

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (1^e concept)

Datum : donderdag 14 april 2011, 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter
Michèl Post en Bertus Damen (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide en Mourad el Barnoussi en (Bo-Ex)

Afwezig m.k. : Annemarie Rompelman (bewonersvereniging complex 501)
Spencer Schols en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

03. Mededelingen

De bewonersvereniging is heel tevreden over het verloop van de bewonersavond op 12 april jl. De opkomst was goed. De toelichting op het renovatieplan door Spencer is goed ontvangen. Dat geldt ook voor het huurvoorstel van Bo-Ex. Als voldaan wordt aan de voorwaarden die de bewoners hebben gesteld, dat zijn zij tevreden.

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft mandaat gekregen om het overleg met Bo-Ex voort te zetten. Van te voren had Bo-Ex twijfels geuit over het organiseren van een bewonersavond. Dat is niet terecht gebleken. De bewoners hebben het op prijs gesteld om meegenomen te worden in het proces.

Hiervan kan geleerd worden dat in het proces tijd ingeruimd moet worden voor terugkoppeling naar de bewoners.

Door met name bewoners van de bovenwoningen zijn opmerkingen gemaakt over de isolatie tussen de woningen. In de benedenwoningen wordt isolatie tussen de woningen aangebracht; in de bovenwoningen niet, terwijl het dezelfde wanden zijn.

04. Verslag vergadering d.d. 10 maart 2011

Blad 2:

1/3 deel van de kosten moet zijn 1/4 deel van de kosten.

“Mourad maakt de berekening” wordt geschrapt. Tijdens de vergadering is al een berekening gemaakt. Het ging om een luttel bedrag.

€ 28,- en € 19,- moet zijn € 26,- en € 23,-.

Rekeninghoudende met de correcties wordt het verslag van de vergadering d.d. 10 maart 2011 vastgesteld.

Actielijst

Bij de bespreking van het huurvoorstel wordt teruggekomen op het verlagen van de huren die eerder zijn verhoogd.

05. Huurvoorstel en reacties van bewoners

Tijdens deze vergadering worden de voorwaarden van de bewoners behandeld. Bo-Ex zal nog geen reactie geven. Op korte termijn dient een volgende vergadering gepland te worden om tot overeenstemming te komen.

Rolf stelt de constructieve reactie zeer op prijs. Naar zijn mening zijn er aanknopingspunten om verder te praten. Hij gaat er wel van uit dat dit de voorwaarden zijn en dat er geen andere zaken aan de orde komen.

1. Lichtpunten

Het voorstel is om de lichtpunten bij de woningen te schrappen. Er is voldoende licht door de openbare verlichting. De huurverhoging kan dan met € 2,38 verlaagd worden. Het gaat de bewoners de bewoners niet alleen om de kosten, maar ook op de lichtvervuiling. Een uitzondering zou gemaakt kunnen worden voor de woningen Madoerastraat 30 en 32. De voordeuren van deze woningen worden niet goed verlicht.

Rolf deelt mee, dat de gemeente graag wil dat bij renovatie en nieuwbouw het politiekeurmerk wordt toegepast. Bo-Ex heeft zich hieraan gecommitteerd. Als het nodig is om een lichtpunt aan te brengen voor het behalen van het politiekeurmerk, dan wordt dat gedaan. Als het niet nodig is, wordt het lichtpunt geschrapt. Als een inspecteur de situatie gaat beoordelen, dan wil de bewonersvereniging daarbij graag betrokken worden.

2. Korting van €10,-

De bewonersvereniging is van mening dat een verhuisraam in de bovenwoningen moet worden aangebracht, omdat er niets wordt gedaan aan de stahoogte in de trap, maar de kosten moeten niet bij de bewoners in rekening worden gebracht. Het verhuisraam is nodig in een aantal B woningen. De overige B woningen, waar het plafond niet is verlaagd, en de benedenwoningen hebben, naar de mening van de bewonersvereniging, geen verhuisraam nodig.

Verder valt onder de € 10,- dat de energiebesparingen lager zullen zijn dan waarvan Bo-Ex uitgaat.

Voor de eengezinswoningen zou de bewonersvereniging graag zien, dat een korting van € 20,- wordt gegeven, omdat bij het bepalen van de huurverhoging een aantal posten is opgeteld.

Rolf merkt op dat, als met het voorstel wordt ingestemd, het niet zo kan zijn dat een extra korting gegeven wordt bij voorwaarde 5.

