

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (1^e concept)

Datum : donderdag 28 april 2011, 19.00 uur

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

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

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

03. Verslag vergadering d.d. 14 april 2011

Blad 2:

Onder het kopje "korting van € 10,- wordt in de laatste zin achter extra korting vermeld "voor vervallen verhuusraam.

Blad 3:

Onder het kopje "duur uithuizing" wordt vermeld dat tijdens een bespreking bij Bouwhulp in Eindhoven gesproken is over een renovatieduur van 3 maanden

De brief aan de bewoners Reitdiepstraat over het voornemen om de lege woningen tijdelijk te verhuren aan bewoners uit herstructureringsgebieden, is praktisch gereed. Het is de bedoeling om de brief volgende week te versturen. In de brief zal meegedeeld worden dat het langer duurt voordat de sloop/nieuwbouw start, door:

- De Wabo
- De onzekere woningmarkt. Er wordt pas gestart met de bouw van de koopwoningen als 75% van de woningen is verkocht.

Onder het kopje "hoe nu verder?" wordt in de laatste zin vermeld dat de huurverhoging € 75,- is en dat een korting van € 43,- wordt gegeven.

Blad 4:

Spencer heeft nog geen afspraak gemaakt met de bewonersvereniging te praten over de planning en procedure. Hierop wordt later teruggekomen.

Rekening houdende met de correcties wordt het verslag van de vergadering d.d. 14 april 2011 vastgesteld.

Actielijst

Bij het agendapunt planning wordt ingegaan op de procedure ZAV.

De laatste twee actiepunten komen te vervallen.

04. Huurvoorstel en reactie daarop

1. Buitenverlichting

De bewonersvereniging blijft bij het standpunt dat buitenverlichting niet gewenst is. Als het voor het behalen van het politiekeurmerk noodzakelijk is dat buitenlampen worden aangebracht, dan dienen de kosten, net als de overige kosten voor het politiekeurmerk, te vallen onder onderhoud.

2. Verlagen huurverhoging met €10,-

De bewonersvereniging stemt in met het standpunt van Bo-Ex met uitzondering van de koppeling met de punten 3 t/m 8.

3. Bij doorschuiven huur vaststellen op 85% van de maximale huur

De bewonersvereniging stemt hiermee in. Wel wordt voorgesteld de doorschuifregeling uit te breiden met van boven naar beneden.

4. Huurverhoging voor CV

De bewonersvereniging stemt in met de een huurverhoging voor de CV van €40,-.

5. Kosten voor verbetering

Overeengekomen wordt dit punt te laten vervallen. Bij de huurverhoging is sprake van één bedrag voor de collectieve verbeteringen. Individuele verbeteringen komen bovenop dit bedrag.

7. Huurprijs twee woningen waarvan de huurder eerder is opgetrokken tot de streefhuur

De bewonersvereniging stemt ermee in dat de huurverhoging voor deze woningen afgegrensd wordt op 85%.

8. Korting eengezinswoning

De bewonersvereniging stemt ermee dat de korting op de huurverhoging voor de eengezinswoning €10,- bedraagt.

6. Periode van uithuizing

De bewonersvereniging is het niet eens met een periode van 7 maanden. Mede gezien de uitspraak van Bouwhulp dat de renovatie in 3 maanden kan worden uitgevoerd, blijft de bewonersvereniging vasthouden aan de termijn van renovatie van 5 maanden.

Rolf merkt op, dat hij de uitspraak van Bouwhulp niet kent. Er wordt uitgegaan van 7 maanden. De precieze termijn kan pas aangegeven worden als de aannemer bekend is en met hem daarover is gesproken. Er kan dan bekeken worden of per portiek gerenoveerd kan worden en of de renovatietijd verkort kan worden.

Bertus merkt op dat de bewoners het voorbeeld hebben van de renovatie van de Mitros woningen aan de overkant. Het is voor bewoners onduidelijk wat Bo-Ex meer doet, waardoor zij lang uit de woning moeten.

Naar zijn mening is het zaak dat Spencer duidelijk aangeeft welk onderhoud en welke verbeteringen worden uitgevoerd. Tijdens de voorbereiding van de bewonersavond is afgesproken daarover op korte termijn in gesprek te gaan. De afspraak is helaas nog niet gemaakt.

De bewonersvereniging vindt het belangrijk dat een deskundige wordt ingeschakeld die kan aangegeven hoe lang een dergelijke renovatie duurt. Dit moet voor de draagvlakmeting gebeuren. Rolf stelt voor

Han van Zwieten daarvoor te benaderen.

Rolf stelt nadrukkelijk dat Bo-Ex er geen enkel belang bij heeft om de renovatie langer te laten duren.

De vergadering wordt geschorst.

Na de schorsing merkt Rolf op, dat partijen goed op weg zijn. Net als de bewonersvereniging wil Bo-Ex overeenstemming bereiken. Om die reden stemt de projectgroep in met het opnemen van de kosten van de buitenlamp in het onderhoudsdeel.

Ten aanzien van de periode van uithuizing merkt Rolf op, dat de projectgroep bereid is uit te gaan van een periode van 6 maanden. Als die 6 maanden worden overschreden, dan gaat de "boeteclausule" na de 6^{de} maand in.

