

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

Datum : donderdag 2 juli 2009, 18.30 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen en Afra Bolten (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Johan Klinkenberg, Rolf van der Weide, Spencer Schols, Corien Koning en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt het op prijs dat Johan deze vergadering bijwoont.

Spencer dankt de leden van de bewonersvereniging voor het boeket bloemen. "Het kwam op het juiste moment".

02. Verslag vergadering d.d. 19 maart 2009

Blad 2, correctie.

Rolf deelt mee dat het vertrouwen in Bouwhulp niet zodanig is geschaad, dat met de samenwerking wordt gestopt.

Rekeninghoudende met de correctie wordt het verslag van de vergadering d.d. 19 maart 2009 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Afra vindt het jammer dat een vergadering is geannuleerd en dat de bewonersvereniging ook niet is geïnformeerd over de ontwikkelingen. Michèl en Bertus sluiten zich daarbij aan. Rolf stelt dat hij niet veel te melden had. Chiel verzoekt erop toe te zien dat in een dergelijke situatie toch met de bewonersvereniging wordt gecommuniceerd.

Actielijst:

Methode huurverhoging

Tijdens de vorige vergadering is afgesproken dat de uitspraak in de Lessebuurt richtinggevend is voor de huurverhoging complex 501.

De details rond de huurverhoging worden verzameld. In een later stadium wordt daarop vervolgens teruggekomen.

Tijdelijke verhuur

Als het na de draagvlakmeting nog geruime tijd duurt voordat de renovatie start, worden woningen te lang tijdelijk bewoond. Dat komt de buurt niet ten goede. Om die reden wil de bewonersvereniging praten over de tijdelijke verhuur na draagvlakmeting. Afgesproken wordt dat in het sociaal plan wordt opgenomen dat er maximaal een jaar zit tussen draagvlakmeting en start renovatie.

Een aantal acties wordt geschrapt.

03. Informatie en discussie over de voortgang

Al vijf jaar wordt overlegd tussen bewonersvereniging en Bo-Ex. De eerste drie jaar over sloop totdat uit het TNO rapport bleek dat de woningen niet zo slecht zijn. Daarna is een renovatieplan gemaakt en is gestart met de berekeningen. Vervolgens is het stil geworden. Het enige voorstel was om de discussie over de zomer te tillen. De bewonersvereniging heeft Johan Klinkenberg daarom een brief gezonden met het verzoek het proces vlot te trekken.

Proces

Johan erkent dat het proces is vertraagd. Wat Bo-Ex betreft gaan wij serieus aan de slag met de renovatieplannen voor complex 501. Deze zomer of direct na de zomer wordt aan Bouwhulp opdracht gegeven om met het voorlopig ontwerp te starten.

De cijfers van **Bouwhulp** zijn ter beoordeling voorgelegd aan DHV. Het onderzoek van DHV is voor 2/3 gereed.

Uit de rapportage blijkt dat niet getwijfeld hoeft te worden aan de cijfers van DHV.

Er is een planning. Daaruit komt dat in het najaar van 2010 zekerheid aan bewoners gegeven kan worden en dat in 2011 met de renovatie kan worden gestart.

Michèl waardeert deze reactie. Hij vraagt zich alleen af waarom het zolang moet duren.

Johan merkt op dat het vaste voornemen was om de woningen te slopen. Toen uit het TNO rapport bleek dat de woningen minder slecht zijn dan gedacht, kostte het intern enige tijd om het pad van sloop te verlaten en het pad van renovatie te nemen.

Daarnaast heeft Bo-Ex een aantal grote projecten onderhanden; te weten de sloop/nieuwbouw Bejaardencentrum Transwijk, de nieuwbouw in Leidsche Rijn en de sloop/nieuwbouw Reitdiepstraat.

Daarbij kwam de twijfel over de cijfers van Bouwhulp.

Voor de planning, die straks wordt voorgelegd, is capaciteit om deze te realiseren.

Afra stelt dat er uiteenlopende ideeën waren over de huurindicatie. Was dat een reden van de vertraging?

