

## **Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501** (vastgesteld 12 januari 2009)

Datum : donderdag 11 november 2008, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter  
Michèl Post en Bertus Damen en (bewonersvereniging complex 501)  
Jaap van der Veen (Stade)  
Rolf van der Weide, Spencer Schols, Marvin Wircx, Corien Koning en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Afwezig : Afra Bolten

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

---

### 01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Afra kan op dinsdagavond niet vergaderen. Er moet ernaar gestreefd worden dat de delegaties compleet zijn. In sommige gevallen komt het helaas voor dat niet alle leden aanwezig kunnen zijn.

### 02. Verslag vergadering 9 oktober 2008

In het verslag wordt een aantal wijzigingen aangebracht. Rekeninghoudende met die wijzigingen wordt het verslag van de vergadering d.d. 9 oktober 2008 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Blad 3, besparingen energieverbruik.

Chiel stelt voor om aan de hand van voorbeelden inzichtelijk te maken wat de maatregelen kunnen betekenen ten aanzien van energieverbruik. Spencer merkt op, dat alleen gerichte informatie gegeven kan worden als bekend is wat het energieverbruik van een huurder is. Hij kan tijdens de bewonersavond globale voorbeelden tonen.

Blad 4:

Als de medewerkers van Bouwhulp kunnen, wordt de bewonersavond op 12 januari 2009 gehouden.

### Actielijst

Een groot aantal acties wordt geschrapt.

Leonie maakt deze week een opzet voor de nieuwsbrief.

### 03. Eindrapport

De bewonersvereniging heeft een reactie gegeven op het eindrapport haalbaarheidsstudie. Daarop is door Bo-Ex gereageerd. Die reacties worden doorgenomen.

Blad 2:

Voorgesteld wordt om een aparte workshop te beleggen over maatregelen om de architectonische verminkingen te verzachten. Hiermee wordt ingestemd. Rolf stelt wel de voorwaarde dat zicht moet zijn op overeenstemming over het plan.

Blad 3:

Punt 5.1. Doorspuiten van de drainage is opgenomen in het plan, met een extra post onvoorziën.

Punt 5.2. Met beton wordt bedoeld afsluitende cementvloer.

Punt 5.5. Het uitgangspunt van Bo-Ex is om nieuwe ketels te plaatsen en de oude ketels in de ZAV regeling op te nemen.

De bewonersvereniging is van mening dat bewoners die zelf CV hebben laten aanbrengen een keuze moeten krijgen; onderbrengen in de ZAV of de CV installatie zelf houden. Ook is de bewonersvereniging van mening dat de bewoners niet hoeven te betalen voor de nieuwe CV ketel.

Spencer merkt op, dat gestreefd wordt naar een collectieve aanpak, zowel technisch als financieel.

Chiel stelt voor om de twee onderwerpen uit elkaar te halen. De ZAV valt onder het sociaal plan. Over het aanbrengen van nieuwe ketels en wie de kosten voor zijn rekening moet nemen, dient in deze vergadering een standpunt ingenomen te worden. Hij tekent daarbij aan, dat een redelijke ZAV vergoeding gegeven moet worden. Als dat niet het geval is, dan komt dit onderwerp weer tijdens dit overleg aan de orde. De aanwezigen stemmen hiermee in.

Blad 4:

Punt 6.1.

De bewonersvereniging is de mening toegedaan dat de plafonds in de benedenwoningen niet verlaagd moeten worden. Een van de weinige ruimtelijke effecten van de kleine benedenwoningen is de hoogte van het plafond. De huidige plafonds moeten naar de mening van de bewonersvereniging gesloopt worden. Na een discussie zegt de bewonersvereniging toe binnen korte termijn de mening van de bewoners van de benedenwoningen te peilen. Van de kant van de bewonersvereniging komt de vraag of bewoners, als het slopen van het huidige plafond duurder is, de meerkosten zelf kunnen betalen. Rolf deelt mee, dat dit dan een collectieve keuze moet zijn.

Punt 6.7.

Isoleren van eensteenmuren in trappenhuizen. Spencer deelt mee, dat er geen ruimte is om voorzetwanden aan te brengen. Trappenhuizen moeten een minimum breedte hebben. Met voorzetwanden wordt daaraan niet meer voldaan. Het aanbrengen van voorzetwanden in trappenhuizen is ook niet meegenomen in de berekening van Bouwhulp.

Michèl merkt op, dat er veel kou uit het trappenhuis in de woning komt. Hij stelt daarom voor een tussendeur te plaatsen.

