

## Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 3 maart 2011)

Datum : donderdag 25 november 2010, 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter  
Bertus Damen en Michèl Post (bewonersvereniging complex 501)  
Jaap van der Veen (Stade)  
Rolf van der Weide, Mourad el Barnoussi en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Afwezig m.k. : Annemarie Rompelman (bewonersvereniging complex 501)  
Corien Koning en Spencer Schols (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

---

### 01. Opening en mededelingen

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Tijdens de vorige vergadering heeft Annemarie meegedeeld dat een collega van haar de vergadering bijwoont om haar te observeren. Haar collega, Jannie Dierkx, is echter verhinderd. Zij komt een volgende vergadering.

Rolf deelt mee, dat Corien er een paar dagen tussen uit is. Spencer is ziek.

Mourad stelt zich voor. Hij is een collega van Corien en heeft een deel van de werkzaamheden complex 501 van haar overgenomen. Samen met Spencer neemt hij de begroting van de werkzaamheden door. Later in de vergadering zal hij een toelichting geven.

Afgesproken is dat Atrivé wordt ingeschakeld voor de meningspeiling.

### 02. Vaststelling agenda

Van de kant van de bewonerscommissie wordt gevraagd waarom het sociaal plan niet op de agenda staat. Leonie deelt mee dat zij de laatste versie van het sociaal plan heeft verzonden. Afgesproken wordt later deze vergadering terug te komen op het sociaal plan.

Annemarie deelt mee, dat zij een grotere rol genomen heeft bij het opstellen van de agenda.

### 03. Kostendoorrekening

Mourad geeft een toelichting. De kostendoorrekening die DHV heeft gemaakt is erg gedetailleerd. Spencer en hij zijn in overleg om een aansluiting te vinden op de begroting van Bouwhulp. Daarna kan een verdeling gemaakt worden van de onderhoudskosten en verbeterkosten. Tot slot kan de berekening van de huurverhoging gemaakt worden.

Jaap merkt op, dat er indertijd voor gekozen is een bepaald percentage van de totale kosten aan te merken als verbeterkosten. Mourad is het ermee eens dat de verdeling **per onderdeel** op die wijze kan, maar een gedetailleerde verdeling van onderhoudskosten en verbeterkosten geeft meer helderheid en minder discussie.

Rolf deelt mee dat agendapunt 8, proces huuronderhandeling wordt ingetrokken. Binnen Bo-Ex is een discussie geweest over de wijze van huurverhoging. Uitgesproken is dat alleen onderhandeld kan worden over het percentage van de maximale huur. Als uitgegaan wordt van de "Lessepsbuurt methode", dan wordt het volledige bedrag voor de verbeteringen in de huur opgenomen.

Jaap concludeert dat de spelregels tussentijds worden gewijzigd. Met de bewonersvereniging was afgesproken dat onderhandeld wordt over de hoogte van het bedrag, dat voor verbeteringen bij de huurder in rekening wordt gebracht. Ook is afgesproken dat de woonlastenwaarborg een onderdeel is van de huuronderhandelingen. Nu wordt gesteld, dat over de hoogte van het bedrag niet onderhandeld kan worden, alleen nog maar over het percentage van de maximale huur.

Michèl stelt voor een tussenvorm van onderhandelingen af te spreken. Onderhandelen over een vast bedrag per woning en kijken welk percentage dit gemiddeld is. Het bedrag wordt met huurders gecommuniceerd.

Rolf legt de opmerking van Jaap en de suggestie van Michel voor aan de directie van Bo-Ex.

#### 04. Verslag vergadering 12 oktober 2010

De laatste zin op pagina 1 wordt geschrapt.

Blad 2:

De vergadering van het DPO is niet doorgegaan. De Bundeling praat in december over het voorstel van de gemeente om bewoners die met een stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een woning buiten het complex de mogelijkheid te geven om met de DUO urgentie naar de eigen gerenoveerde woning terug te keren. De vraag is of de Bundeling een standpunt moet innemen of dat de politiek dat moet doen. Jaap houdt in de gaten wat de uitkomst is. Michèl deelt mee, dat de bewonersvereniging de vergadering van de Bundeling bijwoont.