Johan erkent dat gewacht is tot de uitspraak gedaan is in de Lessebuurt. Hij kan zich voorstellen dat Bo-Ex en bewonersvereniging er vanavond niet uitkomen. Daarom moet op korte termijn een afspraak gemaakt worden om te overleggen over de aanpak.

Michèl vraagt of de onervarenheid met het renoveren van vooroorlogse woningen heeft meegespeeld.

Johan deelt mee, dat medewerkers van Bo-Ex de ervaring hebben dat bij inspectie van woningen veel tegenvallers naar voren komen. Hij geeft het voorbeeld van het vervangen van de vloeren. Er wordt er thans vanuit gegaan dat 35% vernieuwd moet worden. Als de woningen leeg zijn kunnen de woningen beter opgenomen worden en zou het meer dan 35% kunnen zijn.

Michèl is blij dat er vaart komt in het proces. Hij hoopt, dat dit echt zo is.

Nieuwe planning

Rolf toont de plannings en geeft daarop een toelichting. Afsproken wordt dat de plannings aan de leden van de bewonersvereniging worden gestuurd.

In variant A is er snel duidelijkheid voor bewoners. Beide partijen nemen een risico. In deze variant wordt aan het begin, dus voor het voorlopig ontwerp, de huurprijs vastgesteld. De huurverhoging is niet nauwkeurig bepaald.

Om die reden zal Bo-Ex een risico opslag meenemen in de huurverhoging. Als de kosten voor de verbeteringen hoger zijn loopt Bo-Ex het risico. Als de kosten lager zijn dan is het risico voor de bewoners. De draagvlakmeting kan dan eerder gehouden worden.

Variant B geeft weinig risico voor Bo-Ex en bewoners. De prijs van de aannemer is bekend en de huurverhoging kan exact bepaald worden. Nadeel is dat pas aan het einde van het proces met de uithuizing gestart kan worden. De exacte huur kan vermeld worden in de draagvlakmeting conform DUO.

Rolf deelt mee, dat voor Bo-Ex het werkelijke draagvlak het contract is waarop de individuele huurder zijn handtekening zet.

Michèl stelt dat in de planning ook tijd genomen moet worden voor de inspraak bewoners.

Na enig overleg concludeert de vergadering, dat de inspraak het best gepland kan worden na de afronding van het voorlopig ontwerp (VO). De periode van het VO kan gebruikt worden voor de voortzetting van reeds gestarte discussie over de kosten (voor zowel BoEx als bewoners).

Als overeenstemming is bereikt kan die aan bewoners worden voorgelegd. Afra heeft de indruk dat er, ten tijde van de onderhandelingen, al een huurprijs was. Corien geeft aan dat het vooralsnog ging om grove bedragen. Afra vraagt zich af hoe reëel de datum van 1 september 2009 is.

De vergadering besluit om de datum waarop een huurprijs bekend is in planning A te verzetten naar 15 december 2009. Het voorlopig ontwerp kan starten en in de tijd tussen 1 september en 15 december overleggen Bo-Ex en bewonersvereniging over de huurprijs, die aan bewoners wordt voorgelegd. Na het voorlopig ontwerp breekt een fase aan van inspraak, bewonersavonden, **bewonerspeiling** en draagvlak. Daarna kan de DO fase starten. Ook Johan vindt dit een prima werkwijze.

Afra spreekt haar bezorgdheid uit. Zij vreest dat daardoor het proces gaat uitlopen.

Ten aanzien van de huurprijsberekening merkt Corien op, dat eerst overeenstemming bereikt moet worden over de grondslagen. Daarna kunnen de huurprijsberekeningen gemaakt worden.

Afgesproken wordt dat de bewonersvereniging intern overlegt over het nu geconcludeerde traject dat gevolgd wordt. De uitkomst wordt Bo-Ex meegedeeld.

04. Vervolg

Chiel stelt voor elke eerste donderdag van de maand bijeen te komen. Jaap merkt naar aanleiding daarvan op, dat de stukken dan wel tijdig toegestuurd moeten worden.

