

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 14 februari 2008)

Datum : donderdag 17 oktober 2007, 19.00 uur

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

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

Bij het agendapunt communicatie wordt ingegaan op de nieuwsbrief van de bewonersvereniging.

03. Verslagen vorige vergadering

Verslag vergadering d.d. 24 september 2007

Op pagina 1 wordt een wijziging aangebracht.

Er wordt enige tijd gesproken over de geluidsmetingen en de kwaliteit van de mogelijke geluidsisolatie. Afsproken wordt hierover niets in het verslag te wijzigen, maar bij het agendapunt vervolgaanpak scenario 20-30 jaar op terug te komen.

Rekeninghoudende met de correctie op blad 1 wordt het verslag van de vergadering d.d. 24 september 2007 vastgesteld.

Actielijst

De volgende acties kunnen geschrapt worden:

- reactie op standpunt bewonersvereniging op gekwalificeerd advies.
- voorbereiding bewonersavond 7 november
- concept opdracht bouwkundig bureau

04. Vervolgaanpak scenario "renovatie 20-30 jaar"

Concept opdracht aan bouwkundig bureau

Spencer heeft een concept opdracht op papier gezet en reikt die aan de aanwezigen uit.

Rolf deelt mee, dat, met het oog op een scenario van 20-30 jaar, gekeken is naar de uitgangspunten verwoord in het programma van uitgangspunten. Hij wijst erop met nadruk op, dat het uitgangspunten zijn en geen eisen.

Afra verbaast zich over dit standpunt. Tijdens de vorige vergadering is uitgesproken dat uitgegaan wordt van het vastgestelde programma van uitgangspunten.

Spencer merkt op, dat het niet zinvol is om zaken te onderzoeken, die bij een renovatie van 20-30 jaar niet reëel zijn.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt gevraagd waarom de concept opdracht niet vooraf is toegezonden. Spencer deelt mede, dat hij daarover per mail met Chiel heeft gecommuniceerd. Hij heeft verzuimd die mail aan de bewonersvereniging te sturen. Hij zal dat alsnog doen.

Vervolgens komt de concept opdracht aan de orde. Spencer is van mening, dat de bureaus een gelijke behandeling moeten krijgen. Daarom krijgen de bureaus het aanbod om de situatie in het complex op te nemen.

Bij de brief worden het rapport van TNO en het programma van uitgangspunten gevoegd.

In de omschrijving voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek worden onder het punt uitgangspunten de volgende wijzigingen aangebracht (cursief gedrukt).

- Scenario "Renovatie 20-30 jaar", Programma van Uitgangspunten (PvU) complex 501, d.d. 25 juni 2007, bijlage A met inachtneming van bijlage C. Overige scenario's vallen niet binnen deze opdracht.
- De ontwikkeling van een bouwkundig plan gericht op een levensduurverlenging van 20-30 jaar.
- *Bouwtechnische beoordeling van en toekomstvisie voor Complex 501", 2006-D-R0639, d.d. 15 februari, TNO, bijlage B. Het kostenniveau van het uit te werken scenario dient in verhouding tot de levensduur te staan.*
- *Het onderzoek dient de investeringkosten onder te verdelen in achterstallig onderhoud, onderhoud & woningverbetering. Het TNO rapport is daarbij leidraad.*
- het te ontwikkelen plan dient duidelijkheid te verschaffen over de overlast (voor de bewoners) tijdens de realisatie. *Inclusief of realisatie in bewoonde staat mogelijk is.*
- Toe te passen maatregelen moeten leiden tot een normaal/gebruikelijk onderhoudsniveau.

Bij het hoofdstuk onderzoek van de technische kwaliteit wordt toegevoegd "horizontale geluidsmeting in de benedenwoningen".

Bijlage C.

De verbeterde tuinhekjes worden wel meegenomen in de kosten.

De bewonersvereniging vindt het belangrijk dat het bureau kijkt of het mogelijk is om tegen geringe kosten de douche in de bovenwoningen op een andere plaats te situeren. Spencer neemt hierover iets op in de tekst.

Michèl vraagt of hiermee het programma van uitgangspunten is aangepast.

Vastgesteld wordt dat het huidige programma van uitgangspunten gehandhaafd blijft en dat de wijzigingen uitsluitend gelden voor een renovatie van 20-30 jaar.

Michèl vraagt hoelang het onderzoek gaat duren. Spencer merkt op, dat het geselecteerde bureau ± twee maanden de tijd gegeven kan worden om het onderzoek af te ronden.

Selectie bureaus

In de eerder genoemde mail aan Chiel heeft Spencer aangegeven dat de eerder geselecteerde bureaus voldoen aan de eisen die horen bij een onderzoek naar renovatie voor 20-30 jaar.

De bureaus:

Marloes van Haaren

Bouwhulp

Bouwhaven

Krijgen het verzoek om een offerte uit te brengen.

Planning

Spencer past de omschrijving aan en stuurt die naar de leden van de bewonersvereniging. Hij verzoekt uiterlijk 31 oktober opmerkingen door te geven. De brief kan dan in dezelfde week verzonden worden.

