

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 10 juni 2010)

Datum : woensdag 28 april 2010 19.00 uur

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

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Rolf deelt mee, dat Spencer verhinderd is de vergadering bij te wonen. Zijn vader krijgt vanavond een lintje.

Bertus merkt op, dat tijdens de vergadering van 18 maart aan de orde is gekomen hoe Bo-Ex en bewonersvereniging met elkaar moeten omgaan. Hij betreurt het dat Bo-Ex zich daaraan niet houdt.

Rolf heeft in plaats van de voorzitter, de secretaris gebeld om hem te informeren over het huurbeleid bij mutatie. Het lijkt erop, dat Rolf de voorzitter wil ontwijken. Rolf stelt dat daarvan geen sprake is. Hij zal in het vervolg contact met de voorzitter van de bewonersvereniging opnemen.

Bertus merkt verder op, dat de bewonersvereniging het er niet mee eens is dat, tegen de afspraak met de STOK, de streefhuren bij mutatie zijn verhoogd.

Jaap deelt mee, dat met de STOK is afgesproken dat de streefhuren Bo-Ex breed gemiddeld 75% zijn. Afhankelijk van een aantal factoren variëren die van 65% tot 95% van maximaal redelijk. Zijn inschatting is dat de streefhuur van complex 501 ligt tussen 65% en 70%.

Rolf stelt dat de discussie over de streefhuren bij mutatie niet hier thuishoort maar in het overleg met het STOK bestuur.

De bewonersvereniging zou graag zien dat het onderwerp verhogen streefhuur bij mutatie met het STOK bestuur besproken wordt. Rolf zal dat intern kortsluiten. **De bewonerscommissie stelt de huuronderhandelingen uit tot dat Bo-Ex en STOK overeenstemming hebben bereikt over de huurverhoging bij mutatie in herstructureringsgebieden.**

Bewoners van complex 501 hebben een brief ontvangen waarin staat dat het Ministerie van VROM geadviseerd heeft onderzoek te doen naar de aansluiting van de wanden tussen de woningen en het dak in verband met overslag bij brand.

De bewonersvereniging vindt het vreemd dat een dergelijke brief is verstuurd. Bouw hulp heeft daarnaar al onderzoek gedaan. Als er ruimte zit tussen de wanden en het dak, dan zal die tijdens de renovatie opgeheven worden. Annemarie verzoekt bij het Ministerie te informeren of volstaan kan worden met het rapport van Bouw hulp. Rolf geeft dit verzoek door aan de betreffende medewerker.

Annelies vindt het jammer dat Maartje geen deel meer uitmaakt van het bestuur van de bewonersvereniging. Zij zijn als DUO tot het bestuur toegetreden. Het vertrek van Maartje kan van invloed zijn op haar functioneren binnen de bewonersvereniging. Bovendien heeft zij vanaf september 2010 door een wijziging in het werk en studie minder tijd. Zij hoopt dus dat snel een bewoner zich kandidaat stelt voor het bestuur.

Michèl merkt op, dat een bewoonster belangstelling heeft getoond.

De bewonersvereniging heeft deze vergadering voorbesproken en geconstateerd, dat het proces opnieuw erg traag gaat. De bewonersvereniging wil er alles aan doen om de planning te halen.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

03. Verslag vergadering 18 maart 2010

Blad 1:

Annelies heeft zich aangemeld voor de werkgroep communicatie. Leonie is de trekker van die werkgroep.

Blad 2:

Bij de passage over het rapport van Cauberg dient vermeld te worden "tegen woningscheidende wanden".

Blad 3:

Bij de passage over het bezwaar maken bij de rechter wordt vermeld "daarna wordt het besluit onherroepelijk".

Michèl concludeert dat de urgenties pas kunnen ingaan na de periode van 8 weken en een eventuele uitspraak van de Stedelijke Geschillenadviescommissie. Dat geldt ook voor het sociaal plan.

Achter de passage die eindigt met 85%, wordt toegevoegd "dat ervan uitgegaan wordt dat bij voldoende inzet genoeg genomen wordt met 70% van het respons".

Annelies heeft de indruk dat het een groot aantal bewoners niet kan schelen wat er gebeurt, als er maar wat gebeurt. Het kan dus zijn 85% niet gehaald wordt, zeker gezien het aantal bewoners dat de bewonersavond heeft bijgewoond.

