

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 24 september 2007)

Datum : maandag 25 juni 2007, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen en Afra Bolten (bewonersvereniging complex 501)
Ellen van Beckhoven en Jaap van der Veen (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.

Bertus deelt mee, dat Ellen vanavond voor de laatste maal een overlegvergadering tussen Bo-Ex en bewonersvereniging bijwoont. Hij bedankt haar voor haar inzet voor de bewonersvereniging.

02. Verslagen vorige vergaderingen

Verslag vergadering d.d. 7 mei 2007

Jaap was deze vergadering ook aanwezig.

Rekeninghoudende met deze toevoeging wordt het verslag van de vergadering d.d. 7 mei 2007 vastgesteld.

Verslag vergadering d.d. 24 mei 2007

Het verslag van de vergadering d.d. 24 mei 2007 wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van.

Blad 3:

Afra informeert naar de vorderingen met betrekking tot het oplossen van de vochtproblematiek en CV's.

Leonie deelt mee, dat zij in de beheergroep gesproken heeft over het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Daarover zijn in die groep afspraken gemaakt. De uitvoering heeft wel enige vertraging opgeleverd.

Bertus merkt op, dat pas na contact met Coen Braan een aantal werkzaamheden is uitgevoerd.

Afra merkt op, dat zij in de vergadering melding heeft gemaakt van vochtoverlast en problemen met CV ketels. Zij hoort niet dat die problemen worden opgelost.

Leonie deelt mee, dat in de beheergroep onder ander afspraken zijn gemaakt over het wegnemen van vochtproblemen in de douche.

Michèl stelt dat nog over veel werkzaamheden afspraken gemaakt moeten worden. De beheergroep zou in juni bij elkaar komen. Dat is niet gebeurd. Leonie zal haar collega's, die in de beheergroep participeren, vragen om een afspraak te maken. Als van die kant geen actie komt, dan adviseert Leonie om contact op te nemen met Coen Braan.

Spencer merkt op, dat er een duidelijke splitsing is in de onderwerpen die in de beheergroep aan de orde komen en onderwerpen die deze vergadering besproken worden.

Chiel verzoekt de Bo-Ex medewerkers na te gaan wat aan de problemen, die onder andere door Afra zijn gesignaleerd gedaan kan worden. Daarbij dient wel in acht genomen te worden dat een toekomstplan voor het complex wordt ontwikkeld.

Actielijst

Mogelijkheid modelwoning onderzoeken:

Leonie deelt mee, dat het opknappen van de uitgewoonde woning erg veel geld kost. Binnen Bo-Ex wordt nog besproken wat met de woning moet worden gedaan.

Michèl merkt op dat de afspraak is dat vandaag de datum genoemd wordt waarop een besluit over de woning wordt genomen. Leonie deelt mede, dat zij volgende week de datum aan de bewonersvereniging zal doorgeven. Bertus stelt dat de bewonersvereniging wil dat de woning weer verhuurd wordt.

Uitzoeken hoeveel meer huur een bewoner met een minimuminkomen na renovatie gaat betalen:

Leonie heeft uitgezocht welk bedrag aan huurtoeslag een huurder met een minimum inkomen maximaal kan ontvangen. Voor een éénpersoonshuishouden tussen 23 en 65 jaar is dat € 246,- en voor een meerpersoons-huishouden € 272,-.

Michèl merkt op, dat van belang is wat bewoners uit het woonlastenfonds kunnen ontvangen.

Afgesproken wordt het punt op de lijst te laten staan. Bij de scenario's kunnen de berekeningen meegenomen worden. Op dat moment kan ook op uitkeringen uit het woonlastenfonds terug gekomen worden.

Jaap heeft een rapport van de SEV over de werking van inkomens afhankelijke regelingen, waaronder de huurtoeslag. Hij zal dat rapport aan de aanwezigen verstrekken.

03. Programma van uitgangspunten en scenario's

Het ontwerp programma van uitgangspunten is op 18 juni 2007 n klein comité besproken. Chiel heeft de opmerkingen opgenomen in het ontwerp dat bij de agenda voor deze vergadering is gevoegd. Het ontwerp wordt nogmaals doorgenomen.

Blad 1:

Michèl verzoekt bij ambitie "minimaal" te schrappen. Rolf stelt dat zijn instemming afhankelijk is van hetgeen over de overige punten wordt overeengekomen.

