

## **Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501** (vastgesteld 9 oktober 2008)

Datum : donderdag 22 mei 2008, 19.00 uur

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

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

### 01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

### 02. Mededelingen

Bertus merkt op, dat de stukken weer te laat zijn verstuurd.

Michèl heeft een mail gestuurd over de inspraak van bewoners en het vervolg van het proces. Hierop zal later teruggekomen worden.

### 03. Verslag vergadering d.d. 23 april 2008

Blad 2:

Bij het onderwerp basismaatregelen dient toegevoegd te worden "overlast".

Blad 3:

De bewonersvereniging wil dat het achterstallig onderhoud in beeld blijft, zodat bij een eventuele discussie daarop teruggekomen kan worden.

Midden in de alinea wordt vermeld dat de kosten inzichtelijk worden gemaakt.

Blad 4:

Tijdens de bewonersavond zal het basisplan van bouwhulp aan de orde komen, sociaal plan, mate van overlast en energiebesparing.

Naar aanleiding van:

Blad 1:

De bewonersvereniging vindt het vreemd dat de geluidsoverlast in de benedenwoning pas gemeten wordt als de renovatie start.

Martin deelt mee, dat de inrichting van de modelwoning de start van de renovatie inluit. Het resultaat van de meting zal niet leiden tot wijziging van het plan maar tot verfijning.

Blad 2:

Michèl heeft contact opgenomen met de gemeente. Daaruit blijkt dat de elektriciteitsinstallatie moet voldoen aan NEN 1010. Opgemerkt wordt dat tijdens de vorige vergadering is gesteld, dat uit de informatie opgemaakt kan worden dat de installatie voldoet aan NEN 1010. Met de gemeente is daarover informeel gesproken.

Voordat de renovatie start wordt in alle woningen een warme opname gedaan. Die opname kan leiden tot een verrekenprijs.

Consequentie van het plaatsen van de CV ketel in een keukenkastje is dat de keuken vernieuwd wordt. De bewonersvereniging is het daarmee niet eens.

Het verslag wordt aangepast. Het komt als tweede concept terug.

#### 4. Woningprogramma

Het concept eindrapport van Bouwhulp wordt aan de orde gesteld. Martin deelt dat rapport aan de aanwezigen uit.

Het rapport wordt doorgenomen.

##### **Voorlopige werkschrijving.**

Michèl pleit ervoor het metselwerk voorzijde Surinamestraat niet te schilderen. Chiel stelt voor om de opmerkingen te bundelen en aan Bouwhulp te verstrekken.

Uitbouw.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt gesteld dat TNO heeft geconstateerd dat het voegwerk nog goed is. Sandra merkt op, dat het voegwerk van de uitbouwen in de juiste kleur wordt aangebracht.

Keuken, douche en toilet.

Het criterium voor het vervangen van de keuken is als reparatie duurder is dan vervangen. Als bewoners een uitgebreidere keuken willen, dan kan dat tegen meerprijs. Dat geldt ook voor aansluitpunten.

Casco - installaties:

Michèl merkt op, dat uit onderzoek van Bo-Ex naar voren is gekomen dat 1/3 deel van de drainage niet meer functioneert.

Martin deelt mee, dat verbeteren van de drainage is meegenomen. Bij de uitwerking zal hij experts raadplegen. Opgemerkt wordt dat bewoners het de ventilatie zelf kunnen instellen. Spencer tekent daarbij aan dat het ventilatiesysteem in complex 501 niet vergeleken kan worden met het gebalanceerd ventilatiesysteem, waarover in de pers klachten zijn geuit.

Jaap vraagt aandacht voor de geluidsoverlast die de motor zou kunnen veroorzaken. Martin deelt mee, dat hij meeneemt dat de motoren geen geluidsoverlast morgen veroorzaken.

Afra stelt dat tijdens de vorige vergadering is aangegeven dat de CV ketel in een keukenkast wordt geplaatst. Omdat daarover opmerkingen zijn gemaakt, gaat zij ervan uit, dat nu voorgesteld wordt om de CV ketel op de huidige plaats te laten. Haar voorkeur gaat uit naar plaatsing in een keukenkast. Daarom stelt zij voor de plaats van de CV ketel een individuele keuze te laten zijn.

De voorkeur van Spencer gaat uit naar één plek voor de CV ketel. Onderhoud kan dan sneller uitgevoerd worden, omdat niet naar de ketel hoeft te worden gezocht.

Woningindeling

Voor het aanbrengen van isolatiemateriaal wordt het plafond verlaagd. Van de kant van de bewonersvereniging wordt gesteld, dat het verlagen van de plafonds met  $\pm 15$  cm voor de benedenwoningen ingrijpend is.

De bewonersvereniging geeft aan waar loze ruimten in de woningen zijn.

Naar de mening van Michèl zijn de spouwmuren van de aanbouwen niet geïsoleerd.

Martin deelt mee dat dit in de vervolgfase wordt onderzocht.

Op blad 13 staan de uitgangspunten vermeld met de mate van overlast en onderhoud of verbetering.

Het samenvoegen van woningen en wijziging indeling bovenwoningen is niet in de opsomming meegenomen.

