

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 17 oktober 2007)

Datum : donderdag 24 september 2007, 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, 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. Vaststelling agenda

Rolf heeft Chiel laten weten dat hij meer tijd nodig heeft om een reactie te geven op het stuk van de bewonersvereniging inzake het gekwalificeerd advies. Chiel stelt voor om toch onder punt 6 in te gaan op het gekwalificeerd advies. Hiermee wordt akkoord gegaan.

03. Verslagen vorige vergaderingen

Verslag vergadering d.d. 25 juni 2007

De correcties zijn in het verslag aangebracht. Het verslag is daarmee vastgesteld.

Verslag vergadering d.d. 31 augustus 2007

Het verslag van de vergadering d.d. 31 augustus 2007 wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van.

Jaap heeft het rapport van de SEV al voor 31 augustus aan de aanwezigen gemaild. Leonie kijkt na of zij het rapport heeft. Als dat niet het geval is, dan laat zij dat aan Jaap weten.

Actielijst

Twee acties kunnen van de lijst af.

04. Vervolg aanpak scenario's

Rolf deelt mee, dat de directie van Bo-Ex ermee kan instemmen, dat voor complex 501 in eerste instantie het scenario beperkte renovatie wordt uitgewerkt. Er was nog wel een aantal vragen en de directie wil ook graag zien hoe de beperkte renovatie er in de praktijk komt uit te zien.

De insteek "het opkrikken van de kwaliteit van de woningen tot een hoog niveau" is dus losgelaten.

Dit betekent, dat het midden scenario wordt uitgewerkt. Als dat leidt tot een plan, dat ook door bewoners wordt gedragen, dan worden de uitgangspunten voor de scenario's hoog niveau renovatie en sloop geschrapt.

Naar aanleiding van de stelling van Bo-Ex vraagt Jaap of Bo-Ex nog uitgaat van een renovatieplan voor 10 jaar. Daarop wordt ontkennend geantwoord.

Rolf deelt mee, dat dit geen optie is. De investering zal te hoog zijn. Ook Michèl vindt een scenario behoud te mager.

Michèl merkt op, dat nu gesproken wordt over het midden scenario van TNO, zoals we dat uitgewerkt en vastgesteld hebben in ons programma van Uitgangspunten. Naar zijn mening staat daarin voldoende informatie. Hij vraagt zich af wat de directie van Bo-Ex nog meer moet weten.

Rolf deelt mee, dat tijdens de discussie in de directie de vraag kwam hoe eenvoudig de renovatie moet zijn. Als de renovatie eenvoudig moet zijn, kan bijvoorbeeld dubbel glas geschrapt worden.

Dat laatste verbaast de bewonersvereniging. Als bewoners iets willen, dan is het wel dubbel glas.

De voorzitter concludeert dat nu op tafel ligt, dat allereerst het scenario renovatie voor een periode van 20 à 30 jaar conform het PvU wordt uitgewerkt en dat de andere scenario's worden doorgeschoven naar de toekomst.

De vergadering wordt kort geschorst om de bewonersvereniging de gelegenheid te geven een standpunt in te nemen.

Na de schorsing wordt meegedeeld, dat de bewonersvereniging verheugd is over de keuze die de directie van Bo-Ex heeft gemaakt en dat de bewonersvereniging ermee instemt dat de scenario's "renovatie voor 30-40 jaar" en "nieuwbouw" ter zijde worden gelegd en dat de renovatie voor 20 à 30 jaar wordt uitgewerkt. Als handvaten bij de uitwerking kunnen dienen het rapport van TNO en de vastgestelde uitgangspunten (PvU).

Uitgangspunten van de bewonersvereniging zijn beperkte huurverhoging en zo min mogelijk overlast voor huurders. Als het scenario is uitgewerkt komt er een lijst van uit te voeren werkzaamheden, incl. die van de keuzeopties. Belangrijk is dat daarbij wordt aangegeven wat de kosten zijn voor Bo-Ex en de huurders en wat de mate van overlast is. Aan de hand van die informatie kan dan overwogen worden om bepaalde werkzaamheden al dan niet te schrappen.