Halverwege het blad wordt 6 weken gewijzigd in 8 weken.

Rolf heeft bij de interne jurist geïnformeerd of tijdelijke huurders ook een stem hebben bij de draagvlakmeting.

Naar de mening van deze collega is dat niet het geval. Het is bij complex 501 ook niet aan de orde, omdat er geen sprake is van tijdelijke bewoning.

Blad 3:

Rolf heeft de vraag of de huren van de woningen, die reeds verhoogd zijn, weer verlaagd worden, nog niet aan de directie voorgelegd. Dit punt komt op de actielijst.

Jaap heeft gesteld dat de planning te krap is. Hij heeft daarbij gewezen op de offerte van Atrivé met betrekking tot de meningspeiling.

Het verslag van de vergadering d.d. 12 oktober 2010 wordt, rekeninghoudende met de correcties, vastgesteld.

#### **Actielijst**

Een aantal acties wordt geschrapt.

Het concept contract tijdelijke verhuur is besproken. Er is een aantal opmerkingen gemaakt. Het contract wordt wederom geagendeerd.

#### 05. Resultaat overleg klein comité

Van het overleg klein comité d.d. 4 november 2010 is een verslag gemaakt, dat bij de agenda is gevoegd.

#### **Contracten:**

Over het renovatiecontract zijn harde afspraken gemaakt; het contract wordt geagendeerd voor een volgende vergadering. Het contract wordt dan ook bij de stukken gevoegd. Ook het wisselwoningencontract wordt geagendeerd voor een volgende vergadering. Het wisselwoningencontract wordt ter informatie aan de leden van de bewonersvereniging en Annemarie gestuurd.

Belangrijk is dat de contracten goed zijn, zodat een huurder niet naar de rechter stapt.

#### **Servicekosten na renovatie**

Rolf merkt op, dat **het** om de wisselwoningen gaat. Standaard servicekosten **in complex 501** zijn glasverzekering en rioolont-stopningsfonds. Praktische oplossing is die servicekosten in de huur te laten als bewoners in de wisselwoningen wonen, onafhankelijk van de servicekosten in de wisselwoning.

#### **Algemene huurvoorwaarden**

Michèl heeft opmerkingen gemaakt op de algemene huurvoorwaarden. Hij heeft daarop geen reactie gekregen.

#### **Nieuwe Europese inkomensgrens**

Het bedrag wordt per 1 januari 2011 geïndexeerd. Per die datum, ligt de grens op €33.614,-.

## **ZAV**

Afgesproken wordt dat Leonie en Spencer eerst bij Bertus en bij mevrouw Vrijdag de zelf aangebrachte voorzieningen inventariseren. Daarna wordt de inventarisatie bij de overige bewoners gestart.

Leonie heeft reeds voorbereidingen gedaan. De inventarisielijst is een aantal maanden terug aan bewonersvereniging gestuurd. Michèl vindt het nadelig dat de maatregelen al zijn vermeld. Leonie brengt daartegen in, dat er voldoende ruimte op het formulier is om aan te geven welke ZAV er nog meer in de woning zijn.

Michèl verzoekt de brief die bij het inventarisatieformulier wordt gevoegd, nog een keer te verstrekken. Verder wil hij afspraken over hoe met de ZAV's, die kunnen blijven zitten, wordt omgegaan.

Het resultaat van de inventarisatie wordt ingebracht in een overlegvergadering.

In de eerstvolgende nieuwsbrief wordt in algemene zin op de ZAV inventarisatie ingegaan.

## **Sociaal plan**

Michèl memoreert de punten die nog open staan.

- Duur van uithuizing
- ZAV's
- Urgenties
- Wisselwoningen
  - Michèl vindt het belangrijk dat een wisselwoningenplan wordt opgesteld. Aan hem wordt verzocht aan Leonie per mail door te geven waaraan dat plan moet voldoen. Rolf deelt mee, dat met de collega corporaties is afgesproken dat elkaars woningen als wisselwoningen mogen worden gebruikt. Afspraak is ook dat de corporatie aan de afdeling Wonen van de gemeente Utrecht meldt dat zij wisselwoningen nodig heeft.