Afgesproken wordt dat de volgende vergadering nader ingegaan wordt op het respons en over hoe dat bereikt kan worden.

Blad 4:

De ZAV inventarisatie is nog niet gestart. Leonie wacht tot dat het nieuwe ZAV beleid op papier staat.

De bewonersvereniging is de mening toegegaan dat er ook ZAV's zijn die bewoners kunnen achterlaten en, als de woning is gerenoveerd, weer goede staat aantreffen. Leonie deelt mee, dat met de jurist van Bo-Ex overlegd wordt over de juridische consequenties daarvan.

Rekeninghoudende met de correcties wordt het verslag van de vergadering d.d. 18 maart 2010 vastgesteld.

Actielijst

Op een actie na worden alle acties geschrapt.

04. Aangepast besluit woonlastenwaarborg

Gelet op de bespreking in de werkgroep van 8 maart 2010 besluiten Bo-Ex en de bewonersvereniging Jaffa, in vergadering bijeen op 28 april 2010:

- De woonlastenwaarborg zoals ontwikkeld door Aedes en de Woonbond, niet volledig toe te passen, voor wat betreft de garantie.
- Op basis van de ontvangen verbruiksgegevens en uitgaande van de EPA-meting voor de renovatie, te berekenen welke besparing op energielasten mogelijk is.
- Het resultaat van die berekening is een uitgangspunt in de huuronderhandelingen tussen Bo-Ex en de bewonersvereniging.

Het is goed dat de werkgroep nog een keer bijeenkomt om over het vervolg woonlastenwaarborg te discussiëren. Onno van Rijsbergen heeft een aantal data doorgegeven waarop hij zou kunnen vergaderen.

Afgesproken wordt 25 mei om 15.30 uur bijeen te komen. Onno zet de conclusies op papier. De leden van de werkgroep krijgen de stukken een week voor de vergadering.

05. Stand van zaken definitief ontwerp

Over het definitief ontwerp is gisteren in Eindhoven gesproken.

De bewonersvereniging hecht zeer aan het gebruik van hout met het FSC keurmerk. Dat is ook vastgelegd in het programma van eisen.

De kozijnen voldoen aan het keurmerk, maar het plaatwerk niet. Het keurmerk dat daarvan gekoppeld, stelt naar de mening van Michèl niet veel voor.

Tijdens de vergadering van 27 april is afgesproken dat uitgezocht wordt wat de kosten zijn van het hout met FSC en of dergelijk hout voor het plaatwerk verkrijgbaar is.

Een ander belangrijk aspect dat aan de orde is gekomen, is de geluidsisolatie. Tijdens de bewonersavond kwam aan de orde, dat de geluidsoverlast met name tussen de benedenwoningen is. Bewoners vinden dat daarvoor een oplossing gevonden moet worden, maar er is wel een dilemma. De slaapkamer van de benedenwoning is erg klein. Als voorzetwanden geplaatst worden, wordt de ruimte nog kleiner. Het gaat met name om de woningen waarbij de slaapkamers tegen elkaar liggen.

Maartje stelt dat tijdens de bewonersavond de suggestie kwam om het plaatsen van voorzetwanden in de slaapkamer van de benedenwoning een individuele optie te laten zijn.

Tijdens de vergadering van 27 april is afgesproken dat alleen de slaapkamer geïsoleerd wordt met als uitgangspunt dat zo min mogelijk ruimte verloren mag gaan.

Over de consequenties van het isoleren van de bovenwoningen is eveneens gesproken. Afgesproken is daarop tijdens een overleg op 18 mei a.s. terug te komen.

Het voorstel is om in de werkgroep overeenstemming te bereiken en het definitief ontwerp vervolgens in de reguliere vergadering als hamerstuk te laten terugkomen. Voordeel daarvan is dat in een eerder stadium opdracht aan Bouwhulp gegeven kan worden voor het vervolg.

De werkgroep krijgt het mandaat om, als op 18 mei overeenstemming bereikt wordt over het definitief ontwerp, Bouwhulp opdracht te geven voor het vervolg.

