

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 4 februari)

Datum : woensdag 16 december 2009, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen, Afra Bolten, Annelies Sinke en Maartje de Jong (bewoners-
vereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide, Spencer Schols en Corien Koning (Bo-Ex)

Afwezig m.k. : Leonie Heezen

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Leonie is, in verband met persoonlijke omstandigheden, afwezig.

De bewonersvereniging heeft een aantal kandidaat bestuursleden gevonden. Twee daarvan zijn aanwezig en stellen zich voor.

Maartje de Jong woont sinds 2001 in de woning Surinamestraat 65. Zij was lid van de feestcommissie 100 jarig bestaan en heeft onderzoek gedaan naar de woningen in het complex. Zij werkt in het Centraal museum.

Annelies Sinke woont ongeveer 1½ jaar in de woning Paramaribostraat 44. Zij heeft ook bij het Centraal Museum gewerkt, maar werkt nu bij **Artes**. Zij is blij met de tuin die bij de woning hoort. Beide dames weten nog niet zeker of zij ook aan het overleg met Bo-Ex deelnemen.

Vervolgens stellen de aanwezigen zich aan Maartje en Annelies voor.

Bas van Kempen heeft zich ook kandidaat gesteld. Hij wil wel actief zijn in het bestuur, maar niet deelnemen aan het overleg met Bo-Ex.

Afra is vanavond aanwezig om afscheid te nemen. Zij is zwanger en heeft haar bestuurslidmaatschap opgezegd. Zij wil wel betrokken blijven bij het sociaal plan.

Michèl deelt mee dat Bas van Kempen gevraagd zal worden penningmeester te worden. Als hij daartoe niet bereid is, dan neemt een van de andere bestuursleden die taak op zich.

Verder deelt hij mee, dat de werkgroep sociaal plan ook nog functioneert. Bernadijn van Acker is lid van die commissie.

Chiel vindt het een goede ontwikkeling dat het bestuur op dit moment is uitgebreid.

Ten aanzien van het sociaal plan wordt opgemerkt dat Leonie, conform afspraak, het concept heeft aangevuld en aan de leden van de werkgroep heeft gestuurd. Van die kant is een reactie gekomen.

Naast het uitgebreide sociaal plan, waarin ook het renovatiecontract met de huurder wordt opgenomen, zou ook een brochure gemaakt kunnen worden, waarin de rechten en plichten van de huurders zijn opgenomen.

De suggestie wordt gedaan om het schrijven van het sociaal plan uit te besteden. Dit wordt besproken in de werkgroep.

Chiel wijst erop, omdat er een discussie dreigt te ontstaan over het sociaal plan, dat de werkgroep zich buigt over sociaal plan en contracten. Vervolgens worden de stukken in deze vergadering vastgesteld.

Michèl zou graag willen weten wat de juridische status van een aantal zaken is. Afgesproken wordt Leonie te vragen met een notitie te komen.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

03. Verslag vergadering d.d. 5 november 2009

In het verslag wordt een aantal wijzigingen aangebracht. Rekeninghoudende met die wijzigingen wordt het verslag vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Van de kant van de bewonersvereniging komt de vraag waarom het document financiën niet openbaar gemaakt wordt. Bij dat document zou vermeld kunnen worden dat er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Corien heeft er moeite mee om financiële gegevens op de website te zetten. Dit zijn gegevens waarmee intern wordt gewerkt en die mogelijk nog wijzigen.

Spencer wijst erop, dat door het publiceren van het document financiën de positie van Bo-Ex verzwakt kan worden. Niet alleen huurders, maar ook aannemers kijken op de site van Bo-Ex. Een aannemer kan zijn offerte daarop dan aanpassen.

Chiel concludeert dat het document financiën niet op de website wordt geplaatst. Als de bewonersvereniging met bewoners wil communiceren over financiën dan moet dat eerst met Bo-Ex kortgesloten worden. Hiermee wordt ingestemd.

Ook bij de documenten betreffende het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp wordt afgesproken dat vooraf gezamenlijk wordt bepaald wat op de website wordt gezet.

De bewonersvereniging heeft nog geen gelegenheid gehad om een notitie bewonerspeiling op te stellen.

Afra heeft de begrotingen 2009 en 2010 aan Leonie gemaild. Aan Leonie zal gevraagd worden om Afra in januari 2010 te bellen.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt gevraagd wanneer Bouwhulp betrokken wordt bij dit overleg. Spencer deelt mee, dat het ontwikkeltraject in gang gezet is. "Mijlpalen" worden teruggekoppeld in dit overleg.