Tijdens de vergadering van 22 november worden de gesprekken met de bureaus gevoerd. De vergadering begint om 18.00 uur.

In de brief wordt ook opgenomen dat de bureaus de situatie in het complex in ogenschouw kunnen nemen.

Spencer stelt dat maximaal twee leden van de bewonersvereniging en twee medewerkers van Bo-Ex de bureaus moeten begeleiden. De bewonersvereniging zorgt ervoor dat een beneden- en een bovenwoning bezichtigd kunnen worden.

Voor het bezoek worden de bureaus worden de volgende momenten gepland.

5 november om 18.00 uur

9 november ochtend

13 november ochtend

14 november ochtend.

05. Gekwalificeerd advies

Rolf geeft een korte toelichting op zijn notitie. Hij heeft niet meer overlegd met de collega corporaties.

Jaap kan zich vinden in de notitie, alleen het percentage van 85% komt voor hem uit de lucht vallen.

In het DUO protocol staan de percentages van 70 bij renovatie en 60% bij sloop nieuwbouw. Het was logischer geweest als die percentages waren genoemd.

Rolf merkt op, dat in zijn vorige notitie uitgegaan werd van het protocol. De bewonersvereniging heeft toen aangegeven dat het draagvlak losgelaten moet worden.

Rolf vindt het belangrijk dat de bewonersvereniging namens een ruime, nauwkeurig omschreven, achterban een gekwalificeerd advies geeft.

Michèl vindt 85% niet realistisch. In zijn ogen is het niet mogelijk om 85% van alle huurders achter een advies te krijgen. Zeker gezien het feit, dat een aantal woningen wordt onderverhuurd en enkele bewoners gewoon de deur niet open doen.

Bertus merkt op, dat mogelijke desinteresse van een aantal huurders te wijten is aan vertraging

Die Bo-Ex heeft laten ontstaan. De bewonersvereniging stelt voor om bij een gekwalificeerd advies uit te gaan van 70%.

De vergadering wordt enige tijd geschorst

Na de schorsing spreekt Rolf uit dat 80% van de bewoners met een normaal contract (dus geen tijdelijk of leegstand) een gekwalificeerd advies moet onderschrijven.

Er volgt een tweede schorsing.

De bewonersvereniging stelt het percentage van 75 voor. Als Bo-Ex daarmee niet instemt, legt de bewonersvereniging het conflict voor aan de geschillencommissie.

Er volgt een derde schorsing.

Rolf betreurt het dat de bewonersvereniging dreigt met de geschillencommissie. Vervolgens geeft hij aan dat hij kan instemmen met een percentage van 75% van de normale contracten.

De aanwezigen zijn blij dat overeenstemming bereikt is over het percentage huurders dat een gekwalificeerd advies moet onderschrijven.

06. Communicatie

Bewonersavond

Leonie reikt een opzet voor de bewonersavond op 7 november a.s. uit.

De bewonersvereniging vraagt zich af of het niet beter is de bewonersavond op een later stadium te houden. Het plan is dan gereed en er kan concrete informatie gegeven worden. Afra vult aan dat niet van bewoners verwacht mag worden dat zij naar een bewonersavond komen, waar niet zo veel te bieden is.

Van de kant van Bo-Ex wordt gesteld, dat het belangrijk is dat bewoners op de hoogte gebracht worden van de stand van zaken. Door de voorgestelde opzet krijgen bewoners meer gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Onder agendapunt 2 wordt aan ook aan bewoners kenbaar gemaakt wat het besluit voor een renovatie 20-30 jaar voor consequenties heeft ten aanzien van het sociaal plan.

Aan het begin van de vergadering wordt tijd ingeruimd voor de bewonersvereniging om de bewoners te informeren.

Onder agendapunt 3 wordt ook verteld welke drie bureaus zijn geselecteerd.

Nieuwsbrief van bewonersvereniging

Michèl heeft een concept nieuwsbrief gemaaild met verzoek een reactie te geven. Leonie vindt het jammer dat de bewonersvereniging kiest voor een eigen nieuwsbrief.

Leonie merkt op dat in de nieuwsbrief een aantal meningen van Bo-Ex wordt gegeven. Zij vindt dat niet correct.

Michèl merkt op, dat de nieuwsbrief het medium is om als bewonersvereniging met de huurders te communiceren. Hij wil deze nieuwsbrief naast de gezamenlijke nieuwsbrief handhaven.

De bewonersvereniging wil de nieuwsbrief ruim voor de bewonersavond bezorgen. Daarom wordt verzocht om snel met een reactie op de nieuwsbrief te komen.

Leonie zegt toe dat zij uiterlijk maandag 22 oktober een reactie geeft.

07. Rondvraag

De vergadering van 22 november, die gewijd is aan de gesprekken met de bureaus, is de laatste vergadering in 2007.

08. Sluiting

Chiel sluit de vergadering.

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.	Allen	
25-06-2007	Binnen de scenario's heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn aan bewoners.	Bo-Ex	