

## **Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501** (vastgesteld op 18 maart 2010)

Datum : donderdag 4 februari 2010 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter  
Michèl Post, Bertus Damen, Annelies Sinke en Maartje de Jong (bewonersvereniging complex 501)  
Jaap van der Veen (Stade)  
Rolf van der Weide, Spencer Schols, Leonie Heezen, Corien Koning, Mourad el Barnoussi en Meryem Dursun (Bo-Ex)  
Bij agendapunt Woonlastenwaarborg: Onno van Rijsbergen van de Woonbond  
Bij agendapunt Voorlopig ontwerp Sandra Arts en Martin Liebrechts van Bouwhulp

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

---

### 01. Opening en mededelingen

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.  
De aanwezigen stellen zich voor.

### 02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### 03. Verslag vergadering d.d. 16 december 2009

In het verslag wordt een aantal correcties aangebracht. Rekeninghoudende met de correcties wordt het verslag van de vergadering d.d. 16 december 2009 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

- Maartje en Annelies nemen deel aan dit overleg.
- Leonie heeft een afspraak gemaakt met Afra Bolten om de begroting door te nemen.
- Bernadijn van den Acker is gevraagd om penningmeester te worden. Zij houdt de vraag in beraad. Bertus neemt de functie voorlopig waar.
- Michèl is van mening dat de werkgroep renovatie ook een rol moet spelen.
- Spencer deelt mee, dat de wensen van de bewonersvereniging boven water moeten komen, zodat die in de DO fase meegenomen kunnen worden.

### **Actielijst**

De volgende vergadering wordt een voorstel isoleren trappenhuisen met kosten ingebracht.

Een aantal acties wordt geschrapt.

### 04. Woonlastenwaarborg

Onno van Rijsbergen geeft een toelichting op de woonlastenwaarborg. De woonlastenwaarborg is ontwikkeld op initiatief van de Woonbond en Aedes. Aanleiding was dat corporaties wel energiebesparende maatregelen willen nemen, maar dat huurders daarvoor geen huurverhoging willen betalen. De essentie van de woonlastenwaarborg is dat de huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen niet hoger mag zijn dan de besparing in energiekosten.

Om te bepalen wat de energiebesparing is, moet de huurder de laatste afrekening van het energieverbruik (m3 gas), voordat de maatregelen zijn uitgevoerd, en de afrekening na uitvoering van de werkzaamheden overleggen. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde per complex. De waarborg is ontwikkeld voor situaties waarin het

comfort van de woning vóór en na de isolatie maatregelen ongeveer gelijk is. Woningen waarin er eerst kachels zijn en later centrale verwarming, voldoen daar niet aan. Ook woningen die tussentijds muteren doen niet mee aan de vergelijking, omdat gedrag van de bewoners dan een te grote rol speelt.

Michèl stelt voor in de werkgroep financiën dieper in te gaan op de woonlastenwaarborg. Corien stemt daar in principe mee in, maar dan moet de discussie wel een doel hebben.

Afgesproken wordt Onno van Rijsbergen te betrekken bij de discussie in de werkgroep financiën.

Annemarie stelt voor dat de werkgroep een voorstel doet aan deze vergadering. Zij geeft de suggestie om bij projecten, waar de woonlastenwaarborg is doorgevoerd, te kijken wat de ervaringen zijn.

De werkgroep financiën komt op 8 maart om 15.00 uur bijeen.

Michèl betreurt het dat zoveel tijd genomen voordat het onderwerp op de agenda staat. Drie maanden geleden was al aan bewoners meegedeeld dat in complex 501 de woonlastenwaarborg wordt toegepast.

Onno van Rijsbergen verlaat de vergadering.

## 05. Presentatie voorlopig ontwerp

Bertus is ontstemd over het feit, dat het voorlopig ontwerp krap een week voor de vergadering is verstrekt. Hij had de indruk gekregen dat eerdere verstrekking niet mogelijk was. Nu blijkt dat het ontwerp al op 9 december gereed was.

Spencer zegt toe dat hieraan een volgende keer meer aandacht besteed wordt.

Martin stelt dat de haalbaarheidsstudie is beëindigd met een programma. Daarna is het traject van voorlopig ontwerp ingegaan. Ook die fase wordt geëindigd met een programma. Na het voorlopig ontwerp start het definitief ontwerp. In die fase worden maatregelen en kosten preciezer.

Hierna geeft Sandra een toelichting. Zij gaat in op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de haalbaarheidsstudie.

De wijzigingen hebben betrekking op:

- Geluid
- Kozijnen
- Beeldkwaliteit (achtergevel, voorgevel, kopgevel)
- Mechanische ventilatie
- Overlast

### **Geluid**

De verticale geluidsisolatie is slecht → klasse 5

De horizontale geluidsisolatie is minder slecht → klasse 4.

Ter vergelijking nieuwbouw is klasse 3.

