

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (tweede concept)

Datum : woensdag 23 april 2008, 18.00 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 en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Mededelingen

Chiel merkt op, dat hij verrast was door de mail van Michèl aan Sandra Arts. Als een opdracht aan Bouwhulp wordt verstrekt, dan moet dat in ieder geval vooraf afgestemd worden met Bo-Ex. Michèl merkt op, dat er geen sprake is van een opdracht. De inhoud van zijn mail was bedoeld als mededeling.

03. Verslag vergadering d.d. 3 april 2008

Blad 2: bij punt 22 wordt toegevoegd "op de kopgevel"

Blad 3: bij samenvoegen woningen wordt toegevoegd dat Bertus verzoekt aan de tweede berging een andere invulling te geven. Martin zegt dat toe.

Het verslag van de vergadering van 3 april 2008 wordt, rekeninghoudende met de toevoegingen, vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Blad 2:

Michèl merkt op dat de bewonersvereniging het niet belangrijk vindt, dat de buitenkant van de ramen van binnen-uit gewassen kunnen worden.

Michèl merkt verder op, dat de verspringingen in de gevels éénsteens zijn. Het verzoek wordt gedaan te onderzoeken of die gevels geïsoleerd kunnen worden. Sandra besteedt daaraan aandacht.

Blad 3, Geluidsisolatie benedenwoningen. Michèl heeft in een mail aangegeven, dat er niet zonder meer van uitgegaan kan worden dat de geluidsoverlast in de bovenwoningen gelijk is aan de geluidsoverlast in de benedenwoningen. Er is, volgens de bewonersvereniging, gemeten in bovenwoningen waar stucwerk en/of steenstrips op de muur zijn aangebracht.

Martin merkt op, dat er niet veel verschil kan zijn, omdat de wanden van gelijke dikte zijn

Spencer wijst op de afspraak die de vorige vergadering is gemaakt dat in een proefwoning een meting wordt gedaan. Dat gebeurt als de renovatie gaat starten. Bouwhulp neemt extra isolatie mee als optie, Mocht het nodig zijn, dan wordt die extra isolatie aangebracht.

Actielijst:

Het punt "einddocument gekwalificeerd advies" kan van de actielijst af.

04. Bouw hulp

Definitief programma

Over het definitief programma zijn geen verdere opmerkingen. Aandachtspunt zijn de verspringende gevels.

Michèl stuurt een kopie van het EPA onderzoek aan Martin.

Toegevoegd wordt bij 7 uitvoeren proef in de modelwoning.

Spencer komt terug op NEN 1010. Als een aardlekschakelaar wordt aangebracht zal de gemeente Utrecht als eis stellen dat de installatie moet voldoen aan NEN 1010.

Individuele keuzemogelijkheden

Er is een inschatting gedaan van het percentage keukenblokken e.d. dat vervangen moet worden. Er wordt nog een opname gedaan in alle woningen om na te gaan wat nodig is. Daarna wordt maatwerk geleverd.

De Bo-Ex medewerkers beantwoorden de vraag, of alle keukenkasten vernieuwd moeten worden in verband met het aanbrengen van nieuwe CV ketels in de keukenkast, positief.

Opties:

1. Benutten dichtgetimmerde loze ruimten
2. keuken/douchevariant bovenwoning Type A

Deze opties zijn keuzemogelijkheden

3. (gedeeltelijk) samenvoegen van woningen

Over deze optie dient in dit overleg een besluit genomen te worden.

Basismaatregelen

Michèl vraagt of het noodzakelijk is om voorzetwanden in de woonkamer aan te brengen. Martin merkt op, dat de isolatie aangebracht moet worden, omdat anders –door het dubbel glas- condens op de muren slaat. Gevolg schimmelvorming.

Spencer benadrukt dat de woningen weer voor 25 jaar mee moeten. Hij wil daarom eisen stellen aan de kwaliteit.