06. Sociaal plan

Naar aanleiding van de vergadering werkgroep sociaal plan d.d. 15 maart en het overleg met Michèl heeft Leonie het werkdocument aangepast. De onderwerpen waarover nog geen overeenstemming is bereikt, zijn gemarkeerd. Michèl merkt op, dat uit de bewonersavond een aantal punten is gekomen met betrekking tot het sociaal plan. Hij stuurt die per e-mail naar Leonie, zodat zij die punten in het werkdocument kan verwerken.

Leonie deelt mee, dat zij het werkdocument met nummer 1.6 voorlegt aan de communicatie adviseur om er een leesbaar stuk van te maken.

Michèl merkt op, dat een aantal punten, waarom het echt draait, blijft hangen. Een aantal daarvan moet intern bij Bo-Ex afgekaart worden.

Leonie deelt mee dat het gaat om de ZAV, de procedure wisselwoningen, wisselwoningencontract en renovatiecontract. Zij is al ver met de contracten en verwacht dat die contracten tijdens een van de volgende vergaderingen aan de orde gesteld kunnen worden.

De procedures wisselwoningen en ZAV worden vermeld op de actielijst.

Jaap merkt op, dat uitgaande van de planning, de contracten 10 juni vast gesteld moeten worden.

Afgesproken wordt dat de documenten geagendeerd worden voor de vergadering d.d. 10 juni 2010 met daarbij een document stand van zaken.

Leonie maakt na de vergadering een afspraak met Annelies voor een overleg werkgroep communicatie.

07. Planning

De huuronderhandelingen worden over de vakantieperiode getild. Na afronding van de huuronderhandelingen kan de meningspeiling gehouden worden. Er wordt enige tijd gereserveerd om de resultaten van de meningspeiling te verwerken. Daarna kan de draagvlakmeting gehouden worden.

Annemarie vindt het ambitieus om in drie weken de meningspeiling, de verwerking van de resultaten en de draagvlakmeting te realiseren.

Jaap wil graag de volgende vergadering een document geagendeerd zien waarop is aangegeven hoe de meningspeiling wordt uitgevoerd.

Afgesproken wordt dat Bo-Ex en bewonersvereniging suggesties doen voor een aantal bureaus dat de meningspeiling kan uitvoeren en dat daarover 10 juni a.s. gesproken wordt.

Leonie en Annelies doen een voorzet.

Rolf deelt mee, dat bij het project Reitdiepstraat Atrivé de individuele gesprekken heeft gevoerd. De ervaringen waren goed. Er is eerst geoefend en Bo-Ex en de bewonerscommissie hebben input gegeven voor de gesprekken.

Michèl merkt op, dat het voor bewoners en bewonersvereniging belangrijk is te weten welke periode men in de wisselwoning moet wonen en waar de wisselwoningen zijn gelegen.

Rolf stelt het op prijs, dat de bewonersvereniging inziet dat de renovatie niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

Uit de bewonersavond kwam naar voren, dat ook jongeren tijdelijk in de wijk gehuisvest willen worden. Annelies merkt op, dat ook naar voren kwam dat aantal bewoners niet wil terugkeren naar de gerenoveerde woning. In de meningspeiling moet de vraag, of de bewoner naar de gerenoveerde woning wil terugkeren, gesteld worden. Tijdens de bewonersavond is ook gesproken over de termijn die bewoners in de wisselwoning moeten doorbrengen. Van de kant van bewoners is gesteld dat 6 maanden het maximum is, maar dat is wel afhankelijk van waar de wisselwoningen zijn gelegen. Belangrijk is dat bewoners een wisselwoning kunnen weigeren als deze ligt in een wijk waar zij absoluut niet tijdelijk willen wonen.

Bertus vreest dat de bewoners van complex 503 eerder een beroep gaan doen de wisselwoningen in de wijk. Het is niet ondenkbaar dat beide projecten tegelijkertijd wisselwoningen nodig hebben. Rolf bevestigt dat de projecten gelijktijdig kunnen lopen. Uitvoeringstechnisch is dat geen probleem, maar wel op het gebied van de wisselwoningen.

Leonie stelt dat helpt als woningen die leegkomen tijdelijk worden verhuurd. In complex 503 is dat het geval. Er zijn woningen opgezegd, die vervolgens tijdelijk zijn verhuurd. Die woningen kunnen mogelijk dienen als wisselwoning voor complex 503. Bovendien wordt de wisselwoningopgave hierdoor minder.