Naar aanleiding van de stelling van Spencer, dat de bewonersvereniging laat is met de opmerking over het isoleren van het trappenhuis deelt Michèl mee dat het bezwaar, dat de trappenhuizen niet geïsoleerd worden aan Bouwhulp is doorgegeven. Met dat bezwaar is niets gedaan.

Aan Bo-Ex wordt het verzoek gedaan met een voorstel te komen inclusief een kostenopzet.

Blad 4. Links.

De bewonersvereniging heeft geconstateerd, dat de schets niet klopt. Afgesproken wordt een exacte oplossing te bepalen in de uitwerking.

Blad 6, bij de compositiefoto

De aanwezigen stemmen ermee in dat in de workshop ingegaan wordt op de uitstraling van de achterkant van de woningen. In de workshop komt ook de kleur van de voordeuren aan de orde.

De bewonersvereniging heeft verzocht om een schets van de gevels met ramen voorzijde. Die schets is verstrekt. De bewonersvereniging pleit ervoor de 4 erkers aan de voorzijde te handhaven. Uit de reactie van Bo-Ex blijkt dat die erkers gehandhaafd blijven.

Blad 7:

In de workshop wordt ook ingegaan op het vernieuwen van de tuinhekjes. Als gekozen wordt voor gemetselde penanten, dan is er sprake van verbetering.

Blad 11:

De bewonersvereniging heeft aangegeven waar de dichtgetimmerde ruimten zijn. Bo-Ex sluit zich daarbij aan.

Blad 12:

Het antwoord op de vraag waarom het isoleren van wanden noodzakelijk is als plafonds geïsoleerd worden, is voor de bewonersvereniging voldoende.

Blad 13:

Punt 1.1.

Afgesproken wordt dat bomen alleen gerooid worden als dat persé noodzakelijk is.

Punt 5.2.

Naar de mening van de bewonersvereniging is het verbeteren van de kruipruimte, met uitzondering van de warmte-isolatie, onderhoud. Spencer deelt mee, dat dit zo opgenomen is in het plan.

Punt 5.4.

Afgesproken wordt de discussie over mechanische ventilatie tijdens het volgende agendapunt te voeren. Dat geldt ook voor het vervangen van de CV ketels Punt 5.5).

Punt 6.3.

De vrije hoogte van de trap is niet meegenomen als verbetering.

7.1. Het vervangen van de tuinhekjes is onderhoud. Over de vormgeving wordt, zoals zojuist afgesproken, in de workshop gesproken.

Het vervangen van de bestrating is onderhoud. Luxe bestrating is niet in het plan meegenomen.

Blad 14:

De bewonersvereniging heeft geconstateerd dat de verhouding tussen onderhoud en verbetering niet ongeveer 50% is, maar dat het verbeterdeel slechts 34% is.

Losse punten:

De bewonersvereniging zou graag zien dat de CV leidingen door de kruipruimtes en woningscheidende plafonds lopen. De bewonersvereniging realiseert zich dat dit een verbetering is. Afgesproken wordt hierop in te gaan bij de uitwerking. De plek van de CV ketel blijft gehandhaafd.

Eerder is afgesproken dat Bo-Ex met een voorstel komt ten aanzien van het plaatsen van een tussendeur.

De bewonersvereniging heeft opgemerkt, dat de plattegrond eerste verdieping niet correct is. Van de kant van Bo-Ex wordt dat bevestigd. Bij de uitwerking wordt dit rechtgezet.

Lijst opties collectief.

De bewonerscommissie zou graag zien, dat de herindeling keuken/douche een individuele keuze is.

Bo-Ex blijft bij een collectieve optie, omdat het anders te duur wordt.

Michèl verwacht dat bij een collectieve optie geen draagvlak verkregen kan worden. Als Bo-Ex de keuken en de douche wil herindelen, dan zal het als individuele optie moeten worden aangeboden.

Afgesproken wordt tijdens de bewonersavond in te gaan op de herindeling keuken/douche.

Bertus nodigt de medewerkers uit om de situatie in ogenschouw te nemen. Spencer gaat daarop in tijdens de uitwerkingsfase.

Het rapport van Bouwhulp wordt vastgesteld met als bijlagen:

- Het verslag van deze vergadering
- De vragen van de bewonersvereniging met de antwoorden van Bo-Ex daarop.

