

## **Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501** (vastgesteld 26 juni 2007)

Datum : maandag 24 mei 2007, 19.00 uur

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

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

---

### 01. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Hij stelt voor om het orde punt, dat de bewonersvereniging aan de orde wil stellen, na agendapunt 2 te behandelen. Hiermee wordt ingestemd.

#### **Publiciteit rond bewonersavond:**

Rolf merkt op, dat hij teleurgesteld is over het feit, dat de bewonersvereniging gesproken heeft met een journalist, die vragen had over het TNO rapport. Hij wijst erop, dat afgesproken is dat de contacten met de pers via Chiel lopen en dat Bo-Ex en bewonersvereniging samen de pers te woord staan.

Bertus merkt op, dat de situatie iets anders ligt. De journalist is een bewoner van het complex.

Ook Chiel stelt dat het contact met de pers via hem loopt. Dat wil niet zeggen dat hij het gesprek voert met de journalist, maar hij kan regieafspraken maken.

Bertus merkt op, dat hij vooraf geen kopie gekregen heeft van de brief aan de bewoners. Michèl merkt op, dat hij die kopie heeft ontvangen. Echter alleen de brief aan de bewoners benedenwoningen. Overigens is dit een actie uit de beheergroep.

Rolf verzoekt het project en het beheer te scheiden.

Leonie heeft de concept tekst van de nieuwsbrief van de bewonersvereniging ontvangen. Naar haar mening is afgesproken dat gezamenlijke nieuwsbrieven worden verstuurd. Chiel bevestigt dit. De nieuwsbrieven en bewonersavonden zijn gezamenlijk. Michèl wijst erop, dat in de gezamenlijke nieuwsbrief de stand van zaken wordt vermeld. Daarnaast heeft de bewonersvereniging behoefte om met de bewoners te communiceren. Deze nieuwsbrief is een nieuwsbrief van de bewonersvereniging aan haar leden.

Afgesproken wordt de nieuwsbrief als apart agendapunt op te nemen. Overige extra agendapunten zijn:

- leegstand woningen
- huurverhoging per 1 juli 2007

Michèl deelt mee, dat hij 11 juni a.s. verhinderd is. Aan het einde van de vergadering wordt een nieuwe datum geprikt.

Ellen deelt mee, dat zij een andere baan heeft. Op 1 augustus treedt zij bij de gemeente Utrecht in dienst. Jaap neemt haar taak voorlopig over.

### 02. Verslagen vorige vergaderingen

#### **Verslag vergadering d.d. 6 februari 2007**

Het verslag van de vergadering wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Blad 2:

Michèl is niet tevreden over hoe de communicatie met TNO is verlopen bij de voorbereiding van de bewonersavond. Verder heeft hij geen inzage gekregen in de samenvatting.

Michèl vraagt voorts waarom er extra eisen zijn gesteld ten aanzien van het rapport van TNO. Hij vindt het bezwaarlijk dat het rapport na de draagvlakmeting moet worden ingeleverd. Spencer deelt mee, dat de voorwaarden gesteld worden door TNO. Daaraan heeft Bo-Ex zich te houden.

Aan de bewonersvereniging wordt de suggestie gedaan om TNO te benaderen met de vraag of de bewonersvereniging het rapport mag behouden. In ieder geval wordt afgesproken dat na de draagvlakmeting gediscussieerd wordt over de vraag wat de datum einde project is. Vervolgens kan aan TNO voorgesteld worden dat - als er al sprake is van teruggave - dit niet gebeurt vóór die datum.

#### **Verslag vergadering d.d. 14 maart 2007**

Het verslag van de vergadering wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Michèl merkt op, dat het beter is om in een klein comité stukken voor een bewonersavond voor te bereiden. Gebleken is namelijk dat doorgeven via Ellen niet heeft gewerkt.

Voorts merkt hij op, dat de bewonersvereniging geen kopie heeft van de correspondentie met TNO.

Spencer deelt mede, dat van de samenvatting een kopie aan de bewonersvereniging is verstrekt. Verder is er geen correspondentie. Naar aanleiding hiervan merkt Michèl op, dat hij twee versies heeft gezien; de samenvatting van TNO en een exemplaar met opmerkingen van de communicatie-medewerkster van Bo-Ex.

Chiel vindt dat ook verwarrend en adviseert Bo-Ex om daarmee in het vervolg zorgvuldiger om te gaan.

#### **Verslag vergadering d.d. 7 mei 2007**

Het verslag van de vergadering d.d. 7 mei 2007 wordt de volgende vergadering behandeld.

#### **Actielijst**

Een aantal acties wordt geschrapt.