Johan is het daarmee eens, maar wijst erop dat het, onder druk, moeilijk is stukken twee weken voor de vergadering toe te sturen.

De eerste donderdag van september is Michèl op vakantie; de tweede donderdag Bertus. De bewonersvereniging laat nog weten op welke donderdag het overleg start.

Johan gaat ervan uit, dat aan Bouwhulp opdracht gegeven kan worden om met het voorlopig ontwerp te starten. Dit wordt door de aanwezigen bevestigd.

05. Communicatie

Leonie maakt op korte termijn een opzet voor de nieuwsbrief. Verder prikt zij een datum voor een bewonersavond in oktober.

06. Sociaal plan

Een aantal punten moet nog worden afgerond, te weten:

- Start tijdelijke verhuur
- Renovatie al dan niet in bewoonde staat
- Internet telefoon en tv in wisselwoningen

Leonie wil het overleg over deze punten zo snel mogelijk afhandelen, zodat een document voor bewoners gemaakt kan worden.

07. Energiemaatregelen bij planuitwerking

Op de agenda heeft de bewonersvereniging dit agendapunt toegelicht. Johan deelt mee, dat Bo-Ex aangeslagen wordt voor vennootschapsbelasting, maar dat door de investeringen in herstructureringen Bo-Ex weinig of geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

Er is een eerste overleg gevoerd met een delegatie van het STOK bestuur over de kosten voor de energiebesparende maatregelen.

Johan deelt mee dat hij eerst het resultaat van de discussie rondom de huurverhoging wil afwachten voor dat hij een besluit neemt om complex 501 als proefproject te bestempelen voor het convenant tussen Woonbond en Aedes.

08. 100 jarig bestaan complex 501

Johan schenkt de bewonersvereniging € 5.000,-- voor de festiviteiten rondom het 100 jarig bestaan. Uiteraard wordt ook medewerking verleend aan het aanbrengen van een plaquette over 100 jaar volkshuisvesting in Utrecht. Rolf en Michèl communiceren daarover.

Rolf is voornemens om Bettina van Santen opdracht te geven voor het schrijven van een boek over 100 jaar sociale woningbouw.

Michèl deelt mee dat kunstenaars van Wishing Well een kunstwerk maken dat op de kopgevel wordt aangebracht.

09. Tussentijdse schilderbeurt

Bertus merkt op, dat een aantal elementen, zoals de ombouw niet vervangen wordt. Het is zaak dat die elementen in goede conditie blijven.

Spencer deelt mee, dat hij enige tijd geleden met Lex van der Meer, opzichter schilderwerk, het schilderwerk heeft geïnspecteerd. Lex is de mening toegedaan dat het schilderwerk uitgesteld kan worden.

Spencer is het wel met Bertus eens, dat niet meer schade berokkend moet worden aan de elementen die gehandhaafd blijven.

10. Volgende vergadering

Donderdag 3 of 10 september 19.00 uur.

11. Rondvraag

Leonie vraagt naar de begroting 2009. Afra zorgt daarvoor.

De bewonersvereniging dankt Johan voor zijn aanwezigheid.

12. 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. (inleveren TNO rapport)	Allen	
03-04-2008	Sociaal Plan in reguliere vergadering laten vaststellen.	Werkgroep	
22 mei 2008	Planning met doorlooptijd na draagvlakmeting.	Bo-Ex	
11 november 2008	Voorstel isoleren trappenhuizen met kosten.	Bouwhulp	
11 november 2008	Kosten aanpassen kozijn voor dubbel glas aan huur- commissie voorleggen.	Bo-Ex	
12 januari 2009	In discussie over huurverhoging meenemen: - verdeling onderhoud en verbetering kozijnen en dubbel glas - vervangen van de CV ketels - Ventilatie		
19 maart 2009	Procedure draagvlakmeting.	Bo-Ex/Bewonersver.	
19 maart 2009	Procedurestap aanvraag subsidie bewonersvereniging.	Bewonersver.	