tot een eigen inzicht van het project gekomen.

Bertus Damen deelt mee, dat Bouwhulp tijdens vier sessies een presentatie heeft gegeven van de stappen die zijn gezet. Vervolgens hebben Bo-Ex en bewonersvereniging hun wensen aangegeven. Die zijn door Bouwhulp verwerkt. Naar de mening van Bertus Damen heeft Bouwhulp met dezelfde ogen naar de woningen gekeken als de bewoners.

Zijn jullie tevreden met wat op tafel ligt?

Rolf van der Weide is tevreden. Er ligt een fundament waarop voortgebouwd kan worden. Bertus Damen deelt die mening.

03. Presentatie bewonersvereniging

Michèl Post neemt het woord. De bewonersvereniging is er om de bewoners te vertegenwoordigen.

In 2004 heeft Bo-Ex uitgesproken dat sloop de enige mogelijkheid is. Het bewonersonderzoek en het TNO rapport toonden aan dat sloop niet persé noodzakelijk is. Bo-Ex trok gelukkig dezelfde conclusie.

Bouwhulp heeft zijn ideeën in plannen omgezet. Nu is voor de bewonersvereniging de fase angebroken om de bewonersinspraak te organiseren. Het plan omvat immers keuzes voor bewoners.

Afgesproken is dat Bo-Ex de zomer besteedt aan het doorrekenen van het plan. Als die doorrekening bekend is, vindt terugkoppeling naar de bewoners plaats. Belangrijk is dat bewoners het laatste woord krijgen, zodat zij bij de draagvlakmeting een positieve uitspraak kunnen doen.

Vraag: wordt tijdens de draagvlakmeting een mening gevraagd over het basispakket of over het totale pakket.

Michèl Post deelt mee dat een mening gevraagd wordt over het totale pakket. Individuele wensen van bewoners zouden in een keuzepakket opgenomen kunnen worden.

Rolf van der Weide deelt mee, dat Bo-Ex ± vier maanden nodig heeft. Niet alleen om het plan door te rekenen, maar ook om de uitkomsten met de directie van Bo-Ex te bespreken. De directie zal immers akkoord moeten gaan met het onrendabele deel dat Bo-Ex voor zijn rekening moet nemen.

Mevrouw Vrijdag vraagt aandacht voor haar woning. Rolf zegt dat toe.

04. Onderzoeksresultaten Bureau Bouwhulp

Namens Bouwhulp zijn aanwezig Sandra Arts, projectleider, en Jelle Persoon. De laatste heeft de opnames gedaan.

Sandra Arts geeft een presentatie. Deze presentatie is bij dit verslag gevoegd.

Vraag: wordt door de geluidsisolatie het plafond in de benedenwoningen verlaagd?

Sandra Arts deelt mee, dat het plafond ongeveer 15 cm lager wordt. Het huidige plafond wordt gehandhaafd, daaronder komt isolatiemateriaal en een nieuw plafond.

Michèl Post merkt op dat de bewonersvereniging dit een slechte idee vindt. Door de maatregel door te voeren, zal de begane grondwoning nog kleiner lijken. Beter is het om het huidige plafond te slopen.

De maatregelen voor isolatie hebben betrekking op contactgeluid en luchtgeluid.

De bewonersvereniging is van mening dat, als een bewoner vindt dat de maatregelen onvoldoende zijn, hij individueel kan kiezen voor voorzetwanden.

Vraag: worden de opdekdeuren vernieuwd?

Sandra Arts deelt mee, dat dit niet in het plan is opgenomen.

In de presentatie van Bouwhulp zijn keuzemogelijkheden opgenomen. Omdat de keuzemogelijkheden buiten de verantwoordelijkheden van bouwhulp vallen, geeft Chiel Rottier daarop een toelichting

- De basismaatregelen moeten in elke woning uitgevoerd worden.
- Er kunnen varianten zijn, waarvoor bewoners collectief moeten kiezen
- Er kunnen varianten zijn waarvoor bewoners individueel kunnen kiezen.

Voorbeelden.

- Isoleren buitenblad kopgevel zou een collectieve keuze kunnen zijn.
- Als het technisch niet noodzakelijk is dan worden er geen voorzetwanden geplaatst. De bewonersvereniging zou graag zien dat een bewoner dan individueel kan kiezen voor voorzetwanden.
- De bewonersvereniging zou ook graag zien dat het isoleren van de vloeren van de begane grondwoningen een collectieve keuze wordt.

Vraag: is de bestrating van het binnenterrein een verantwoordelijkheid van de gemeente?

Bertus Damen deelt mee, Bo-Ex eigenaar is van het binnenterrein. Bo-Ex moet het binnenterrein dus onderhouden.

Vraag: wordt de vloer van de keuken begane grond vernieuwd?

Sandra Arts deelt mee, dat de vloer in de keuken niet wordt vernieuwd. Als de vloeren in de woonkamer en in de slaapkamer van hout zijn, dan worden die wel vernieuwd. Dit houdt in dat vloerbedekking verwijderd moet worden. Op de rechten en plichten van bewoners wordt teruggekomen in het sociaal plan.

Vraag: kan een deel van de tuin bij de schuur getrokken worden? Dat wordt bekeken.