#### 04. Vaststelling financiële haalbaarheidsstudie

Verbetering of onderhoud:

Jaap merkt op, dat de huurcommissie geen uitspraak zal doen over technische onderwerpen. De vragen moeten voorgelegd worden aan Bouw- en Woningdienst.

Als een meningsverschil voorgelegd wordt aan de huurcommissie en de uitspraak is voor Bo-Ex negatief, dan kan dat betekenen dat het hele plan niet doorgaat.

Michèl stelt voor om eerst het proces te doorlopen en aan het einde daarvan te bepalen waarover een verschil van mening is. Hiermee wordt ingestemd.

Mechanische ventilatie:

De bewonersvereniging stelt voor te onderzoeken of natuurlijke ventilatie mogelijk is. Uit het antwoord van Bo-Ex blijkt dat mechanische ventilatie het gevolg is van het aanbrengen van isolatie en, in minder mate, van de HR CV ketels. Het isoleren van de woningen zonder het aanbrengen van mechanische ventilatie achten de medewerkers van Bo-Ex niet verantwoord. Spencer vult aan dat tocht een belangrijke natuurlijke ventilatie is. Er kan ook geventileerd worden door middel van het open houden van de roosters. Niet iedere huurder vindt echter noodzakelijk. Bo-Ex streeft naar een gezond binnenmilieu Daar hoort mechanische ventilatie bij.

De bewonersvereniging zal nog een standpunt innemen over mechanische ventilatie of natuurlijke ventilatie.

Dat staat los van de discussie over de vraag of het aanbrengen van mechanische ventilatie onderhoud is of verbetering.

Jaap merkt op dat uit het rapport van TNO komt dat de ventilatiekanalen niet voldoen. Bouw- en Woningdienst zegt dat de normen bij onderhoud en nieuwbouw hetzelfde moeten zijn. Dat betekent naar zijn mening dat de mechanische ventilatie onderhoud is.

Bo-Ex blijft erbij dat de mechanische ventilatie een gevolg van de maatregelen die worden genomen; dus een verbetering.

De bewonersvereniging gaat zich ook over dit standpunt beraden.

HR combiketel

Het beleid van Bo-Ex is om bij planmatig onderhoud geen huurverhoging te vragen voor het vervangen van de HR combiketel. De bewonersvereniging is van mening dat dit beleid ook moet gelden bij herstructurering.

Rolf stelt dat Bo-Ex begint met een nieuwe exploitatie. Dat is anders dan planmatig onderhoud.

Corien merkt op, dat de huurcommissie toestaat dat een huurverhoging wordt gevraagd. 25% van de kosten wordt doorgerekend aan huurders. Als uitgegaan was van de punten dan zou 40% doorberekend kunnen worden. De bewonersvereniging blijft erbij dat er geen verschil moet zijn tussen een renovatie en planmatig onderhoud. Dit punt blijft een geschilpunt.

Dubbel glas:

De bewonersvereniging stelt voor de meerkosten te berekenen op basis van twee realistische begrotingen.

Bo-Ex volgt het beleid van de huurcommissie dat het aanbrengen van dubbel glas een verbetering is. Omdat het kozijn moet worden aangepast, mag een deel van die kosten ook doorberekend worden. Bertus vraagt zich af of hiervan ook sprake is bij het aanbrengen van een nieuw kozijn. Afgesproken de kwestie voor te leggen aan de huurcommissie.

Huurverhoging:

Volgens de rekenmodule van de huurcommissie komt de huurverhoging, volgens de bewonersvereniging uit op € 146,23 in plaats van € 161,50.

Corien merkt op, dat het verschil ontstaan kan zijn door het feit dat Bo-Ex met 2% huurderiving en een verlenging van de exploitatie met 25 jaar rekent.

De bewonersvereniging is de mening toegedaan dat € 3,85 afgetrokken moet worden van € 146,23 omdat in de huidige berekening de plaatsing van enkele CV ketels in woningen met gaskachels tot het basispakket is gerekend. In woningen waar geen CV-ketel aanwezig is, is dit echter een individuele verbetering. Bo-Ex zal zich hierop beraden.

Hoogte huurverhoging.

De bewonersvereniging komt, op basis van de ideeën over onderhoud en verbeteringen op gemiddelde huurverhoging van € 58,--. Als de bijdrage van € 3,85 hiervan wordt afgetrokken komt de bewonersvereniging uit op gemiddeld € 54,--. Michèl stelt dat uitgangspunt is dat draagvlak verkregen moet worden. Dat kan door een plan aan te bieden dat voor huurders acceptabel is.