Op pagina 14 staat dezelfde tabel, maar is de mate van overlast met plusjes aangegeven.

+ = weinig overlast; +++++ = veel overlast. Daarnaast is aangegeven bij welke werkzaamheden de bewoner niet in de woning kan blijven. Voorbeeld een benedenwoning met houten vloer kan niet in bewoonde staat gerenoveerd worden. Dat geldt ook voor een benedenwoning met een betonnen vloer, maar waar voorzetwanden moeten worden aangebracht.

Michèl stelt dat de bouwstroom zo ingericht moet worden dat de periode van het wonen in een wisselwoning zo kort mogelijk is.

Als het plan definitief is wordt met een aannemer overlegd over de bouwstroom. Aandachtspunt daarbij is de tijdelijke huisvesting.

Rolf is de mening toegedaan dat bij de draagvlakmeting een indicatie gegeven moet worden van de tijd dat men in de wisselwoning moet wonen.

Martin gaat ervan uit, dat de renovatie van een woning twee maanden duurt, maar dan moet niets tegen zitten. Uitgegaan wordt van drie maanden.

De conclusie wordt getrokken dat de benedenwoningen in onbewoonde staat gerenoveerd worden.

De bewoners van de bovenwoningen kunnen niet in de woning als:

- de plattegrond wijzigt
- keuken, douche en toilet vernieuwd worden
- voorzetwanden worden geplaatst.

De indicatie bij de bovenwoningen is eveneens drie maanden.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt opgemerkt dat uit literatuur gebleken is dat het aanbrengen van voorzetwanden problemen kan geven, omdat er dan een nieuwe koudebrug ontstaat.

Martin deelt naar aanleiding daarvan mee, dat de wanden goed aansluiten, zodat er geen kieren ontstaan.

Afra wijst erop, dat bij voorzetwanden radiatoren en leidingen verlegd moeten worden. Martin neemt dat mee.

### **Keuzemogelijkheden**

Chiel stelt voor de lijst met werkzaamheden opnieuw door te nemen en bij elke post aan te geven of die hoort bij het basispakket, welke individuele keuzes er zijn en of er mogelijk een variant is op het basispakket.

Dat laatste vindt Michèl belangrijk. Er moet iets te kiezen zijn voor huurders.

Afgesproken wordt de lijst eerst door te nemen op individuele opties.

- Kleurkeuze keukentegels bij vervanging

Bewoners kunnen, tegen meerprijs, kiezen voor:

- Nieuwe keuken of extra voorzieningen bij keuken (als keukenblok slecht is wordt dat vervangen).
- Extra tegelwerk.
- Extra aansluitingen elektra
- Plaats van de CV ketel
- Benutten loze ruimten.
- Wastafel op slaapkamer
- Wijzigen plattegrond keuken/badkamer bij een aantal bovenwoningen (De Bo-Ex medewerkers willen zich daarop nog beraden).

Michèl vindt het basispakket een samenhangend pakket. Het streven moet zijn dat pakket uit te voeren. De bewonersvereniging kan echter niet bepalen waaraan bewoners geld uitgeven. Daarom vindt hij het belangrijk dat naast het basispakket een of meer pakketten komen waarvoor bewoners collectief kunnen kiezen.

Afgesproken wordt het isoleren van het buitenblad van de kopgevel in een variant basispakket op te nemen.

Michèl wil het isoleren van de vloeren van de benedenwoningen ook opnemen in een variant basispakket.

Martin is daarvan geen voorstander. Consequentie is namelijk dat dan ook geen mechanische ventilatie kan worden aangebracht.

Michèl stelt dat de kosten voor isolatie bijna voor 100% voor rekening van de huurder komen. Daarom is het belangrijk dat bewoners een keuze hebben.

Jaap stelt voor de discussie hierover te voeren op het moment dat de kosten van de isolatie bekend zijn en duidelijk is welke huurverhoging daaraan gekoppeld wordt. Hiermee wordt ingestemd. Een collectieve keuze kan zijn geluidsisolatie door middel van voorzetwand als de huidige situatie binnen 10 DB zit.

De bewonersvereniging wil de bestrating opnemen in een variant basispakket. Bo-Ex wil zich daarop nog beraden.

### **Onderhoud/verbetering**

Vervolgens stelt Chiel aan de hoe de verbeteringspost berekend kan worden.

1. per maatregel uitsplitsen wat onderhoud is en wat verbetering
2. de verbeteringen in een pakket opnemen
3. het onderhoudsdeel op 50% en het verbeteringsdeel op 50%.

Er wordt een aantal suggesties gedaan. Rolf stelt voor dat Bouwhulp op pagina 14 aangeeft wat onderhoud is en wat verbetering is. De medewerker op de afdeling financiën kan vervolgens doorrekenen en wat de kosten zijn en wat de huurconsequenties zijn.

Michèl vindt openheid belangrijk. Hij weet niet welke methode Bo-Ex hanteert bij de berekening. Daarom lijkt het hem beter om per maatregel uit te splitsen wat onderhoud is en wat verbetering is.

