

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 19 maart 2009))

Datum : maandag 12 januari 2009, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen en Afra Bolten (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Sandra Arts en Martin Liebrechts (Bouwhulp)
Rolf van der Weide, Spencer Schols, Corien Koning en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verlag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Hij spreekt de hoop uit, dat in 2009 tot een plan gekomen wordt.

Michèl deelt mee, dat de nieuwsbrief van de bewonersvereniging nog niet is verspreid.

02. Verslag vergadering 11 november 2008

Het verslag van de vergadering d.d. 11 november 2008 wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Michèl stelt voor uit te rekenen wat de kosten zijn van het minder verlagen van de plafonds van de benedenwoningen. Als een voorstel aan de bewoners van de benedenwoningen wordt gedaan, kan er gelijk een kostenplaatje aangehangen worden.

Martin stelt voor om hierop terug te komen als het plan meer is uitgewerkt. Er kan dan in een benedenwoning nader onderzoek gedaan worden.

Bij de planuitwerking wordt op het verlagen van de plafonds teruggekomen. Gekeken wordt dan naar de technische uitvoerbaarheid en de kostenconsequenties.

De bewonersvereniging blijft bij het voornemen de meningen van de bewoners van de benedenwoningen te peilen.

Spencer is nog niet toegekomen aan het laten berekenen van de kosten van het isoleren van de trappenhuizen.

Aan Martin Liebrechts wordt verzocht met een oplossing te komen voor het isoleren van de trappenhuizen.

03. Huuraanpassing bij verbetering

Bij de agenda is een mail gevoegd van de bewonersvereniging over de berekening van de huur voor verbeteringen.

Kozijn

De bewonersvereniging heeft geconstateerd dat in de berekeningen van Bouwhulp een fout gemaakt ten aanzien van het aantal m² glas. Sandra geeft dat toe. In plaats van 1,9 is in de berekeningen 12,9 vermeld.

Chiel merkt op, dat het gaat om verbeteringen. Hij kan zich daarom voorstellen dat partijen een zo nauwkeurig mogelijk berekening willen.

Afgesproken wordt dat Bouwhulp het aantal m² nogmaals berekent.

Spencer wijst erop dat de berekeningen op dit moment nog niet verfijnd zijn. Dat kan pas als er een prijs van de aannemer is.

Naar aanleiding daarvan vraagt Chiel op welk moment de huurverhoging wordt bepaald. Uit het antwoord blijkt dat op het moment dat geconstateerd wordt dat de raming nauwkeurig is, de huurverhoging wordt bepaald.

Jaap vindt een huurverhoging van € 75,- voor dubbel glas fors, in vergelijking met wat in andere complexen wordt berekend. Hij vraagt of hier wellicht ook een foutieve berekening aan ten grondslag ligt.

Corien deelt mee, dat de prijs voor dubbel glas in een eerder stadium bij Bouwhulp is getoetst. Het dubbel glas wordt voor 100% doorberekend aan huurders en het kozijn voor 15%. Zij wacht de nieuwe berekening van het aantal m² van Bouwhulp af. Wellicht leidt die berekening tot lagere verbeterkosten en hogere onderhoudskosten. De bewonersvereniging merkt in de mail op dat er een flink aantal kozijnen is waar geen dubbelglas in voorkomt, zoals de kozijnen van de schuren.

Martin zegt toe dat dit in de nieuwe berekeningen wordt meegenomen.

De bewonersvereniging stelt voor om bij de berekening van het verbeterdeel kozijnen en glas het standpunt van Bouwhulp over te nemen.

Tijdens de vorige vergadering is afgesproken om het doorberekenen van dubbel glas aan de huurcommissie voor te leggen. Dat is gebeurd, alleen doet de huurcommissie daarover geen duidelijke uitspraak.

Tijdens de vorige vergadering is ook afgesproken dat gekeken wordt naar het onderhoudsdeel en verbeterdeel.

Aan de hand daarvan kan een voorstel voor huurverhoging gedaan worden.

Afgesproken wordt de verdeling onderhoud en verbetering kozijnen en dubbel glas mee te nemen naar de discussie over de huurverhoging.

Rolf merkt nog op, dat het streven van Bo-Ex is om tot een huurverhoging te komen die voor huurders en Bo-Ex acceptabel is.

Vervangen CV-ketels

Bouwhulp heeft aangegeven dat het vervangen van de CV ketels voor 100% tot onderhoud moet worden gerekend. De bewonersvereniging stelt voor om dat standpunt over te nemen.

Bovendien heeft Bo-Ex het beleid om bij planmatig onderhoud de ketels kosteloos te vervangen. Jaap stuurt het stuk waaruit blijkt dat dit beleid is bij Bo-Ex door naar Rolf.

Chiel stelt voor om hierop ook terug te komen tijdens de discussie over de huurverhoging. Daarmee wordt ingestemd.

Ventilatie

Ook hierbij wordt voorgesteld het advies van Bouwhulp over te nemen en een onderscheid te maken tussen afschrijving buizen en motor unit.

Corien deelt mee, dat zij voor de motor unit en de wasemkap is uitgegaan van € 1.000,- verbetering. De overige kosten zijn onderhoud.

Ook dit onderwerp komt terug bij de discussie over de huurverhoging.