Corien merkt op, dat aan bewoners kenbaar gemaakt kan worden welk bedrag aan onderhoud voor rekening van Bo-Ex komt. Dat geldt ook voor een deel van de verbeteringen.

Rolf brengt in dat individuele gesprekken aangegeven kan worden wat de huurverhoging voor de betreffende huurder inhoudt.

De bewonersvereniging kiest voor het betalen van hetzelfde bedrag voor dezelfde verbeteringen uit het basispakket. Als naar een gelijke huur bij gelijke kwaliteit wordt gegaan, dan wordt de huurverhoging in sommige gevallen veel te hoog. Bovendien hebben huurders historisch opgebouwde rechten op een lage huur en is de renovatie niet ingrijpend genoeg om geheel nieuwe huren vast te stellen.

Rolf stelt voor om beide systemen naast elkaar te zetten en daarna te overleggen over welke wijze van huurverhoging de verstandigste is. Hiermee wordt ingestemd.

Michel stelt dat als vastgesteld wordt, dat geen overeenstemming bereikt kan worden, bekeken moet worden of in een plan gesneden kan worden.

Chiel stelt voor om eerst een pakket onderhoud en verbeteringen vast te stellen. Daarna kan bekeken worden of dat pakket aangepast moet worden. Hiermee wordt ingestemd.

Het voorstel van de bewonerscommissie ten aanzien van het toerekenen van de kosten is voor Bo-Ex bespreekbaar. Het wordt nader uitgewerkt en in dit overleg ter discussie gesteld.

Het volgende is afgesproken:

- De bewonersvereniging beraadt zich nog over het standpunt ten aanzien van de mechanische ventilatie.
- Beide partijen beraden zich over wie de kosten voor het aanbrengen van nieuwe HR ketels moeten dragen.
- Het aanbrengen van dubbel glas en het doorberekenen van de kosten wordt aan de huurcommissie voorgelegd.

Voor het interne beraad nemen partijen de tijd.

#### 05. Bewonersavond

Leonie doet voor het eind van volgende week een voorstel voor de opzet van de bewonersavond.

Michèl is van mening dat wel een concreet plan aan bewoners moeten worden voorgelegd.

Chiel stelt voor om een "werkbijeenkomst" te organiseren om de bewonersavond voor te bereiden. Hiermee wordt ingestemd. De werkbijeenkomst wordt gehouden op 4 december om 14.00 uur.

Leonie wil in de werkbijeenkomst ook praten over hoe bewoners tijdens de bewonersavond geïnformeerd kunnen worden over het sociaal plan.

#### 05. Planning

In 2009 zijn de vergaderingen op:

Woensdag 4 februari

Donderdag 19 maart

Donderdag 23 april

Donderdag 11 juni

Donderdag 23 juli (in verband met vakantie vervroegen of schrappen)

Donderdag 3 september

Donderdag 15 oktober

Donderdag 3 december.

#### 06. Rondvraag

Bertus heeft geconstateerd, dat een woning is verhuurd, zonder dat die in de Woningkrant was gepubliceerd.

Leonie deel mee dat de woning verhuurd is in het kader van het generaal pardon. In dat geval worden de woningen niet gepubliceerd in de woningkrant.

#### 09. Sluiting

### Actiepuntenlijst overleg Bo-Ex – bewonersvereniging complex 501

<u>Datum</u>	<u>Actie</u>	<u>Door</u>	<u>Gereed</u>
16-06-2005	Meenemen inschrijftijd bespreken bij ASP.	Bo-Ex	
19-10-2006	Verhuizen binnen complex opnemen in ASP.	Bo-Ex	
19-10-2006	Notitie over verruimen regels als bijlage bij ASP.	Bo-Ex	
24-05-2007	Na draagvlakmeting datum einde project bepalen. (inleveren TNO rapport)	Allen	
03-04-2008	Sociaal Plan in reguliere vergadering laten vaststellen.	Werkgroep	
22 mei 2008	Planning met doorlooptijd na draagvlakmeting.	Bo-Ex	
11 november 2008	Voorstel isoleren trappenhuizen met kosten.	Bo-Ex	
11 november 2008	Peilen mening bewoners benedenwoningen over plafond.	Bew.ver.	
11 november 2008	Standpunt mechanische ventilatie.	Bew.ver.	
11 november 2008	Kosten aanpassen kozijn voor dubbel glas aan huur- commissie voorleggen.	Bo-Ex	
11 november 2008	De twee methoden huurverhoging naast elkaar zetten.	Bo-Ex	