3. Doorschuifregeling

Er zijn nu al bewoners die van een benedenwoning naar een bovenwoning willen verhuizen. Om die reden is het voorstel om de doorschuifregeling die nu geldt door te laten lopen tot na de renovatie. Bo-Ex loopt hierbij geen enkel financieel risico. De regeling zal zo geformuleerd worden, dat deze alleen geldt voor doorschuiven van een benedenwoning naar een bovenwoning en dat geen sprake kan zijn van "financieel shoppen".

4. CV

In een aantal woningen is geen CV installatie. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat CV wordt aangebracht en dat daarvoor € 90,- in rekening wordt gebracht. De bewonersvereniging vindt dat een veel te hoog bedrag. Zij is van mening dat de betreffende bewoners de CV moeten krijgen voor de zelfde prijs als de overige huurders. Reden daarvoor is dat de kosten niet of nauwelijks hoger zijn dan bij voor de overige woningen.

Mourad deelt mee, dat Bo-Ex het bedrag ad. € 90,- ook te hoog vindt. In een ander complex wordt voor het aanbrengen van CV € 40,- in rekening gebracht. Zijn voorstel is om dat bedrag ook bij de bewoners complex 501 in rekening te brengen.

5. Verbeteringskosten voor zaken die daadwerkelijk worden aangebracht

Rolf merkt op dat een huurverhoging wordt genoemd. Er wordt niet precies vermeld welke posten welke verhoging kent.

Mourad kan zich voorstellen dat het beloopbaar maken van de vliering een individuele keuze is. Het verhuisraam wil hij een collectieve keuze laten zijn.

De bewonersvereniging wil in dat geval de individuele keuze laten uitbreiden met bijvoorbeeld een vide, velux dakraam of kast.

Rolf gaat hierover in gesprek met Spencer. Jaap merkt op, dat in de individuele gesprekken bewoners met wensen zullen komen. Het is daarom belangrijk dat vooraf duidelijk is wat wel en wat niet kan.

Annemarie stelt dat het voor het verkrijgen van draagvlak belangrijk is dat bewoners individuele keuzes kunnen maken.

Michèl stelt dat het belangrijk is dat bewoners ook weten welke onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

6. Duur uithuizing

Tijdens de bewonersavond bleek dat er weerstand is tegen een lange uithuisperiode. Bewoners willen niet meer dan 5 maanden uit de woning. Het idee om na maand 6 geen huur meer te betalen, moet gezien worden als een stok achter de deur om de renovatieperiode kort te houden.

Rolf ziet twee aandachtspunten. Hoe wordt omgegaan met onwerkbaar dagen en hoe wordt de uithuistijd gemeten.

Michèl merkt op, dat de uithuistijd gerekend wordt vanaf het moment dat de huurder de woning uit moet tot dat de woning opgeleverd wordt (twee weken verhuistijd meerekenen).

Ten aanzien van de onwerkbaar dagen merkt de bewonersvereniging op, dat de uitvoering goed gepland moet worden. Naar de mening van Bertus zijn onwerkbaar dagen alleen van toepassing bij het aanbrengen van de dakkapellen. Hij wil daarover met Spencer in gesprek gaan.

Hoe nu verder?

Bo-Ex beraadt zich op de reactie op de voorwaarden van bewoners. Die reactie wordt op papier gezet en aan de bewonersvereniging voorgelegd.

Mourad gaat in op de huurverhoging voor de twee bewoners, die bij aanvaarding van de woning een hogere huur in rekening kregen gebracht.

Het voorstel van Bo-Ex is om de huur na renovatie voor deze huurders af te kappen op 85%. Van die percentage wordt uitgegaan bij het vaststellen van de streefhuur na renovatie.

Mourad heeft dit voor de twee woningen berekend. Als afgekapt wordt op 85% dan krijgen zij een huurverhoging van € 43,- in plaats van € 117,-.

Michèl vindt het een redelijk voorstel en zal het in het bestuur bespreken.

06. Openstaande punten

Sociaal plan

Stand van zaken document 1 november 2011.

Restpunten

- ZAV
- Wisselwoningen
- Gemeentelijke zaken, zoals urgenties.

Michèl merkt op, dat het voornemen om wisselwoningen in de Reitdiepstraat aan te bieden al "op straat ligt".