Hierna komen de punten 4 t/m 7 uit de mail van de bewonersvereniging aan de orde.

Punt 4 vervalt.

In punt 5 wordt voorgesteld de berekening te maken conform uitgangspunten van de huurcommissie dus zonder huurdering. Corien merkt op, dat de huurdering op ongeveer € 1,- uitkomt.

De punten 6 en 7 zijn ter informatie.

Vervolg.

Chiel stelt voor om de berekeningen die nog gemaakt worden vooraf aan de aanwezigen te verstrekken.

Martin zegt toe dat de berekeningen van Bouwhulp dinsdag 20 januari gereed zijn. Michèl vraagt of daarbij ook het huurvoorstel van Bo-Ex wordt gevoegd.

Rolf deelt mee, dat de berekeningen in de projectgroep d.d. 27 januari a.s. aan de orde worden gesteld. Het kan zijn dat mandaat aan de directie gevraagd moet worden, voordat het voorstel huurverhoging aan de bewonersvereniging gestuurd kan worden.

Chiel merkt op, dat de volgende vergadering alleen moet doorgaan als er een stuk ligt waarover onderhandeld kan worden. Zoniet dan moet de vergadering uitgesteld worden.

04. Sociaal plan: uitvoering in bewoonde staat of niet; tijdelijke verhuur na draagvlakmeting

De bewonersvereniging is van mening dat de bewoners van de bovenwoningen tijdens de renovatie in de woning kunnen blijven wonen.

Bo-Ex voelt daarvoor niet veel. Het risico dat tijdens de renovatie alsnog tot uitplaatsing overgegaan moet worden is te groot.

Martin is van mening dat bij maatwerk de kosten hoger zullen zijn, dan wanneer de aannemer in één bouwstroom werkzaamheden kan uitvoeren.

Sandra vult aan dat teveel ingrijpende maatregelen genomen moeten worden. Dat is in bewoonde staat bijna niet mogelijk.

Afra vraagt hoelang bewoners dan naar een tijdelijke woning moeten. Martin merkt op, dat uitgegaan moet worden van ongeveer 3 maanden.

Chiel is van mening, dat het belangrijkste is dat bewoners tijdig duidelijkheid krijgen over de renovatie in bewoonde of onbewoonde staat.

Martin deelt mee, dat hij daarover pas een uitspraak kan doen als hij weet hoe het verloop van de buizen is. Hij wijst er wel op, dat geen verwachtingen bij bewoners gewekt moeten worden.

5. Planning en nieuwe afspraken

Tijdens de vorige vergadering is de planning vastgesteld. Hierin is al een wijziging gekomen, omdat er deze avond geen bewonersavond is gepland, maar een reguliere vergadering. De bewonersavond moet pas gehouden worden na de discussie over de huurverhoging op 4 februari a.s. Mochten de gegevens dan nog niet voorhanden zijn, dan wordt deze vergadering uitgesteld tot 9 februari 2009. De bewonersavond wordt vooralsnog gepland op 19 maart 2009.

Mochten partijen er in de vergadering op 4 of 9 februari uitkomen, dan kan tijdens die vergadering ook de voorbereiding van de bewonersavond aan de orde komen.

Communicatie

Zoals aan het begin van de vergadering is gemeld, is de nieuwsbrief van de bewonersvereniging nog niet aan de bewoners verstrekt.

De informatie tot nu toe wordt vermeld in een gezamenlijke nieuwsbrief. Leonie maakt een opzet.

6. Rondvraag

Bertus spreekt wederom zijn ongenoegen uit over het beheer. Bewoners hebben een brief ontvangen met het verzoek om groen weg te halen. Voordat bewoners daartoe konden overgaan, kwam een bedrijf dat al het groen verwijderde. Zijn advies is om meer tijd in te bouwen tussen de brief en de uitvoering van de werkzaamheden. Verder is toegezegd dat een handleiding in de Nederlandse taal voor de CO melder verstrekt wordt. Dat is niet gebeurd.

Leonie geeft dit door aan het wijkteam. Zij adviseert wel om over het beheer rechtstreeks met het wijkteam te communiceren.

Michèl merkt op, dat er rondgang door het complex is geweest. Daarvan zou verslag gemaakt worden. Dat verslag kwam pas na 8 weken en was incompleet. Leonie zal aandacht vragen voor het opnieuw starten van het overleg van de beheergroep.

Michèl merkt op, dat Feenstra onderzoek gedaan heeft naar de ventilatie. Daarvan is een rapport gemaakt. Hij heeft gevraagd om dat rapport, maar het niet ontvangen. Bewoners zouden een ventilatieadvies krijgen, maar ook dat is niet verstrekt.

Leonie gaat op onderzoek uit.

Het onderwerp tijdelijke verhuur na draagvlakmeting komt de volgende vergadering aan de orde. Het punt komt ook op de actielijst.

7. 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.	Bouwhulp	
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	
12 januari 2009	Tijdelijke verhuur na draagvlakmeting.		
12 januari 2009	In discussie over huurverhoging meenemen: <ul style="list-style-type: none">- verdeling onderhoud en verbetering kozijnen en dubbel glas- vervangen van de CV ketels- Ventilatie		
12 januari 2009	Opzet nieuwsbrief.	Bo-Ex	