Michèl gaat ervan uit, dat de bewoners van de bovenwoningen in de woning kunnen blijven.

Martin merkt op, dat alle maatregelen, **zoals overlast**, tegen het licht gehouden worden om te bezien wat de consequenties zijn. Dan zal ook blijken of de bewoners van de bovenwoningen in de woning kunnen blijven of niet.

Jaap stelt voor extra voorzieningen in de keuken op te nemen voor het aansluiten van huishoudelijke apparaten.

Spencer kan zich voorstellen dat dit opgenomen wordt in het wensenpakket waarvoor huurders, tegen betaling, kunnen kiezen.

Plattegrondvarianten

In het rapport zijn plattegrondvarianten aanpassen keuken, douche en toilet bovenwoning Type A opgenomen.

Ook zijn varianten verticaal samenvoegen en horizontaal samenvoegen opgenomen.

Mate van onderhoud

In het rapport is een opsomming gegeven van de onderdelen met de mate van onderhoud. Een aantal onderdelen is 100% onderhoud. Andere onderdelen liggen tussen 0% en 66% onderhoud.

Martin legt uit hoe hij tot die percentages is gekomen. Hij geeft een aantal voorbeelden.

Kozijnen: het vervangen van de kozijnen en (enkel) glas is onderhoud; dubbel glas, met ventilatioerooster, is verbetering.

Kruipruimten: het isoleren van de kruipruimten is een verbetering.

Ventilatie: is voor 66% een comfortverbetering.

Politiekeurmerk: er wordt kwalitatief beter hang- en sluitwerk aangebracht. Dat is deels een verbetering

Centrale verwarming: er wordt een hoog rendement ketel aangebracht. Dat is deels een verbetering.

Afra merkt op, dat in het TNO rapport ook het achterstallig onderhoud is opgenomen. De kosten voor dit onderhoud worden niet opgenomen in de huur.

Martin merkt op, dat de kosten voor onderhoud ook niet worden doorberekend, dat geldt alleen voor de verbeteringen.

Michèl geeft aan waarom destijds een opsomming is gemaakt van het achterstallig onderhoud. **De bewonersvereniging wil dat het achterstallig onderhoud in beeld blijft, zodat bij een eventuele discussie daarop teruggekomen kan worden.**

Uit de mate van onderhoud blijkt dat het gemiddelde 50% is. Martin adviseert daarom om een verdeling onderhoud/verbetering van 50/50 te hanteren.

Spencer kan zich in deze pragmatische oplossing vinden. Bij TNO onderzoek is veel energie gestoken in een opsomming van onderhoud en verbetering. Hij zou daarvoor, om het proces niet stagneren, nu niet willen kiezen. Michèl merkt op, dat op een bepaald moment posten geschrapt worden. Het is daarom belangrijk dat duidelijk is wat achterstallig onderhoud, onderhoud en verbeteringen zijn. **Kosten moeten inzichtelijk gemaakt worden.** Chiel stelt voor om, ten behoeve van de doorrekening uit te gaan van 50/50. Mocht in een post gesneden worden dan kan voor die post onderzocht worden welk deel onderhoud is en welk deel verbetering.

De bewonersvereniging neemt dit standpunt mee. De volgende vergadering wordt hierop teruggekomen.

Kostenconsequenties

Achter elke maatregel zijn de kosten vermeld. Ook is aangegeven wat TNO indertijd aan kosten heeft opgenomen. Conclusie is dat totale kosten per woning bij TNO €5.463,- lager zijn.

Spencer merkt op, dat het TNO onderzoek ongeveer een jaar geleden is afgerond. Hij vraagt of de prijsverhoging is meegenomen. Dat blijkt niet het geval te zijn. Martin merkt op, dat de BDB cijfers toegepast kunnen worden. De kosten worden dan met 3,77% verhoogd.

Spencer vindt het niet nodig om een vergelijking te maken tussen Bouwhulp en TNO. Het gaat nu om de feitelijke kosten van Bouwhulp.