De bewonersvereniging vraagt om een schorsing.

Na de schorsing deelt Michèl mee, dat de bewonersvereniging wil uitgaan van een renovatietermijn van 5 maanden, met een uitloop van één maand. Na de 5^{de} maand betaalt de huurder dan geen huur meer.

De projectgroep vraagt om een schorsing.

Na de schorsing deelt Rolf mee, dat de projectgroep geen mandaat heeft om in te stemmen met het voorstel van de bewonersvereniging. Hij wil daarover volgende week overleggen met de heren Klinkenberg, Timmer en Schols. Vooralsnog wordt het eerdere voorstel gehandhaafd

Annemarie zet een schema op het bord met fictieve data om duidelijk te maken wat het voorstel van Bo-Ex inhoudt.

1 januari	krijgen de bewoners een brief dat zij vier weken later de woning moeten hebben verlaten.
28 januari	zijn alle woningen leeg.
15 februari	start aannemer met de renovatie.
28 juni	intentie oplevering gerenoveerde woning aan huurder
Tot 28 juli	uitloop zonder consequenties
Vanaf 29 juli	uitloop met financiële consequenties voor Bo-Ex.

Bewonersvereniging en Bo-Ex willen er deze vergadering uitkomen en stemmen in met het voorstel zoals het door Annemarie op het bord is geschetst, te weten een termijn van uithuizing van 5 maanden met een uitloop van 1 maand. Na de 6^{de} maand hoeven bewoners geen huur meer te betalen.

De leden van de bewonersvereniging en de projectgroep feliciteren elkaar met het bereikte resultaat.

Planning

De bewonersvereniging wil eind mei een bewonersavond organiseren. Dat zou de start kunnen zijn van de meningspeiling.

Dit betekent dat haast gemaakt moet worden met het sociaal plan en de brochure voor bewoners.

Ook moet gestart worden met de ZAV inventarisatie.

Leonie start volgende week met de ZAV inventarisatie. Zij stuurt bewoners een brief met een bijlage met het verzoek de bijlage in te vullen en te retourneren. Bo-Ex krijgt dan een beeld van de ZAV's in de woningen.

Aan de bewonersvereniging wordt daarover een algemeen beeld gegeven.

De praktijk leert dat bewoners de ZAV's na de renovatie willen behouden.

De bewonersvereniging wil graag na de inventarisatie van de ZAV's met Bo-Ex overleggen hoe daarmee om te gaan. Leonie deelt mee, dat er vaak sprake is van maatwerk. Het zijn afspraken tussen individuele bewoners en Bo-Ex. De afspraken worden gemaakt voor de draagvlakmeting.

In het sociaal plan wordt een algemeen verhaal over de ZAV's opgenomen.

Tijdens de vergadering wordt de conclusie getrokken dat een bewonersavond eind mei 2011 niet haalbaar is. Het informatiepakket voor bewoners kan pas half juni gereed zijn.

Rolf stuurt de brochure, die voor de Jan van den Doemstraat is gemaakt, naar de bewonersvereniging. De bewonersvereniging geeft daarop vervolgens vóór 20 mei 2011 een reactie. Spencer kan er dan mee aan de slag gaan.

Bewonersvereniging en Bo-Ex komen overeen dat de bewonersavond ½ juni 2011 wordt gehouden. Het informatiepakket kan dan klaar zijn.

Het voornemen is om de individuele gesprekken in juni te starten en te laten doorlopen in de zomer. Eind augustus kan over de gesprekken gerapporteerd worden. Leonie vraagt in de ZAV brief om op te geven wanneer men op vakantie gaat.

De draagvlakmeting kan in oktober 2011 gehouden worden.

De bewonersvereniging verzoekt de stappen in de planning op te nemen. Rolf zegt dat toe.

Er wordt na de vergadering een afspraak gemaakt voor een bijeenkomst van het klein comité. Tijdens die vergadering komen het sociaal plan en de contracten aan de orde. De opmerkingen over de contracten mailt de bewonersvereniging aan Rolf.

De jurist van Bo-Ex zal verzocht worden bij de vergadering van het klein comité aanwezig te zijn.

05. Volgende vergaderingen

Donderdag 19 mei 2011, 19.00 uur

Donderdag 9 juni 2011, 19.00 uur

Donderdag 1 september 2011, 19.00 uur

Donderdag 13 oktober 2011, **19.30** uur

Donderdag 24 november 2011, 19.00 uur

06. Rondvraag

Michèl is als lid van de bewonersvereniging blij met het bereikte resultaat. Als bewoner vindt hij proces spannend, met name de uithuizing.

Mourad doet het voorstel, nu overeenstemming is bereikt over het huurvoorstel, na te denken over tijdelijke verhuur. Afsproken wordt daarop de volgende vergadering in te gaan.

Rolf past het huurvoorstel aan, zodat duidelijk wordt vastgelegd wat bewonersvereniging en Bo-Ex hebben afgesproken.

07. 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	
28 april 2011	Informatiepakket	Bo-Ex	½ juni 2011
28 april 2011	Tijdelijke verhuur	Bo-Ex	19 mei 2011