Het onderwerp mogelijkheid modelwoning onderzoeken wordt in de beheergroep te besproken.

#### 03. Orde punt

Afra merkt op, dat de traagheid van het proces haar opvalt. Het wederzijdse wantrouwen is naar haar mening een van de oorzaken. Haar advies is om eerst dat wantrouwen weg te nemen en de meningsverschillen uit te spreken, zodat de aandacht gericht kan worden op de hoofdlijnen van het proces.

Er moet iets met het complex gebeuren. Dat zal iedereen duidelijk zijn. Daarom vindt Afra het belangrijk om de hoofdlijnen in de gaten te houden en niet teveel tijd te besteden aan details.

Spencer waardeert de opstelling van Afra. Hij vindt het positief dat van de kant van een lid van de bewonersvereniging het voorstel komt om het wantrouwen jegens elkaar te doorbreken.

Ook Bo-Ex is ervan doordrongen dat er iets met het complex moet gebeuren. Uit het rapport van TNO is duidelijk geworden dat renovatie ook tot de mogelijkheden behoort.

Rolf sluit zich hierbij aan. Hij erkent dat het wantrouwen ook bij Bo-Ex ligt.

Het achterstallig onderhoud:

in 2001 hebben de bewoners een brief ontvangen waarin wordt gesteld dat er iets met het complex moet gebeuren. Nu is het 2007 en er is nog niets gebeurd.

Afra had graag gezien dat het achterstallig onderhoud was weggewerkt en dat in de vergadering over verbeteringen wordt gesproken.

Spencer merkt op, dat Bo-Ex niet het voornemen heeft lang te wachten. Het enige dat Bo-Ex wil is een complex met kwalitatief goede woningen.

De volgende niveaus kunnen onderscheiden worden.

→ Gebreken die moeten worden opgelost. Daarvoor is de beheergroep

→ Scenario's. Daarin zitten achterstallig onderhoud en verbeteringen, waardoor een kwaliteitslag gemaakt kan worden.

Afra stelt dat nu al aan een aantal zaken aandacht besteed moet worden, zoals de vochtproblemen. Als het proces nog lang duurt, zal nog meer achterstallig onderhoud urgent worden. Te denken valt aan CV ketels die vervangen moeten worden.

Bertus wil graag korte lijnen. Als de bewonersvereniging er in de beheergroep niet uitkomt, dan moet de bewonersvereniging zich tot iemand kunnen wenden. Leonie stelt dat de bewonersvereniging dan naar Coen Braan kan gaan of desnoods naar Johan Klinkenberg. Zij zal hierover in overleg gaan met de Coen Braan en binnen drie weken aan de bewonersvereniging rapporteren.

Chiel concludeert dat beide partijen de hoofdlijnen willen vasthouden en geen vertragingen willen door details. Het wantrouwen zit in het achterstallig onderhoud. Daar is winst te boeken.

Zijn vraag aan Bo-Ex is of ergerenissen over achterstallig onderhoud weggenomen kunnen worden, zonder dat dit veel geld kost. Rolf zal dit intern bespreken.

#### 4. Programma van uitgangspunten

Chiel vraagt of overgegaan kan worden tot bespreking van het programma van uitgangspunten, indachtig hetgeen vanavond is besproken.

Michèl merkt op, dat over de meeste punten snel overeenstemming bereikt kan worden. Het programma bevat ook onderwerpen die niet "even in een vergadering kunnen worden afgetikt".

Chiel merkt naar aanleiding daarvan op dat het programma van uitgangspunten moet leiden tot een aantal scenario's waarmee gestuurd kan worden. Een architect heeft niet heel veel details nog om aan het werk te kunnen.

Afra vraagt of de scenario's opgesteld worden ten behoeve van de huidige huurders. Rolf geeft daarop een bevestigend antwoord.

Naar de mening van Michèl kunnen de uitgangspunten het beste in een klein comité besproken worden. Deze mening wordt door de overige aanwezigen gedeeld. Het klein comité, onder voorzitterschap van Chiel, bestaat uit Bertus, Michèl Rolf en Spencer. Aan het einde van de vergadering wordt een datum geprikt. Opmerkingen van de bewonersvereniging op de uitgangspunten stuurt Michèl aan Chiel en Spencer. Bo-Ex stuurt haar opmerkingen aan Chiel en Michèl.

Spencer heeft de uitgangspunten nieuwbouw op een rij gezet. Hij deelt de notitie aan de aanwezigen uit. Deze uitgangspunten komen eveneens in het klein comité aan de orde.