In de uitgangspunten "renovatie" staat ook het samenvoegen van woningen. Hoewel Rolf er weinig van verwacht, wordt dit ook onderzocht. Daarbij wordt aangetekend, dat het bij dit scenario gaat om de verticale samenvoeging. Daarmee wordt ingestemd.

Chiel stelt voor dat Bo-Ex een concept opdracht aan een bouwkundig bureau opstelt en deze concept opdracht agendeert voor de volgende overlegvergadering. Hij adviseert om bureaus te selecteren die een eigen kostendeskundige in dienst hebben of werken met een kostendeskundige die de corporatie kent.

Afra vraagt zich af, nu duidelijk is welk scenario is gekozen, waarom de opdracht voor de uitwerking niet naar Marloes van Haaren kan gaan. Spencer legt uit waarom bij deze beperkte renovatie beter een bouwtechnisch bureau ingeschakeld kan worden dat een architectenbureau.

Bovendien vindt hij het bezwaarlijk dat Marloes van Haaren een informatie voorsprong heeft op andere bureaus. De bewonersvereniging stelt dat dit opgelost kan worden door ook andere bureaus uit te nodigen voor een bezoek aan het complex. Rolf stelt voor om in de opdracht de kwaliteit, waaraan bureaus moeten voldoen, te vermelden, in het verlengde van de eisen die we al eerder stelden aan de architectenbureau's.

Spencer zal vervolgens uitzoeken of de reeds geselecteerde bureaus, Bouwhaven, Bouwhulp en Marloes van Haaren, voldoen aan onze kwaliteitseisen.

Afgesproken wordt dat hierover tevoren wordt gerapporteerd, zodat de bewonersvereniging de informatie vooraf aan de vergadering kan beoordelen.

Afgesproken wordt om de concept opdracht tijdens de overlegvergadering van 17 oktober a.s. te bespreken en af te spreken welke bureaus uitgenodigd worden. Daarbij is uitgangspunt dat de bureaus beschikken over dezelfde informatie.

05. Communicatie en planningszaken

Leonie stelt voor om direct na 17 oktober een nieuwsbrief uit te brengen. De bewonersvereniging vindt dat te lang duren. De bestuursleden van de bewonersvereniging krijgen veel vragen van bewoners, waarop zij geen antwoord kunnen geven.

Afgesproken wordt om op korte termijn een gezamenlijke brief aan de bewoners te sturen, waarin vermeld wordt dat het scenario renovatie voor 20 à 30 jaar wordt uitgewerkt. In deze brief wordt ook de bewonersavond op 7 november aangekondigd. Leonie stelt een tekst op en mailt die naar Michèl en Afra. Jaap en Chiel krijgen een kopie. Als de bewonersvereniging woensdag 26 september reageert, kan de brief deze week verzonden worden.

Leonie en Michèl bereiden de bewonersavond voor. Een draaiboek komt de eerstvolgende overlegvergadering aan de orde.

06. Gekwalificeerd Advies

Rolf geeft aan, dat hij het erg moeilijk vindt een reactie te geven, als hij de link met de draagvlakmeting niet kan gebruiken. Hij zou kunnen volstaan met het opsommen van de tekst die in het protocol staat vermeld, maar hij gaat ervan uit, dat dat niet de bedoeling is.

Michèl stelt dat de bewonersvereniging wil weten waaraan zij moet voldoen als zij een gekwalificeerd advies wil indienen. Als die informatie er is, kan de bewonersvereniging verder; de voorwaarden accepteren of de zaak voorleggen aan de stedelijke geschillenadviescommissie.

Chiel adviseert Rolf een antwoord te schrijven. Rolf zal dat doen. Zijn antwoord wordt geagendeerd voor de overlegvergadering d.d. 17 oktober 2007.

07. Rondvraag

Bertus verzoekt vergaderstukken minimaal een week van te voren te verzenden.

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.	Allen	
25-06-2007	Binnen de scenario's heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn aan bewoners.	Bo-Ex	
25-06-2007	Reactie op reactie bewonersvereniging op gekwalificeerd advies.	Bo-Ex	17-10-2007
25-06-2007	Vorbereiden bewonersavond 7/11 (draaiboek).	Bo-Ex en bewonersvereniging	17-10-2007
24-9-2007	Concept opdracht aan bouwkundig bureau.	Bo-Ex	17-10-2007