Rolf wil op korte termijn de bewoners Reitdiepstraat informeren over het voornemen de woningen te bestemmen als wisselwoningen.

Jaap is de mening toegedaan, dat er tijdens de bewonersavond over het sociaal plan duidelijkheid moet zijn over de wisselwoningen Reitdiepstraat.

Het onderwerp tuinen valt volgens Rolf niet onder het sociaal plan. Over welke bomen gehandhaafd kunnen blijven, moet overleg plaatsvinden met de aannemer. In ieder geval wordt het groen één meter vanaf de gevel verwijderd.

De inventarisatie van de ZAV's is gepland op half mei 2011. Dit omdat Leonie niet eerder tijd kan vrijmaken. De bewonersvereniging is daarover verbaasd. Eerder is gesteld dat de inventarisatie eind maart 2011 zou starten. Het verzoek wordt gedaan om een andere medewerker in te schakelen om de ZAV inventarisatie te doen. Rolf gaat na of dat mogelijk is.

Proces en planning

Afgesproken wordt het proces te beschrijven vanaf het moment waarop wij nu staan. Leidraad is dat bewoners willen weten waaraan zij toe zijn. Rolf doet een voorstel in samenspraak met Jaap. Michèl wil dat Bo-Ex zijn verantwoordelijkheid neemt en bewoners laat weten wat er wordt gedaan aan de woningen. Het gaat dan om het brochure voor bewoners, waarbij leidraad is het definitief ontwerp. Spencer heeft aangeboden om met Bertus en Michèl een aantal zaken door te akkeren. Dit overleg moet snel plaatsvinden omdat uit dat overleg de punten komen die in de brochure moeten worden opgenomen. De brochure is de verantwoordelijkheid van Spencer en is bedoeld als informatie aan bewoners om een goede beslissing te kunnen nemen.

De overige openstaande punten komen de volgende vergadering aan de orde.

07. Planning

Onderwerpen die in de planning terugkomen, zijn:

- Sociaal plan
- ZAV
- Huurvoorstel
- Bewonersavond
- Meningspeiling
- Draagvlakmeting

Voor de uitvoering van de draagvlakmeting wordt de Woonbond ingeschakeld. Rolf legt contact met de Woonbond. De individuele gesprekken worden gevoerd door Atrivé.

Er worden twee kleine comités ingesteld, technisch en sociaal.

Michèl deelt mee, dat Annelies heeft laten weten dat zij actief betrokken wil worden bij het sociaal plan.

Een schriftelijke reactie op de voorwaarden van de bewonersvereniging ten aanzien van het huurvoorstel wordt eind volgende week geleverd. Tijdens een vergadering op donderdag 28 april 2011 19.30 uur wordt die reactie besproken.

Tijdens die vergadering wordt ook ingegaan op de bewonersavond over het sociaal plan. Michèl stelt voor die bewonersavond gezamenlijk te organiseren.

Voor het organiseren van de bewonersavond wordt kort op papier gezet wat tijdens die avond wordt gehandeld.

08. Volgende vergaderingen

Donderdag 28 april 2011 **19.30 uur**

Donderdag 19 mei 2011, 19.00 uur

Donderdag 9 juni 2011, 19.00 uur

Voorstel vergaderingen na de vakantieperiode:

Donderdag 1 september 2011

Donderdag 13 oktober 2011

Donderdag 24 november 2011

09. Rondvraag

Michèl zou graag 28 april 2011 zo ver willen komen dat een document gemaakt waarin wordt aangegeven wanneer de urgenties ingaan en bewoners de woningen moeten verlaten. Rolf en Jaap nemen dit mee in de planning.

Bertus bedankt voor de stappen die zijn gezet en voor het feit dat de voorwaarden van de bewonersvereniging goed zijn overgekomen.

Rolf toont de informatiemap die gemaakt is voor de bewoners Jan van den Doemstraat. Een dergelijke map wordt ook gemaakt voor de bewoners complex 501.

10. Sluiting

Actiepuntenlijst overleg Bo-Ex – bewonersvereniging complex 501

<u>Datum</u>	<u>Actie</u>	<u>Door</u>	<u>Gereed</u>
24-05-2007	Na draagvlakmeting datum einde project bepalen. (inleveren TNO rapport)	Allen	
28 april 2010	Procedure ZAV.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Contract tijdelijke verhuur, ZAV (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
25 november 2010	Verlagen huren die eerder zijn verhoogd.	Bo-Ex	