Naar aanleiding van de presentatie van Bouwhulp tijdens de bewonersavond op 3 november 2009 merkt Chiel op dat erop aangestuurd moet worden dat de presentatie levendiger moet zijn en nieuwe informatie moet bevatten.

Actielijst

De actie begroting bewonersvereniging wordt geschrapt.

04. Terugblik workshop architectuur

Bertus doet verslag. Voorafgaande aan de bezoeken aan drie projecten, zijn Michèl, Spencer en hijzelf op bezoek geweest bij Bouwhulp in Eindhoven. Daar is het plan voor complex 501 doorgenomen.

Er is een workshop architectuur georganiseerd. De volgende voorbeeldcomplexen zijn bezocht:

- Lessepsbuurt
- Thorbeckelaan
- Hopakker

De aanpak in de Hopakker is een voorbeeld van hoe het niet moet. De Lessepsbuurt een voorbeeld van hoe het wel kan. De buitenzijde van de woningen is aangepakt. Bij mutatie wordt de binnenzijde van de woning gerenoveerd.

De vertegenwoordiger van Mitros, die bij de workshop aanwezig was, heeft aangegeven dat de les uit die projecten is dat het moeilijk is een woning in bewoonde staat te renoveren.

Maartje vult aan dat de deelnemers aan de workshop vooral geconcludeerd hebben dat het bij complex 501, **esthetisch gezien**, anders moet.

In het tweede deel van de workshop zijn de belangrijkste zaken van Bouwhulp aan de orde gekomen. Martin Liebregts heeft aangegeven dat hij op deze wijze nog wel eens een bijeenkomst wil organiseren. Een volgende workshop **zal in de volgende fase DO gehouden worden**.

Maartje stelt dat alleen de suggesties van Bouwhulp waar bewonersvereniging en Bo-Ex achter staan aan bewoners moeten worden voorgelegd. Daarmee wordt ingestemd.

05. Werkgroep financiën en Woonlastenwaarborg

Werkgroep financiën

Michel merkt op, dat uit de informatie over de Lessepsbuurt blijkt dat het herstellen van de uitstraling als verbetering mag worden meegenomen. Dat klopt volgens Corien, maar Bo-Ex heeft uitgesproken dat zij de kosten voor het verbeteren van de uitstraling voor eigen rekening neemt. Dit is in een verslag vastgelegd. Het gaat dan met name over de kopgevels. Over de uitbouwen is nog geen uitspraak gedaan.

Opgezocht wordt in welk verslag het besluit over de kopgevels is opgenomen. Die passage wordt vervolgens opgenomen in het verslag van deze vergadering.

In de werkgroep financiën is over een aantal punten overeenstemming. Die punten zijn vastgelegd. Een aantal punten staat nog ter discussie.

Woonlastenwaarborg

Rolf deelt mee, dat bij Bo-Ex nog niet duidelijk is hoe de woonlastenwaarborg aangepakt moet worden. Welke gasprijs wordt bijvoorbeeld genomen? Wanneer wordt gevraagd wat het verbruik is? Er kan alleen een berekening gemaakt worden voor een woning met CV.

Het is van belang, dat gezamenlijk aan bewoners verzocht wordt om de gegevens te verstrekken.

Chiel stelt voor om het onderwerp woonlastenwaarborg in de werkgroep financiën te behandelen.

Corien stelt dat Bo-Ex eerst beleid moet opstellen. Zover is het nog niet. Er wordt een adviseur ingeschakeld die helpt met het bepalen van welke informatie nodig is om een beleid te kunnen vaststellen. Pas als de uitgangspunten zijn vastgesteld kan bekeken worden op welke wijze deze met de bewonersvereniging worden besproken; in de werkgroep financiën of direct in dit overleg.

Michèl merkt op, dat hij een aantal aanvullingen heeft op het document financiën. Hij mailt die naar Corien (via Rolf) en Corien kijkt of de werkgroep financiën weer moet worden opgestart.

Michèl vraagt zich af of Bo-Ex complex 501 wel ziet als pilot voor de woonlastenwaarborg. In het stappenplan leest hij een aantal tegenstrijdigheden en hij kan niet opmaken hoe de besluitvorming van Bo-Ex is.

Corien benadrukt dat de pilot toegepast wordt in complex 501. Belangrijk is dat huurders zich realiseren dat de besparing in kubieke meters gas is en niet in euro's.

Jaap stelt dat de communicatie met huurders over woonlastenwaarborg goed voorbereid moet worden. Maartje en Annelies zijn het daarmee eens. Er moet duidelijke informatie aan de huurders verstrekt worden.