Leonie vindt het erg jammer dat dit onderwerp bij het bestuur van de bewonersvereniging onbespreekbaar is. Annelies vraagt waarom de bewonersvereniging tegen tijdelijke verhuur is.

Michèl stelt de bewonersvereniging de sociale cohesie belangrijk vindt. Bovendien zal Bo-Ex, als tijdelijk verhuurd wordt, het plan uitstellen en wordt de "machtspositie" van de bewonersvereniging verzwakt omdat de tijdelijke huurders geen stem hebben bij de draagvlakmeting. **Over tijdelijke verhuur kan gesproken worden als te overzien is wanneer de renovatie wordt uitgevoerd.**

Annemarie stelt dat op het moment van de meningspeiling te overzien is wanneer de renovatie zou kunnen starten. Dat zou een goed moment zijn om over tijdelijke verhuur te praten.

Annelies kan zich voorstellen dat een bepaald percentage woningen tijdelijk wordt verhuurd. Michèl wil dan eerst praten over wie in de leegkomende woningen worden gehuisvest. Leonie legt uit hoe Bo-Ex omgaat met tijdelijke verhuur. Bo-Ex heeft een lijst met geïnteresseerden voor tijdelijke verhuur. Degene met de langst opgebouwde inschrijftijd bij WoningNet komt voor een tijdelijke woning in aanmerking. De regel is onder meer gesteld om de kans van doorstroming naar een reguliere woning voor deze persoon het grootst is als hij de woning vanwege de renovatie moet gaan verlaten.

Jaap deelt mee, dat van de draagvlakmeting een rapport gemaakt wordt. In de planning moet tijd ingeruimd worden om dat rapport te bespreken.

Michèl komt terug op de meningspeiling. De volgende vergadering moet op papier staan wat tijdens welke onderwerpen tijdens de gesprekken met de bewoners aan de orde komen.

De werkgroep communicatie komt met een notitie, Annemarie biedt aan hierbij behulpzaam te zijn.

De meningspeiling wordt een standaard agendapunt.

08. Communicatie

Nieuwsbrief

Er is een nieuwsbrief van de bewonersvereniging bij bewoners bezorgd. Annelies merkt op, dat deze nieuwsbrief is opgesteld door Maartje. Zij heeft gelet op de toonzetting in de nieuwsbrief. De aanwezigen zijn van mening, dat dit goed gelukt is.

Annelies wil die positieve toon in de volgende nieuwsbrieven vasthouden, mogelijk in samenwerking met Maartje.

De vraag is of er informatie voor een gezamenlijke nieuwsbrief aan de bewoners.

Onderwerpen zijn:

- Sociaal plan
- Planning
- ZAV inventarisatie

Afgesproken wordt nog geen gezamenlijke nieuwsbrief te versturen. De nieuwsbrief wordt weer geagendeerd voor de vergadering d.d. 10 juni 2010.

09. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 10 juni 2010, 19.00 uur.

10. Rondvraag

Bertus deelt mee, dat het dochtertje van Afra helaas in de baarmoeder is overleden.

Afra zal, zodra zij zich daartoe in staat voelt, met Bernadijn in gesprek gaan om het penningmeesterschap over te dragen.

Op de bewonersavond was een Chinees gezin bestaande uit drie personen. Dat gezin woont in een benedenwoning en zou graag nog vóór de renovatie naar een bovenwoning willen verhuizen.

Leonie deelt mee, dat de bewoners kunnen doorschuiven naar een bovenwoning in het eigen woonblok. Als een woning in de woningkrant staat, moeten zij daarop reageren. Voorwaarde is dat het gezin ingeschreven staat bij WoningNet.

Tijdens de bewonersavond kwam ook een zoon van een echtpaar, dat naar Turkije terugkeert, naar Bertus toe.

De zoon woont sinds zijn geboorte in de woning en wil daar ook blijven wonen.

Leonie deelt mee, dat bij huuropzegging de woning leeg opgeleverd moet worden. Zij is niet op de hoogte van alle regels, daarom adviseert zij de bewoners om contact op te nemen met de woonconsulent.

11. 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 wisselwoningen.	Bo-Ex	
28 april 2010	Procedure ZAV.	Bo-Ex	