

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

Datum : dinsdag 30 oktober 2012, 15.15 uur

Aanwezig : Bertus Damen en Michèl Post (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Werner Schultink (Archiment Projectmanagement)
Spencer Schols en Tijs de Jong (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Spencer opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

Bertus wil tijdens deze vergadering ingaan op een aantal bouwkundige onderwerpen.
Agendapunt 4 is niet informeren, maar bespreken.
Tijdens deze vergadering wordt ook ingegaan op de datum huurverhoging.

03. Verslag vergadering d.d. 25 september 2012

In het verslag wordt een aantal wijzigingen aangebracht. Rekening houdende met deze wijzigingen wordt het verslag van de vergadering d.d. 25 september 2012 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

- De plafonddoogten kunnen per woning iets verschillen. De benedenwoningen hebben gemiddeld 2,65 hoogte en een koofconstructie bij het raam. De verdiepingswoningen hebben over het algemeen 1 cm minder hoogte in verband met de vloerplaten.
- Het is niet mogelijk in de woningen op de verdiepingen een verhuisraam aan te brengen. Dit in verband met de draagkracht van het kozijn. Er komt een verhuisraam in de dakkapel en de woningentree begane grond is verhoogd.
- Op de actielijst wordt vermeld kleurkeuze.
- Wijziging indeling douche. Michèl heeft 8 bewoners gesproken. 6 daarvan kiezen voor de nieuwe indeling. Spencer deelt mee, dat hij de keuze aan de bewoners, die terugkeren, wil voorleggen. Over de woningen die leegkomen, neemt Bo-Ex de beslissing.
Michèl wil inhoudelijk discussiëren over de wijziging van de indeling. Hij vindt het niet wenselijk dat er woningen zijn met de oude indeling en sommige woningen met een nieuwe indeling.
Spencer begrijpt niet waarom Michèl dit onderwerp weer aan de orde stelt.
De vergadering wordt enige tijd geschorst.
Na de schorsing deelt Bertus mee, dat de bewonersvereniging zich kan vinden in de opstelling van Bo-Ex, dat de keuze aan de huidige bewoners wordt voorgelegd en dat over de lege woningen Bo-ex een beslissing neemt.
- De geluidsmetingen zijn uitgevoerd. De uitkomst is dat de isolatie voldoende is. De woningen zijn horizontaal en vertikaal gemeten. Werner zal de opsteller van het rapport uitnodigen voor de volgende vergadering om aan de bewonersvereniging een toelichting te geven.
- Bij de status bewoners moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke verhuur en verhuur aan Ad Hoc.

04. Communicatie & ondersteuning

Korte evaluatie 25 oktober 2012

Bertus neemt het Bo-Ex kwalijk dat kennis gedeeld wordt met bewoners, zonder dat de bewonersvereniging is geïnformeerd. Tijs geeft aan waarom hij de bewoner de informatie had gegeven. Hij had aan de bewoner gevraagd de informatie voor zich te houden. Hij vindt het spijtig dat deze bewoner zich niet aan de afspraak heeft gehouden.

Michèl vindt het kwalijk dat niet met de bewonersvereniging is gecommuniceerd over de datum van de bewonersavond.

Tijs en Spencer trekken zich de kritiek aan. Het plannen van de bewonersavond is chaotisch verlopen.

Jaap deelt mee dat drie bewoners in overweging willen nemen om zich in te zetten voor de bewonersvereniging.

Ondersteuning Jaap

Spencer merkt op dat de ondersteuning na de draagvlakmeting stopt. Hij ziet daarom geen noodzaak om het aantal uren uit te breiden.

De bewonersvereniging vindt het belangrijk dat zij in sommige gevallen ondersteuning van Jaap kan vragen.

Bertus wil zich laten ondersteunen in de bouwvergaderingen.

Spencer deelt mee, dat het niet de bedoeling is dat een lid van de bewonersvereniging deelneemt aan de bouwvergaderingen.

Werner stelt voor dat Bertus zijn opmerkingen aan hem doorgeeft, zodat hij die in de bouwvergaderingen aan de orde kan stellen. Werner zorgt dan voor terugkoppeling naar Bertus.