Chiel doet het voorstel een folder te maken, waarin duidelijke informatie staat over de woonlastenwaarborg. Wellicht kan de eerder genoemde adviseur daarin een rol spelen. Hij adviseert Corien om intern het traject in te zetten.

Afgesproken wordt dat Rolf een afspraak maakt met medewerker van de Woonbond. Michèl benadert een medewerker van Senter Novem. Rolf en Michèl informeren elkaar over de gemaakte afspraken.

06. Planning

De indicatieve planning wordt doorgenomen. In het document proces staan de ingrediënten die nodig zijn om een bewonerspeiling te kunnen houden. De suggestie wordt gedaan om de peiling ook te gebruiken om bewoners te vragen welke individuele verbeteringen zij zouden willen. Daarbij moet dan duidelijk aangegeven worden dat daaraan kosten zijn verbonden.

Spencer vraagt zich af of het raadzaam is een meningspeiling te houden. De peiling moet gedegen voorbereid worden en daardoor loopt de planning uit. Daarnaast kan nog niet over veel onderwerpen de mening gepeild worden; de kosten zijn nog niet helder. Corien vult aan dat ook nog niets over de huur gezegd kan worden.

Michèl hecht toch aan de peiling en verzoekt dat in het document proces op te nemen.
Chiel adviseert een draaiboek op te stellen waarin staat hoe en wanneer de peiling moet worden uitgevoerd. Rolf zorgt daarvoor. Dit draaiboek komt de volgende vergadering aan de orde.
Op de actielijst wordt vermeld "moment waarop over de draagvlakmeting wordt gesproken.

07. Communicatie

De concept nieuwsbrief is verzonden. Marijke stuurt deze nieuwsbrief nog naar Maartje en Annelies.

08. Volgende vergaderingen

Donderdag 4 februari 2010
Donderdag 18 maart 2010
Woensdag 28 april 2010
Donderdag 10 juni 2010
Donderdag 22 juli 2010
Donderdag 2 september 2010
Donderdag 14 oktober 2010
Donderdag 25 november 2010

09. Voorzitterschap

Tijdens de vorige vergadering heeft Chiel aangegeven dat hij per 1 januari 2010 stopt met het voorzitterschap van dit overleg. De vertegenwoordigers van de bewonersvereniging en Bo-Ex hebben toen geconcludeerd dat het raadzaam is een nieuwe externe voorzitter aan te trekken. De volgende namen worden genoemd. Willie de Groot en Annemarie Reintjes.

Afgesproken wordt met hen in gesprek te gaan en daarna een keuze te maken. Van Beide kanten nemen twee personen deel aan de gesprekken.

Chiel adviseert na te denken over de rol van deze voorzitter.

10. Rondvraag

Bertus concludeert dat Bo-Ex goed voor de bewoners zorgt. Er zijn 4 CO melders in woningen geplaatst.

Rolf dankt Chiel voor het voorzitterschap van het overleg tussen Bo-Ex en Jaffa. Het was nodig dat een externe voorzitter het overleg zou vlottrekken en dat is ook gebeurd. Het is jammer dat Chiel het laatste deel tot de draagvlakmeting niet meer kan meemaken. Rolf overhandigt Chiel een boek en een boeket bloemen.

Michèl is ook van mening dat het nodig was om een externe voorzitter aan te trekken. Hij dankt Chiel voor de steun en voor de aanpak van het voorzitterschap. Hij overhandigt Chiel een boekenbon.

Chiel bedankt voor het vertrouwen dat Bo-Ex en bewonersvereniging in hem hadden. Hij heeft met veel plezier het overleg voorgezeten.

Het doet hem goed dat in de wijk waar bij enige tijd om de hoek heeft gewoond, woningen gerenoveerd worden. Hij geeft Bo-Ex het advies om zorgvuldig met het woningbezit om te gaan.

11. 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	
11 november 2008	Voorstel isoleren trappenhuisen met kosten.	Bouwhulp	
12 januari 2009	In discussie over huuraanpassing meenemen: <ul style="list-style-type: none">- verdeling onderhoud en verbetering kozijnen en dubbel glas- vervangen van de CV ketels- Ventilatie		
19 maart 2009	Procedure draagvlakmeting.	Bo-Ex/Bewonersver.	
10 september 2009	Uitvoering renovatie; in welke bouwstroom.	Allen	
10 september 2009	Gedachten laten gaan over vorm bewonerspeiling.	Allen	
16 december 2009	Moment bepalen waarop over draagvlakmeting wordt gesproken.	Allen	
16 december 2009	Notitie juridische status aantal zaken in sociaal plan.	Bo-Ex	
16 december 2009	Draaiboek bewonerspeiling en 4 februari aan de orde stellen.	Bo-Ex	