Chiel Rottier wijst erop dat het verbeteren van het binnenterrein een verbetering is en dat de kosten opgenomen worden in de huur.

Michèl Post merkt naar aanleiding daarvan op dat de bewonersvereniging nauwlettend in de gaten houdt of werkzaamheden onderhoud of verbetering zijn.

Opmerking: het is vreemd dat het benutten van de loze ruimten gezien wordt als verbetering waarvoor betaald moet worden. Bij de renovatie in 1976 zijn die ruimten gemakshalve afgesloten.

Opmerking: een deel van de ruimte onder de trap is gebruikt om de meterkast onder te brengen. Sandra Arts is die mening ook toegedaan. Als de woningen allemaal worden opgenomen, zal dat blijken.

Jaap van der Veen vraagt of al iets verteld kan worden over het samenvoegen van woningen.

Rolf van der Weide deelt mee, dat in het overleg gesproken is over het samenvoegen van woningen. Het samenvoegen van woningen is duur. Hoe duur zal blijken uit de berekeningen die worden gemaakt. Hij is sceptisch over de haalbaarheid. Een probleem bij samenvoegen is ook dat één huurder niet kan terugkeren.

Michèl Post vraagt hoelang het na draagvlakmeting duurt voordat de renovatie start. Spencer Schols gaat uit van 9 maanden tot een jaar.

Vervolg proces:

De komende tijd wordt nagedacht over de pakketten die aan bewoners worden voorgelegd. Het plan dat aan bewoners wordt voorgelegd, moet zo goed zijn, dat bewoners er ja tegen kunnen zeggen.

05. Sociaal plan

De drie partijen in Utrecht, gemeente, woningcorporaties en bundeling, hebben een algemeen sociaal plan opgesteld waarin de rechten en plichten van bewoners bij renovatie en bij sloop zijn opgenomen.

Bo-Ex en bewonersvereniging hebben dit algemeen sociaal plan doorgenomen. Daaruit is een aantal vragen aan de gemeente naar voren gekomen. Ook heeft de bewonersvereniging een aantal vragen aan de directie van Bo-Ex.

De antwoorden zijn de basis voor een sociaal plan toegepast op complex 501. Het sociaal plan maakt onderdeel uit van het renovatieplan en wordt in het pakket informatie, dat voor de draagvlakmeting wordt verstrekt, opgenomen. De verwachting is dat het toegepast algemeen sociaal plan in september/oktober gereed is.

Vergoedingen:

Als de woningen in bewoonde staat gerenoveerd worden, dan ontvangen bewoners een vergoeding van € 1.245,-.

Als de woningen in onbewoonde staat gerenoveerd worden dan kunnen bewoners ervoor kiezen om naar een wisselwoning te gaan. De vergoeding is dan € 5.950,-. Bewoners kunnen ook gebruik maken van de Stadsvernieuwingsurgentie om te verhuizen naar een zelfde type woning in Utrecht. In dat geval is de vergoeding € 5.260,-. De bedragen zijn prijspeil 1 juli 2008.

Vraag: krijgen de bewoners voorrang bij het zoeken naar een andere woning?

Leonie Heezen deelt mee, dat bewoners 6 maanden voordat de renovatie start een stadsvernieuwingsurgentie krijgen waarmee zij voorrang krijgen op de gewone woningzoekenden. De bewoners kunnen alleen reageren op een zelfde type woning.

Opmerking: in een eerder stadium is bij een woning een container geplaatst om de meubels in op te slaan. Dit zou bij de renovatie ook kunnen. Leonie Heezen neemt deze suggestie mee.

Vraag: waar komen bewoners terecht?

Bo-Ex zorgt voor de wisselwoningen. Bij de toewijzing van de wisselwoningen wordt gekeken naar de persoonlijke omstandigheden van de bewoners; er wordt maatwerk geleverd.

Een bewoner is de mening toegedaan dat bewoners met kinderen en oudere bewoners in de buurt een wisselwoning moeten krijgen. Van de kant van de bewonersvereniging wordt gesteld dat zij de mening ook is toegedaan.

06. Planning

Michèl Post merkt op, dat ook gesproken is over de termijnen. Afhankelijk van de ingreep moeten bewoners bij renovatie in onbewoonde staat, 3 tot 6 maanden in een wisselwoning wonen.

Een van de bewoners merkt op, dat het wel erg lang duurt voordat de woningen gerenoveerd worden.

Rolf van der Weide deelt mee, dat het plan wordt doorgerekend. Als die doorrekening gereed is en de consequenties voor de bewoners (huur) en Bo-Ex (tekort) bekend zijn, wordt overlegd met de directie.

De directie zal willen weten hoe het plan eruit ziet; kunnen de woningen voor nog 25 jaar verhuurd worden?

Ook zal de directie willen weten wat het tekort is op de woningen.

Mevrouw Vrijdag merkt op, dat de woningen ouder zijn dan 100 jaar. Het geld dat overhouden wordt kan van de renovatiekosten afgetrokken worden. dan kan de renovatie haalbaar zijn.

07. Pauze

Er wordt een kort pauze ingelast.

08 Informatiemarkt

De bewoners krijgen de gelegenheid vragen te stellen over het proces, de maatregelen en het sociaal plan.

09. Sluiting

Rond 22.00 uur sluit Chiel Rottier de vergadering.