

## **Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501** (vastgesteld 2 juli 2009)

Datum : donderdag 19 maart 2009, 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, Corien Koning en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

---

### 01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Er is voor deze vergadering geen agenda gemaakt. Chiel verwijst naar de email van Rolf d.d. 11 maart 2009 met de gespreksonderwerpen.

Rolf wil deze vergadering ook ingaan op de uitspraak van de kantonrechter in de zaak die vier bewoners van de Lessebuurt (Mitros) hebben aangespannen.

Leonie deelt mee, dat zij tot 20.00 uur kan blijven. Michèl voelt zich niet goed en verzoekt de vergadering tijdig te beëindigen.

Spencer en zijn partner Monique hebben 30 januari 2009 een dochter gekregen. Helaas heeft de baby hartproblemen. Ze moet daaraan binnenkort geopereerd worden. Spencer voelt zich niet in staat vergaderingen bij te wonen. Als de baby geopereerd wordt zal hij ook enige tijd afwezig zijn. De bewonersvereniging begrijpt dat hierdoor het proces enigszins vertraagd kan worden. De leden van de bewonersvereniging wensen Spencer en Monique heel veel sterkte.

### 02. Verslag vergadering d.d. 12 januari 2009

Blad 2, toevoeging.

Aan de eerste zin wordt toegevoegd "in vergelijking met wat in andere complexen wordt berekend".

Rekeninghoudende met de toevoeging wordt het verslag van de vergadering d.d. 12 januari 2009 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Jaap deelt de brief van Bo-Ex aan het STOK bestuur uit, waarin de beleidslijn vervangen CV ketels staat vermeld.

### Actielijst

Met het peilen van de bewoners benedenwoningen over de plafonds wacht de bewonersvereniging tot dat de huurconsequenties duidelijk zijn.

Het actiepunt standpunt mechanische ventilatie wordt geschrapt.

### 03. Voortgang

Tijdens de laatste vergadering zijn door de bewonersvereniging kanttekeningen gemaakt op de begroting van Bouw hulp. Ook de medewerkers van Bo-Ex hebben twijfels over de deugdelijkheid van de begroting. Binnen Bo-Ex is overwogen een andere partij een second opinion te laten uitvoeren. Daarvoor is uiteindelijk niet gekozen.

Afgesproken is met Bouwhulp in gesprek te gaan over de begroting en over de uitwerking op basis waarvan de besprekingen over de huurverhoging kunnen starten. Het gesprek is gepland op donderdag 26 maart 2009. Rolf benadrukt dat het vertrouwen in Bouwhulp niet zodanig is geschaad, dat met de samenwerking wordt gestopt. Bertus stelt dat ook een andere lijn gekozen kan worden, te weten een aannemer vragen om een kostenberekening te maken.

Corien deelt mee, dat dit ook is overwogen. Daarvoor is echter niet gekozen omdat dan al het stadium van definitief plan is bereikt.

Geconcludeerd wordt dat pas naar bewoners kan worden gegaan als zekerheid gegeven kan worden over binnen welke breedte de huur komt te liggen. De aanwezigen zullen wel vast nadenken over hoe de draagvlakmeting gaat verlopen; in twee stappen of in één stap, waarbij met elke afzonderlijke bewoner een contract wordt afgesloten.

De aanwezigen constateren dat de cijfers onvoldoende zijn om een discussie over de huurconsequenties te voeren.

Chiel adviseert Rolf om de uitkomst van het gesprek met Bouwhulp aan de bewonersvereniging te melden, zodat de bewonersvereniging weet met welke termijn zij rekening moet houden. Rolf zegt toe dat hij de bewonersvereniging informeert over de uitkomst van het gesprek en over de termijn waarbinnen het overleg over de huurconsequenties gestart kan worden.

De bewonersvereniging constateert dat zij Bo-Ex behoed heeft voor een "catastrofe".

#### 04. Vonnis Lessepbuurt

Door de kantonrechter is uitspraak gedaan in een zaak die door vier bewoners van Mitros is aangespannen. Rolf geeft de belangrijkste uitspraken van de kantonrechter weer.

- Er moet sprake zijn van individuele afspraken met de huurder en van een individueel contract.
- Het bij de tijd brengen van het gebouw mag als verbetering worden gezien.
- Het bedrag van de verbeteringen moet opgeteld worden bij de huidige huur.
- Investerings die de uitstraling van een gebouw bewerkstelligen mogen als verbetering meegenomen worden.
- Als de meerderheid van bewoners tekent voor het plan, dan zitten de overige bewoners daaraan vast.
- De werkelijke kosten, zoals opslag aannemer mogen meegenomen worden in de verbetering.
- Huurderving, tegemoetkoming in de verhuiskosten etc. mogen, naar rato van de verbetering, meegenomen worden.

#### 05. Communicatie

Er moet een gezamenlijke nieuwsbrief aan de bewoners gezonden worden waarin zijn geïnformeerd worden over de stand van zaken, het beheer en in het kort hoe tot huurprijsbepaling wordt gekomen.

De bewonersvereniging heeft nog geen gelegenheid gehad de eigen nieuwsbrief bij de bewoners te bezorgen.

#### 06. Offerte Stade

De bewonersvereniging heeft niet het gehele subsidiebedrag toegekend gekregen. In de brief van Bo-Ex wordt een vergelijking gemaakt met complex 402. Naar de mening van de bewonersvereniging is de inzet van Jaap in de huidige situatie nodig voor de bewonersvereniging. Een vergelijking met complex 402 gaat niet op; het proces is daar nog in een andere fase.

Rolf zegt toe, dat het gevraagde subsidiebedrag zal worden toegekend. De bewonersvereniging krijgt een nieuwe brief. Het geld wordt direct overgemaakt aan Stade.

Aangezien de subsidie niet conform de procedure is aangevraagd, wordt op de actielijst vermeld "procedurestap aanvraag subsidie".

## 07. Rondvraag

Bertus meldt wederom problemen bij het beheer. Hij constateert, dat mensen langs elkaar werken, zoals bij het onderzoek naar de drainage.

Rolf neemt contact op met de opzichter.

De bewonersvereniging wil graag extra aandacht voor het 100 jarig bestaan van het complex. Rolf zorg ervoor dat hiervoor aandacht komt binnen de organisatie.

Jaap deelt mee, dat hij 23 april verhinderd is. Afsproken wordt dat Chiel, in overleg met Rolf, een nieuw vergaderschema maakt.

## 08. 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 trappenhuis met kosten.	Bouwhulp	
11 november 2008	Peilen mening bewoners benedenwoningen over plafond.	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: - verdeling onderhoud en verbetering kozijnen en dubbel glas - vervangen van de CV ketels - Ventilatie		
12 januari 2009	Opzet nieuwsbrief.	Bo-Ex	
19 maart 2009	Bewonersvereniging informeren over uitkomst gesprek met Bouwhulp.	Bo-Ex	
19 maart 2009	Bewonersvereniging informeren over termijn waarbinnen Overleg huurverhoging kan starten.	Bo-Ex	
19 maart 2009	Vergaderplanning	Bo-Ex/Chiel	
19 maart 2009	Procedure draagvlakmeting.	Bo-Ex/Bewonersver.	
19 maart 2009	Procedurestap aanvraag subsidie.	Bewonersver.	
19 maart 2009	Binnen organisatie aandacht vragen voor 100 jarig bestaan complex 501.	Bo-Ex	