Blad 2:

Bij Woonfysisch wordt geïsoleerd gewijzigd in verbeterd.

Michèl stelt voor bij het derde streepje "flink" te schrappen. Spencer merkt op, dat de geluidsoverlast een serieus probleem is. Daarom kan naar zijn mening best gesteld worden dat de geluidsoverdracht flink gereduceerd moet worden. Er wordt ermee ingestemd dat flink blijft staan.

Woontechnisch

Bij het eerste bolletje wordt tenminste geschrapt.

Het is Afra niet duidelijk waarom onderzoek gedaan moet worden naar onderdelen van de woning die er al zijn.

Afgesproken wordt dat bij het derde bolletje "onderzocht moet worden" wordt geschrapt.

Technisch

Vermeld wordt dat de installaties moeten voldoen aan de huidige veiligheidseisen.

Toilet en douche blijven van elkaar gescheiden.

Financieel:

Van de kant van de bewonersvereniging wordt gevraagd wat bedoeld wordt met financiële compensatie. Rolf deelt mee dat financiële compensatie kan inhouden het verkopen van woningen om het plan financieel rond te krijgen.

De bewonersvereniging is geen voorstander van verkoop. Zij wil dat alle woningen in de huursector blijven.

Afgesproken wordt dat vermeld wordt dat Bo-Ex voorkeur heeft voor een plan met financiële compensatie.

Bij het voorlaatste bolletje wordt en/of vermeld.

Haalbaarheidsfase moet zijn scenariofase.

Woontechnisch, vierde bolletje

Onderzocht moet worden of vanuit het uitgangspunt van comfort het realiseren van de Woonkamer-grenzend-aan-'buiten' (tuin of balkon) zinvol is bovenop het basisscenario en wat de consequenties hiervan zijn.

Scenario's:

Afra concludeert dat de term starterswoningen inhoudt, dat bewoners zoals zij niet kunnen terugkeren. Rolf merkt op dat, als de term "starterswoningen die uitleg oproept de term gewijzigd moet worden. Afgesproken wordt starterswoningen te vervangen door 2 tot 3 kamerwoningen.

Afgesproken wordt bij ambitie minimaal te schrappen.

Rekeninghoudende met de wijzigingen worden het programma van uitgangspunten inclusief de te onderzoeken scenario's vastgesteld.

Marijke brengt de wijzigingen aan en stuurt het programma aan de aanwezigen.

4. Architectenkeuze en opdracht scenario studies

Jaap vraagt of een bureau gezocht wordt dat het onderzoek doet en apart een architectenbureau. Van de kant van Bo-Ex wordt medegedeeld dat een bureau gezocht moet worden dat het onderzoek ter hand neemt maar wel een architectenbureau is. Dat bureau moet tevens kennis hebben van zowel renovatieprojecten als nieuwbouwprojecten.

Het bureau moet een kostendeskundige in huis hebben of moet een goede relatie met kostendeskundige hebben. In het laatste geval moet aan Bo-Ex medegedeeld worden wie die kostendeskundige is.

Naar aanleiding van een opmerking van Jaap over het voor inzichtelijk maken van exploitatieberekeningen, wordt afgesproken dat op de actielijst het streven vermeld om heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn.

Spencer vindt het belangrijk dat bewoners op een bepaald moment betrokken worden. De architect kan daarmee zijn voordeel doen,

Jaap stelt voor een onderscheid te maken; de hoofdlijnen bespreken met de bewonersvereniging en als de basisvarianten goed in beeld zijn, overleg met de bewoners starten.

Concreet betekent dit dat het bureau ervaring moet hebben met overleg met bewoners en met het samen met bewoners plannen ontwikkelen.

Afra kan zich niet voorstellen dat de bewonersvereniging zich met de drie scenario's kan verenigen. Zo kan de bewonersvereniging, naar haar mening, het nieuwbouwplan niet verdedigen omdat tot nu toe is uitgedragen dat sloop geen optie is. Chiel licht toe, dat het nieuwbouwscenario geen nieuwbouwplan is en dat hier nog niet gevraagd wordt om instemming. Er moeten alleen drie complete scenario's geleverd worden. We beoordelen alleen of het goed is aangeleverd. Daarna begint pas de afweging.

