

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 28 april 2010)

Datum : donderdag 18 maart 2010 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen, Annelies Sinke en Maartje de Jong (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide, Spencer Schols, Leonie Heezen, Corien Koning en Meryem Dursun (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

03. Verslag vergadering d.d. 4 februari 2010

Blad 1:

Bertus deelt mee, dat Bernadijn van den Acker positief gereageerd heeft op het verzoek van de bewonersvereniging om penningmeester van de bewonersvereniging te worden.

Er is geen voorstel isoleren trappenhuizen verstrekt. Wel is met Bouwhulp over dit onderwerp gesproken. Het isoleren van de trappenhuizen wordt meegenomen in het vervolgtraject.

Bij de discussie over de woonlastenwaarborg is nog niet gesproken over de huurconsequenties.

Blad 2:

Annelies meldt zich aan voor de werkgroep Communicatie. Leonie is trekker van die werkgroep.

Het verslag van de vergadering d.d. 4 februari 2010 wordt vastgesteld.

Actielijst

De actie "voorstel isoleren trappenhuizen met kosten" wordt geschrapt. Dit punt komt terug in het vervolgtraject.

04. Woonlastenwaarborg

Bij de agenda zijn gevoegd:

- Het verslag van de werkgroep woonlastenwaarborg complex 501 d.d. 8 maart 2010
- Concept besluit onderzoek toepassing woonlastenwaarborg

Verslag werkgroep woonlastenwaarborg complex 501 d.d. 8 maart 2010

Rolf stelt voor het verslag van 8 maart in de werkgroep te laten vaststellen.

Naar aanleiding van het verslag wordt opgemerkt, dat het gemiddeld gasverbruik \pm 1000 kub is. Het hoogste verbruik is 1500.

Michèl merkt op, dat de afspraak is dat de huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen niet hoger mag zijn dan de besparing op de energiekosten. Hij stelt voor te onderzoeken wat die besparing zou kunnen zijn en die mee te nemen in de huuronderhandelingen.

Rolf stelt dat nog niet met zekerheid gesteld kan worden dat de woonlastenwaarborg in complex 501 wordt toegepast. Toegezegd is dat een pilot wordt gehouden. Uit een onderzoek moet blijken of de woonlastenwaarborg in complex 501 kan worden toegepast.

Jaap stelt voor in het verslag na de passage te vermelden: "daarvoor is de onzekerheid over de omvang van het tekort te groot". Corien merkt naar aanleiding daarvan op, dat er voor Bo-Ex een bepaalde balans moet zijn tussen investering en opbrengst.

Concept besluit onderzoek toepassing woonlastenwaarborg

De derde stelling op het conceptbesluit was nieuw voor de bewonersvereniging. Er wordt uitgebreid gesproken over hoe die stelling moet luiden, zodat die voor Bo-Ex en bewonersvereniging acceptabel is.

Rolf verzoekt om een schorsing, zodat de Bo-ex medewerkers zich kunnen beraden over de stelling.

Tijdens de schorsing gaat Annemarie nader in op vertrouwen; de basis voor het overleg. Hoe kan gekomen worden tot slim vertrouwen.

Geneidheid tot vertrouwen

Sterke neiging en weinig analyse

Sterke neiging en veel analyse

Blind vertrouwen

Slim vertrouwen

Geringe neiging en geringe analyse

Geringe neiging en veel analyse

Geen vertrouwen

Wantrouwen

Verder geeft zij aan dat emoties, zoals boosheid, angst, goed gevoel eerst opgelost moeten worden, voordat over de zaak (strategie, taken, regels, structuur) gesproken kan worden.

Na de schorsing geeft Rolf aan dat Bo-Ex kan leven met de formulering "het resultaat van die berekening is **een uitgangspunt** in de huuronderhandelingen tussen Bo-Ex en de bewonersvereniging.

Rolf past het concept besluit en laat het de volgende vergadering vaststellen.

05. Voorlopig ontwerp

Spencer deelt het verslag uit van het overleg met Bouwhulp over het voorlopig ontwerp d.d. 9 maart 2010. Dit verslag is het resultaat van de reacties op een eerder verslag. Door vaststelling van dit verslag is ook het voorlopig ontwerp vastgesteld. De opmerkingen van de bewonersvereniging zijn deels opgenomen. De overige punten worden meegenomen in het vervolgtraject.

Maartje kan zich niet herinneren dat tijdens de vergadering is afgesproken dat de overige dichtgetimmerde loze ruimten niet worden opengemaakt.