#### 5. Gekwalificeerd advies

Rolf geeft een toelichting op zijn notitie. Een gekwalificeerd advies is een zwaar advies. Dat advies moet door de corporatie overgenomen worden, tenzij het niet uitvoerbaar is.

Om een gekwalificeerd advies te kunnen uitbrengen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moet er een behoorlijke achterban zijn. Verder moet er zekerheid zijn, dat een plan door de achterban wordt gedragen en dat een draagvlakmeting een positieve uitslag heeft.

Michèl heeft een reactie op de notitie opgesteld. Die moet hij nog met de overige bestuursleden bespreken. Op voorhand merkt hij op, dat de koppeling met de draagvlakmeting in strijd is met wat in DUO is opgenomen.

Michèl stuurt de opmerkingen van de bewonersvereniging aan Chiel en Bo-Ex. De volgende vergadering wordt op het gekwalificeerd advies teruggekomen.

#### 6. Nieuwsbrief

Chiel adviseert de suggestieve toon uit de nieuwsbrief te halen. Die komt, naar zijn mening, voort uit wantrouwen. Eerder deze vergadering is juist geconstateerd dat het wantrouwen weggenomen moet worden. Hij stelt de bewonersvereniging voor om met een andere bril naar de nieuwsbrief te kijken. Dat wordt toegezegd.

Chiel en Leonie zullen de nieuwe versie van de nieuwsbrief vervolgens doornemen.

#### 7. Leegstand

In de uitgewoonde woning moet zeer veel gebeuren. Bertus heeft Rob van der Hart voorgesteld de woning niet dicht te timmeren, maar lamellen voor de ramen te hangen. Dat voorstel is door Rob overgenomen. De bewonersvereniging vindt het niet acceptabel dat woningen leeg blijven staan. Leonie informeert bij Rob van der Hart naar de stand van zaken en laat het resultaat aan Bertus weten. Zij adviseert om de leegstand in de beheergroep aan de orde te stellen.

#### 8. Huurverhoging

Rolf deelt mee dat Bo-Ex op eigen initiatief de huurverhoging een aantal malen op 0% heeft gesteld, Daarbij werd ervan uitgegaan dat de woningen binnen afzienbare tijd worden gerenoveerd of gesloopt. Nu dat niet het geval is, is uitgesproken dat het gat tussen huidige huur en nieuwe huur te groot wordt. Om die reden zijn de huren van de woningen complex 501 met 1,1% verhoogd.

Het is niet de bedoeling dat de eerdere huurverhogingen worden ingehaald.

Michèl deelt mee, dat het STOK bestuur in het overleg met de directie van Bo-Ex de huurverhoging complex 501 aan de orde heeft gesteld. Het STOK bestuur heeft gesteld dat de huurverhoging in strijd is met het huurbeleid ten aanzien van herstructureringsprojecten. Dat beleid luidt dat geen planmatig onderhoud wordt gepleegd en dat geen huurverhoging wordt doorgevoerd.

Verder is Michèl van mening, dat met gelijke maten gemeten moet worden. DUO schrijft voor dat de huurverhoging stopt na de peildatum. Bij complex 507 is nog geen peildatum vastgesteld, maar de huurverhoging is wel gestopt.

Ook is niet met de bewonersvereniging gecommuniceerd over de huurverhoging.

In het overleg tussen STOK en Bo-Ex wordt nog op nog op de huurverhoging complex 501 teruggekomen.

#### 9. Volgende vergaderingen

Het klein comité komt bijeen op 18 juni van 13.00 uur tot 15.00 uur.

De reguliere vergadering is op 25 juni om 19.30 uur.

#### 10. Rondvraag

Vakanties:

Spencer is de maand juli afwezig in verband met vakantie.

Bertus is 27 t/m 29 juni afwezig.

Tijdens de volgende vergadering wordt gesproken over een gezamenlijke nieuwsbrief.

#### 11. 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	
07-05-2007	Mogelijkheid modelwoning onderzoeken.	Bo-Ex	
07-05-2007	Uitzoeken hoeveel meer huur een bewoner met een Minimuminkomen na renovatie gaat betalen.	Bo-Ex	
07-05-2007	Aandachtspunt: technische kosten naar rato verdelen over Onderhoud en verbetering.		
07-05-2007	Bureaus voor uitwerking scenario's.	Allen	
07-05-2007	Aandachtspunt: woonlastenverlaging door isolatie.		
24-05-2007	Na draagvlakmeting datum einde project bepalen.	Allen	
24-05-2007	25 juni notitie gekwalificeerd advies gespreken.	Allen	
24-05-2007	Gezamenlijke nieuwsbrief.	Allen	