Rolf zegt toe dat aangegeven wordt welke grondslagen gehanteerd worden bij het berekenen van de huurverhoging. Die informatie kan in september geleverd worden.

Jaap stelt de bewonersvereniging voor het standpunt van Rolf ten aanzien van het berekenen van de verbeteringspost in overweging te nemen en 5 juni daarop terug te komen.

Rolf zal zijn voorstel nog in een mail aan de bewonersvereniging verwoorden.  
Het eind rapport van Bouwhulp wordt tijdens de vergadering van 5 juni vastgesteld.

#### 5. Bewonersavond 4 juni a.s.

Aan de bewoners zal duidelijk gemaakt worden welke stappen zijn ondernomen en waar wij nu in het proces staan. Bertus en Rolf zullen die toelichting voor hun rekening nemen.  
Michèl verzoekt om aan het begin van de avond tijd in te ruimen voor een toelichting van de bewonersvereniging. Chiel zal het schema, dat hij op de flip over heeft gezet aan Martin sturen. Martin zal het schema vervolgens in de eindrapportage opnemen. De toelichting tijdens de bewonersavond op dat schema wordt door Chiel gegeven. Martin geeft tijdens de bewonersavond een toelichting op het renovatieonderzoek.  
Vervolgens komen het sociaal plan en de planning aan de orde.  
Na de pauze kan een informatiemarkt plaatsvinden, waar bewoners informatie kunnen krijgen over onder andere huisbezoeken en draagvlakmeting.  
Belangrijk is dat in de uitnodiging aan de bewoners staat hoe laat de avond wordt beëindigd.

#### 6. Planning

Aan de lijst die in de nieuwsbrief staat worden perioden gekoppeld. Rolf mailt die lijst aan de aanwezigen, zodat iedereen daarop kan reageren.  
Michèl zou ook graag een planning willen zien van de periode na de draagvlakmeting. Het is namelijk voor bewoners belangrijk te weten hoe lang de periode tot de daadwerkelijke renovatie duurt.  
Chiel merkt op dat redelijk voorspelbaar is hoe lang die periode duurt.  
Afgesproken wordt dat op de planning die aan de aanwezigen wordt gestuurd de doorlooptijd vanaf de draagvlakmeting wordt vermeld. Dit punt wordt op de actielijst vermeld.  
Rolf verzoekt Chiel om, een voorstel te doen voor de inspraakprocedure bewoners. Chiel zegt toe dat hij dat kan doen aan de hand van de planning die Rolf doorstuurt.  
Michèl vindt het belangrijk dat de inspraak van bewoners een plek krijgt in de procedure. Inspraak kan een integraal onderdeel zijn van de procedure of de bewonersvereniging kan de inspraak zelf regelen. De voorkeur gaat uit naar opnemen van de inspraak in de procedure. Dit wil hij tijdens de bewonersavond melden. Voorkomen moet worden dat bewoners de indruk krijgen dat zaken achter hun rug worden geregeld.

#### 07. Nieuwsbrieven

De gezamenlijke nieuwsbrief is bij de bewoners bezorgd.

Rolf maakt bezwaar tegen de inhoud van de nieuwsbrief van de bewonersvereniging. Hij vindt dat in die nieuwsbrief vooruitgelopen wordt op het proces. Michèl vindt het belangrijk dat aan bewoners gemeld wordt hoe de bewonersvereniging in het proces staat.

Afra vraagt waarom de reactie niet eerder is gegeven.

Bertus merkt op, dat het lijkt alsof Bo-Ex de nieuwsbrief van de bewonersvereniging wil tegenhouden. Hij vindt dat het moment gekomen is om niet langer op de reactie van Bo-Ex te wachten en de nieuwsbrief bij bewoners te bezorgen.

Chiel wijst op de afspraak dat partijen elkaar informeren over de informatie die aan bewoners wordt gezonden en dat daarop binnen redelijke tijd gereageerd wordt. Het blijft echter de verantwoordelijkheid van Bo-Ex of bewonersvereniging om de informatie aan bewoners te verstrekken. Hij constateert dat Bo-Ex zijn beurt voorbij heeft laten gaan.

#### 08. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

#### 09. Volgende vergadering

Donderdag 5 juni 15.00 uur.

10. 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.	Allen	
25-06-2007	Binnen de scenario's heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn aan bewoners.	Bo-Ex	
14-02-2008	Eerste berekening in fase 4.1	Bo-Ex	
03-04-2008	Sociaal Plan in reguliere vergadering laten vaststellen.	Werkgroep	
23-04-2008	Geluidsmeting in proefwoning.	Bo-Ex	
23-04-2008	Kopie EPA onderzoek aan Bouwhulp.	Bewonersver.	
23-04-2008	Standpunt 50/50 verdeling.	Bewonersver.	
23-04-2008	Indicatie overlast en energiebesparing.	Bouwhulp	
22 mei 2008	Aangeven waar loze ruimten zijn.	Bewonersver.	
22 mei 2008	Grondslagen huurverhoging.	Bo-Ex	
22 mei 2008	Planning met doorlooptijd na draagvlakmeting.	Bo-Ex	
22 mei 2008	Planning mailen aan bewonersvereniging.	Bo-Ex	