Spencer stelt voor om het al dan niet openmaken van loze ruimten in het vervolgtraject te bespreken.

Er wordt doorgesproken over de geluidsisolatie. In het programma van eisen in een ontheffing van 5 DB opgenomen. Geluidsisolatie is een verbetering en daarvoor mag een huurverhoging berekend worden. Uit het rapport van Cauberg blijkt dat dan geen voorzetwanden **tegen woningscheidende wanden** geplaatst hoeven te worden. Jaap merkt op, dat het kan zijn dat bewoners de wens hebben om de geluidsoverlast meer te beperken.

Spencer stelt voor om in het vervolgtraject te praten over het ophogen van het ambitieniveau. Daarmee wordt ingestemd.

De aanwezigen stellen het verslag van 9 maart 2010 en daarmee het voorlopig ontwerp vast.

Michèl stelt dat het overleg over het voorlopig ontwerp geen schoonheidsprijs verdient. De eerste versie was al in december gereed. Op 4 februari kwam daarop een toelichting, die voor de bewonersvereniging een verrassing was. Het geluidsrapport van Cauberg werd pas deze week verstrekt, terwijl dit rapport ook al in december is verschenen. Hij hoopt dat het overleg over het definitief beter verloopt.

Annemarie stelt voor een signaal richting Bouwhulp te geven dat stukken eerder geleverd moeten worden. Dit voorstel wordt overgenomen.

06. Peiling en draagvlakmeting

Jaap heeft een notitie opgesteld over meningspeiling en draagvlakmeting. Daarin geeft hij aan wat de bedoeling is van meningspeiling en draagvlak en hoe die uitgevoerd zouden kunnen worden.

In zijn notitie stelt hij voor om de draagvlakmeting te verzwaren zodat die aan een juridische status kan voldoen.

Rolf stelt het op prijs dat in de notitie uitgegaan wordt van interactieve individuele gesprekken. In een dergelijk gesprek wordt niet alleen ingegaan op het plan, maar ook op wisselwoningen, sociaal plan etc. Van belang is dat de individuele gesprekken goed worden voorbereid. Er dient een script opgesteld te worden. Annemarie stelt voor dat de gesprekken gevoerd worden door een vertegenwoordiger van Bo-Ex en bewonersvereniging samen en dat vooraf inderdaad een format gemaakt wordt over welke onderwerpen aan de orde worden gesteld.

Rolf merkt op, dat gedachte bij Bo-Ex is om een bureau in te schakelen voor de gesprekken. Naar de mening van Maartje schept het meer vertrouwen als het bezoek afgelegd wordt door een vertegenwoordiger van Bo-Ex en bewonersvereniging.

Annelies stelt dat een aantal bewoners de Nederlandse taal niet machtig is. Daarmee moet rekening gehouden worden.

De aanwezigen zijn het erover eens, dat de individuele gesprekken pas gevoerd kunnen worden als er duidelijk is over bouwplan, sociaal plan en de huur.

Voorafgaand aan de individuele gesprekken wil de bewonersvereniging een aantal bewonersavonden organiseren te beginnen met een avond over het sociaal plan. Wat uit die vergaderingen komt, wordt in dit overleg aan de orde gesteld.

Er wordt uitgebreid gesproken over wat gedaan moet worden met de reacties van huurders tijdens de individuele gesprekken. Spencer wijst erop, dat de plannen klaar zijn als de individuele gesprekken worden gevoerd. Als bewoners opmerkingen hebben op het plan, dan is er sprake van een nieuw plan. Als de aanwezigen willen, dat nog wijzigingen kunnen worden aangebracht, dan moeten de gesprekken in een eerder stadium gevoerd worden. Het belang van individuele gesprekken is ook dat gepeild wordt of wij op de goede weg zijn.

In de draagvlakmeting kunnen huurders ja of nee zeggen tegen het plan of geen mening hebben. Uitgangspunt van het protocol is dat 70% van de huurders instemt met het plan. Over de respons wordt in het protocol geen uitspraak gedaan. In eerdere projecten is Bo-Ex uitgegaan van 85%. **Er wordt ervan uitgegaan dat bij voldoende inzet genoeg genomen wordt met 70% van het respons.**

Als de 70% is bereikt, dan krijgen alle huurders daarover bericht. Huurders die tegen het plan zijn, krijgen 8 weken gelegenheid om bij de Rechter bezwaar te maken tegen het plan. **Daarna wordt het besluit onherroepelijk.** Afgesproken wordt om voor de zekerheid deze procedure aan de jurist van Bo-Ex voor te leggen.