Spencer kan instemmen met de 16 uur tot het einde van het jaar, maar niet met uitbreiding van uren in 2013.

05. Planvoorbereiding & realisatie

Stand van zaken

De presentatie van de bewonersavond wordt aan de bewoners gezonden. Dat geldt ook voor het verslag. De communicatie met de bewoners wordt steeds intensiever.

Modelwoning

Het merendeel van de opmerkingen van de bewonersvereniging heeft Spencer ook geconstateerd en uitvoering daarvan afgekeurd. Na de renovatie worden de zaken die niet in orde zijn aangepakt. De woning wordt nu als werkwoning gebruikt.

Werner gaat nader in op de opmerkingen.

- Hij onderkent de problemen met de tegels.
- De kozijnen zijn conform politie keurmerk. Het is de meest haalbare situatie.
- De rode elementen worden aangepast. De ramen worden rood geverfd.
- De CV leidingen zijn in standaard consoles aangebracht. De bewonerscommissie heeft geconstateerd, dat de leidingen golven.
- De bewonersvereniging heeft een opmerking gemaakt over de deuren. Zij vindt die erg hoog. De voorkeur gaat uit naar deuren zoals die er waren. Werner zoekt uit of de deuren lager mogen i.v.m. het geldende bouwbesluit..
- De bewonersvereniging wil graag dat de kastjes in de keuken doorlopen en dat er geen loze ruimte ontstaat. Werner deelt mee, dat dit niet mogelijk is in verband met de CV ketel. De bewonersvereniging kan zich hierin vinden.
- De schuurdeuren worden in de kleur rood geverfd.
- Gepoogd wordt de oude vervlekken te verwijderen.
- Als een bewoner iets heeft aangebracht, dan laat de aannemer dat laten zitten. Als een nieuwe bewoner in de woning komt wonen, dan is het aan de directie om te bepalen of een wijziging gehandhaafd blijft of niet.
- Bertus merkt op dat bewoners tot de laatste fase gebruik maken van de binnenstraat. Spencer deelt mee, dat de binnenstraat regelmatig wordt geveegd en dat er hekken worden geplaatst.

06. Sociaal plan

Schotels

Er is discussie ontstaan over de vraag of het verbod op schotels in het renovatiecontract moet worden opgenomen.

Tijs heeft intern navraag gedaan. Deze week verwacht hij een antwoord.

Het gaat waarschijnlijk om vijf bewoners. Voor nieuwe bewoners gelden de huurvoorwaarden, waarin staat vermeld dat voor elke wijziging toestemming gevraagd moet worden aan de verhuurder.

Tijs gaat met de vijf terugkeerders in gesprek.

Huren doorschuivers

Tijs dankt de bewonersvereniging voor de reactie. De huurprijs die bij doorschuivers in rekening wordt gebracht is 85% van de maximale huur, conform de afspraak uit 2011.

Tijs communiceert dit met de bewoners. Michèl verzoekt ook te communiceren met de bewoners die zijn vertrokken, maar met de DUO urgentie kunnen terugkeren.

Het is nog niet bekend hoe hoog de huren worden. Wel is duidelijk dat de huurprijzen liggen onder € 646,66 (huurtoeslagtoegankelijk).

Bewoners die vóór 1 juli 2013 in de woning terugkeren, krijgen de huurverhoging per die datum. Hoe de huurverhoging voor de andere bewoners wordt berekend komt op de actielijst.

In het sociaal plan is opgenomen hoe omgegaan wordt met bewoners die zelf een oplossing voor de tijdelijke huisvesting zoekt. Michèl vindt dat de termijn van drie maanden steeds bij verlengen van de urgentie moet worden verlengd. Tijs geeft hierop binnen een week een reactie.

06. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op **dinsdag 18 december 2012** om 15.15 uur.

07. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

8. 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	Maand na oplevering van de laatste woning
25-9-2012	Voorzieningen etc. voor vleermuizen en vogels	Bo-Ex	
30-10-2012	Kleurkeuze	Bo-Ex	
30-10-2012	Huren voor bewoners die na 1 juli 2013 naar de gerenoveerde woning terugkeren.	Bo-Ex	