Verzocht wordt bij de kosten het prijspeil te vermelden. Martin zegt dat toe.

Jaap vraagt de Bo-Ex medewerkers wat zij vinden van de kosten per woning. Spencer merkt op, dat de medewerker van de afdeling financiën nu moet gaan rekenen. Daaruit komt een exploitatieopzet en wordt duidelijk wat de consequenties voor de huur en de exploitatie zijn.

Kostenraming wijziging plattegrond en samenvoegen woningen

In het overzicht zijn de bouwkosten van de plattegrondwijziging en de samenvoegingen vermeld. Ook is aangegeven wat de meerprijs is ten opzichte van de basismaatregelen.

Naar aanleiding van de vraag van Afra welke kosten zijn opgenomen, merkt Spencer op dat een indicatie van de kosten is gegeven. Er komt nog een onderbouwing van de bedragen

Spencer merkt op, dat de conclusie of samenvoeging van woningen haalbaar is, pas getrokken kan worden als de kosten zijn doorgerekend.

Beoordeling (basismaatregelen en plattegrondvarianten)

De aard van de ingreep en de grootte van de woning zijn criteria die bepalen of een bewoner tijdelijk naar een andere woning moet.

Afgesproken wordt dat Bouwhulp een indicatie geeft van de mate van overlast.

Aandachtspunten volgende bijeenkomst

De bewonersvereniging zou graag een plan uitgewerkt zien, dat voor bewoners duidelijk is en waarvan zijn kunnen zeggen dat zouden wij wel willen.

Michèl zou graag willen praten over de huurconsequenties en de mate van overlast.

Pas als een aantal aanpakken is uitgewerkt, inclusief huurconsequenties en keuzes, kunnen bewoners benaderd worden.

Wat moet nog geleverd worden:

- Uitwerking en toelichting op maatregelen en begroting
- Wat zijn de kosten van de samenvoegingen
- Indicatie mate van overlast
- Indicatie energiebesparing

- Exploitatie opzet met consequentie huur. Het document dat 22 mei wordt geleverd, is de basis voor de berekening. Rolf schat in dat de exploitatie opzet pas na de vakantieperiode gereed is. Er moet ook tijd ingeruimd worden voor overleg met de directie. Als het mandaat van de directie er is, kunnen de onderhandeling starten.

Over het rapport dat 22 mei wordt geleverd, wordt op 5 juni om 15.00 uur een laatste overleg gevoerd. Daarna stelt Bouwhulp het definitieve rapport op.

05. Bewonersavond

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

Michèl vraagt of op 4 juni een indicatie gegeven kan worden van de huurverhoging. Opgemerkt wordt dat nog geen concrete informatie gegeven kan worden.

Chiel merkt op dat concrete informatie gegeven kan worden over energiebesparing en overlast.

Op 22 mei wordt bepaald hoe concreet die informatie is.

06. Nieuwsbrief

Michèl wil zich meer dan gemiddeld bezighouden met de inhoud van de nieuwsbrief.

Leonie stuurt de concept teksten uiterlijk 8 mei door.

07. Rondvraag

Bertus merkt op dat de beheergroep nog steeds niet bij elkaar geweest is. Hij zou het op prijs stellen als een vergadering van deze groep gepland wordt zodat een aantal zaken aan de orde gesteld kan worden.

Leonie geeft dit door aan de manager Wonen en laat Bertus weten wat zijn reactie is.

Bertus heeft van de bewoner van de opgeknapte woning gehoord, dat een medewerker van Bo-Ex hem gevraagd heeft of zijn woning als modelwoning gebruikt kan worden. De aanwezige Bo-Ex medewerkers weten hiervan niets.

Afra krijgt niet altijd de vergaderstukken per post. Zij vraagt of wel correcte adres gebruikt wordt. (gebleken is dat het juiste adres op de etiketten staat).

08. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 22 mei om 19.00 uur.

09. 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	