Van de kant van bewonersvereniging wordt gevraagd wanneer met bewoners over individuele verbeteringen gesproken wordt. Uit het antwoord blijkt dat in de meningspeiling aan bewoners gevraagd kan worden welke individuele verbeteringen zij zouden willen. De individuele verbeteringen worden in een contract vastgelegd. Bij de "huis" advocaat van Bo-Ex wordt nagevraagd of dat haalbaar is. Tijdens de vergadering op 28 april a.s. kan daarover nadere informatie gegeven worden.

08. Planning

Rolf deelt de bijgewerkte planning uit en geeft daarop een toelichting. In de planning wordt ervan uitgegaan dat de huuronderhandelingen starten na vaststelling van het definitief ontwerp. De draagvlakmeting is iets naar achteren geschoven om ruimte te geven voor de onderhandelingen.

Annelies vraagt of met bewoners over deze planning gecommuniceerd mag worden. Rolf heeft daartegen geen bezwaar. Hij werkt de planning bij en stuurt die rond.

Vergaderschema

Het vergaderschema wordt aangepast.

Woensdag 28 april 2010

Donderdag 10 juni 2010

Donderdag 9 september 2010 in plaats van donderdag 2 september 2010

Maandag 4 oktober 2010 in plaats van donderdag 14 oktober 2010.

Dinsdag 12 oktober 2010 (huuronderhandelingen)

Donderdag 25 november 2010

Donderdag 9 december 2010.

09. Sociaal plan

Leonie doet verslag van de vergadering werkgroep sociaal plan d.d. 16 maart 2010.

Er is een werkdocument van het sociaal plan gemaakt. Daarop is door de vertegenwoordiging van de bewonersvereniging een aantal opmerkingen gemaakt. Tijdens de vergadering van 16 maart zijn die opmerkingen doorgenomen. De meeste punten zijn verwerkt. Over een aantal punten moet nog overeenstemming bereikt worden, in de werkgroep, in het regulier overleg of de gemeente moet nog een uitspraak doen.

Een voorbeeld van een punt dat nog open staat is de ZAV. Bo-Ex kent twee mogelijkheden, een vergoeding of meenemen. De bewonersvereniging heeft een derde toegevoegd, te weten laten zitten en na de renovatie in goede staat terugvinden. Bo-Ex wil eerst inventariseren of daarvan sprake is binnen het complex en zo ja in welke mate. Binnenkort start de ZAV inventarisatie.

Afgesproken is om een flyer te maken waarin alle informatie staat over de wisselwoning.

Leonie maakt voor de volgende vergadering een notitie over de onderwerpen uit het sociaal plan waarover in het regulier overleg een uitspraak gedaan moet worden.

Michèl vult aan dat voor de bewonersvereniging belangrijk is dat een uitspraak gedaan wordt over de termijn van uithuizing. Van de diverse contracten wil de bewonersvereniging graag op korte termijn concepten zien.

10. Communicatie

Nieuwsbrief

De vraag komt aan de orde of een gezamenlijke nieuwsbrief moet worden verzonden. De bewonersvereniging stuurt eind maart een eigen nieuwsbrief naar de bewoners.

Leonie beraadt zich over berichtgeving aan de bewoners over ZAV inventarisatie, die zij over een aantal weken wil starten.

11. Rondvraag

Rolf is zeer tevreden over de stappen die deze vergadering zijn gezet. De overige aanwezigen sluiten zich daarbij aan.

Annemarie is de mening toegedaan dat Bo-Ex en bewonersvereniging ervoor verantwoordelijk zijn dat het proces goed verloopt. Als iemand vindt, dat meer tijd genomen moet worden om tot een goed proces te komen, dan moet dat kunnen.

12. 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	
10 september 2009	Gedachten laten gaan over vorm bewonerspeiling.	Allen	
16 december 2009	Moment bepalen waarop over draagvlakmeting wordt gesproken.	Allen	
4 februari 2010	Voorstel van werkgroep over woonlastenwaarborg.	Wergroep	
4 februari 2010	Vormen draagvlakmeting 18 maart ter discussie stellen.	Bewonersver.	
4 februari 2010	18 maart afspraken over gezamenlijke nieuwsbrief.	Allen	
18 maart 2010	Concept besluit woonlastenwaarborg vaststellen.	Allen	
18 maart 2010	Concept contracten. Haalbaarheid contract met individuele verbeteringen.	Bo-Ex	