Michèl merkt op dat het bureau:

- ervaring moet hebben met opknappen van goedkope woningen
- feeling moet hebben met oude complexen
- de esthetische kwaliteit in het oog moet houden
- prijsbewust is.

Chiel vindt het belangrijk dat er korte lijnen zijn bij het bureau; dat een contact persoon wordt aangewezen.

Spencer deelt mee, dat Bo-Ex een selectie van een aantal bureaus heeft gemaakt.

- Bouwhulp
- Bouwhaven
- Han van Zwieten

Het is belangrijk dat de bewonersvereniging ook een aantal bureaus voordraagt.

Chiel heeft in een eerder stadium een lijst met namen aan Spencer en Michèl gemaild. Michèl vraagt hem die lijst nogmaals te mailen. Chiel zal de lijst aan alle aanwezigen toesturen.

Spencer gaat maandag 2 juli op vakantie en is dinsdag 24 juli weer terug. De bewonersvereniging zorgt ervoor dat er dan een lijst van geselecteerde bureaus is. In klein comité worden vervolgens twee á drie bureaus geselecteerd. Uitsluitend bureau's waar beide partijen zelf volledig achter kunnen staan.

Spencer neemt de regie van het proces en de voorbereiding rond de architectenbureaus'op zich.

Op donderdag 30 augustus vindt vervolgens overleg plaats met die bureaus.

18.00 voorbespreking

18.30 eerste bureau

19.30 tweede bureau

20.30 derde bureau (eventueel)

21.30 afstemming.

5. Gekwalificeerd advies

Rolf merkt op dat hij pas vandaag de reactie van de bewonersvereniging heeft ontvangen.

Rolf maakt zich zorgen over de richting waarop de discussie over het gekwalificeerd advies gaat. Afra heeft de vorige vergadering terecht een opmerking gemaakt over het wantrouwen over en weer. Naar de mening van Rolf moeten we proberen te voorkomen vanuit wantrouwen een en ander te formuleren..

Chiel adviseert het gekwalificeerd advies en de draagvlakmeting los te koppelen.
Rolf komt nog met een reactie.

6. Communicatie

Bewonersavond

Michèl twijfelt aan het nut van een bewonersavond. Naar zijn mening is er niet veel te melden. Hij vindt het beter om regelmatig nieuwsbrieven bij de bewoners te bezorgen.

Van de kant van Bo-Ex wordt gesteld dat het belangrijk is dat de architect zich aan de bewoners presenteert. Verder is het van belang, dat het PvU op hoofdlijnen wordt gepresenteerd en dat het vervolgproces weer verder wordt toegelicht.

De voorbereiding van de bewonersavond wordt gedaan door Michèl en Leonie. Vervolgens stelt Leonie een draaiboek op, dat zij aan alle aanwezigen stuurt.

De bewonersavond wordt gehouden op woensdag 17 oktober. Reservedatum is woensdag 7 november.

Nieuwsbrief

Michèl heeft nog geen gelegenheid gehad de nieuwsbrief van de bewonersvereniging aan de bewoners op te stellen.

Voor de gezamenlijk nieuwsbrief zal Leonie deze week de onderwerpen kenbaar maken. De volgende week mailt zij de teksten, waarop gereageerd kan worden. Michèl mailt de bijdrage van de bewonersvereniging eveneens aan de aanwezigen.

Bertus merkt op, dat complex 501 het oudste complex van de 100 jarige Bo-Ex is. Wellicht kan daaraan aandacht besteed worden in de nieuwsbrief.

De gezamenlijke nieuwsbrief moet voor de vakantieperiode bij de bewoners bezorgd worden.

7. Rondvraag

Bertus zou het een mooi cadeau vinden als Bo-Ex zijn oudste complex renoveert.

8. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op 4 oktober om 19.00 uur.

9. 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	Uitzoeken hoeveel meer huur een bewoner met een Minimuminkomen na renovatie gaat betalen. Plus meenemen van het woonlastenfonds.	Bo-Ex	
07-05-2007	Bureaus voor uitwerking scenario's.	Allen	
24-05-2007	Na draagvlakmeting datum einde project bepalen.	Allen	
24-05-2007	Gezamenlijke nieuwsbrief in juli (opzet leonie).	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	
25-06-2007	Notitie Woonlastenfonds verstrekken.	Jaap	
25-06-2007	Vorbereiden bewonersavond 17/10 of 7/11	Michel en leonie	