Het heeft de voorkeur van Michèl dat bewoners, die met de stadsvernieuwingsurgentie naar een woning buiten het complex verhuizen en met de DUO urgentie naar de eigen gerenoveerde woning terugkeren, dezelfde vergoeding krijgen als bewoners die vanuit de wisselwoning terugkeren naar de eigen gerenoveerde woning. Leonie zal deze voorkeur intern bespreken.

## **Gesprekken met bureaus**

Leonie deelt mee, dat Annelies en zij de belangrijke vragen aan de bureaus formuleren. Als het overleg tussen Annelies en haar is afgerond brengt zij de resultaten in dit overleg.

Afgesproken wordt tot 21.00 uur te vergaderen. Punten die niet aan de orde kunnen komen, worden de volgende vergadering behandeld. Voor deze agenda betreft het de volgende punten.

- Formulier draagvlakmeting
- Procedure draagvlakmeting
- Proces huuronderhandeling
- Concepttekst woonlastenwaarborg.

## 06. Stappenplan

Zoals de vorige vergadering is afgesproken wordt de planning vervangen door een stappenplan. In het stappenplan is een aantal fases opgenomen.

Michèl stelt voor de duur van uithuizing en de juridische documenten in fase 1. op te nemen.

Afgesproken wordt de duur van uithuizing op te nemen in fase 1. bij sociaal plan. Verder wordt afgesproken de voorbereiding van de contracten in fase 1. op te nemen en de afronding en ondertekening in fase 2.

Het besluit van de directie, na de draagvlakmeting, en de brief aan de bewoners worden aan het einde van fase 2. opgenomen.

De contracten worden direct na de draagvlakmeting ter ondertekening aan de bewoners voorgelegd. Michèl vraagt zich af welk standpunt Bo-Ex inneemt als een bewoner heeft aangegeven dat hij weg wil, maar zich later bedenkt. Rolf merkt op, dat daarover nog een standpunt moet worden ingenomen.

Het kan zijn, dat bewoners voor de duur van de renovatie zelf tijdelijke huisvesting vinden. Michèl vraagt wat Bo-Ex voor hen doet als de renovatie langer duurt. Leonie deelt mee, dat de duur van de renovatie opgenomen wordt in het sociaal plan. Als de situatie zich voordoet, dat de renovatie langer duurt dan wordt dat aan de bewoners meegedeeld. Mocht de betreffende bewoner geen opvang meer hebben, dan zal Bo-Ex een ad hoc oplossing zoeken.

#### 07. Volgende vergadering

Annemarie stelt voor de lopende zaken in klein comité te behandelen en de aandacht in de overlegvergadering te richten op de kostendoorrekeningen etc. Met dit voorstel wordt ingestemd.

- Het klein comité komt bijeen op donderdag 13 januari 2011. Vergadertijd 15.30 uur tot 17.30 uur.

Data reguliere vergaderingen in 2011

- Woensdag 2 februari 2011 Vergadertijd 19.00 uur tot 21.00 uur
- donderdag 10 maart 2011 Vergadertijd 19.00 uur tot 21.00 uur
- donderdag 14 april 2011 Vergadertijd 19.00 uur tot 21.00 uur
- donderdag 19 mei 2011 Vergadertijd 19.00 uur tot 21.00 uur

#### 08. Rondvraag

Leonie maakt een opzet voor een nieuwsbrief en stuurt die aan de leden van de bewonersvereniging.

#### 09. Sluiting

**Actiepuntenlijst overleg Bo-Ex – bewonersvereniging complex 501**

<u>Datum</u>	<u>Actie</u>	<u>Door</u>	<u>Gereed</u>
24-05-2007	Na draagvlakmeting datum einde project bepalen. (inleveren TNO rapport)	Allen	
28 april 2010	Procedure ZAV.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Contract tijdelijke verhuur (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
10 juni 2010	Communicatie bewoners over woonlastenwaarborg.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Proces huuronderhandelingen.	Bo-Ex	9 september 2010.
25 november 2010	Verlagen huren die eerder zijn verhoogd.	Bo-Ex	