Het voorstel is 5 dB ontheffing: klasse 3 horizontaal en klasse 4 verticaal.

### **Kozijnen**

De kozijnen zijn nog goed. Voor de ramen wordt gekozen voor een vast deel en een draaikiep deel.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt aandacht gevraagd voor de verhuismogelijkheden. Martin zegt toe dat daaraan aandacht wordt besteed.

### **Beeldkwaliteit (achtergevel, voorgevel, kopgevel)**

Het voegwerk wordt in kleur uitgevoerd. Dat kwam ook als optie uit de workshop.

### **Mechanische ventilatie**

Het voorstel is om in de douche, toilet en keuken mechanische ventilatie aan te brengen en de unit in een kastje boven het fornuis te hangen. De CV kast kan ook in een keukenkast gehangen worden. Om geen ruimte te verliezen wordt in dat geval voorgesteld hoge keukenkastjes aan te brengen.

### **Overlast**

Bouwhulp heeft op een rij gezet welke werkzaamheden in de woningen worden uitgevoerd.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt opgemerkt, dat deze informatie niet is terug te vinden in het voorlopig ontwerp dat aan hen is gestuurd. Martin deelt mee, dat in overleg met Bo-Ex, ervoor gekozen is om het werkprogramma te verstrekken. Het is echter geen eindproduct. Het werkprogramma dient om de begroting op te stellen.

Partijen kunnen wensen aangeven. Het is aan Bouwhulp om een technische oplossing te vinden.

In de oplegnotitie stelt Spencer voor het voorlopig ontwerp vast te stellen. Daarmee bedoelt hij dat niet teruggekomen wordt op zaken die al vastliggen.

Afgesproken wordt, dat de details besproken worden in de werkgroep renovatie. Het einddocument wordt afgetikt in deze vergadering.

De werkgroep renovatie komt bijeen op 9 maart om 10.00 uur bij Bouwhulp in Eindhoven. Maartje maakt in het vervolg ook deel uit van de werkgroep renovatie.

Spencer merkt op, dat de documenten niet op Internet gezet mogen worden, ook niet de documenten waarover overeenstemming is bereikt.

De presentatie van Sandra wordt bij het verslag gevoegd.

#### 06. Werkdocument financiën

De opmerkingen die in de werkgroep financiën zijn gemaakt zijn verwerkt in het werkdocument financiën. Naar de mening van Michèl zou het gewijzigde document in de werkgroep financiën besproken worden.

Corien is het daarmee niet eens. De werkgroep financiën was in het leven geroepen om de grondslagen huurberekening vast te stellen. Die liggen nu vast. Zij ziet geen aanleiding om daarop terug te komen. Het vervolg is dat Bo-Ex met een huurvoorstel komt en dat de huuronderhandelingen starten.

De werkgroep financiën komt alleen bij elkaar om over de woonlastenwaarborg te spreken.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt opgemerkt dat in het verslag van de vorige vergadering staat vermeld dat nog een aantal punten open staat.

Corien merkt op, dat een aantal punten in de wacht gezet is. Dat zijn punten waarover nog duidelijkheid gegeven moet worden.

Naar de mening van Michèl is de status van een werkdocument dat daarin wijzigingen aangebracht kunnen worden.

Jaap stelt dat het onderwerp proceskosten nog ter discussie staat en dan met name de nuances.

Corien is het daarmee niet eens. Tijdens de vergadering van de werkgroep financiën heeft Bertus voorgesteld de proceskosten vanaf 1 juli 2009 mee te nemen. Daarmee is ingestemd en dat ligt nu vast.

Annemarie concludeert dat nu bereikt is dat Bo-Ex met een huurvoorstel komt, dat niet gestoeld is op de werkelijke kosten.

#### 07. Werkdocument proces

Michèl spreekt zijn waardering uit voor het document proces. Dit document geeft handvatten voor het overleg over het sociaal plan.

Ten aanzien van de draagvlakmeting is de bewonersvereniging van mening, dat eerst een peiling en daarna de draagvlakmeting moet worden uitgevoerd. Tot slot kunnen de individuele contracten afgesloten worden.

Rolf vindt het belangrijk dat de bewoners een handtekening zetten onder het contract. Hij wil echter niet tweemaal voor hetzelfde bij bewoners langs gaan.

Er ontstaat een discussie over de manier waarop de bewoners om de instemming wordt gevraagd. De bewonersvereniging vindt het belangrijk dat de bewoners zich uitspreken over het totaal plan. Als bewoners daarover positief zijn geeft dat een omslag in het proces.

Annelies stelt voor om de informatievoorziening en de peiling te koppelen en de draagvlak te schrappen. Dan wordt voorkomen dat een aantal malen naar bewoners moet worden gegaan.

Afgesproken wordt de volgende vergadering te spreken over de vormen die er zijn. Jaap zet een en ander op papier.

Er wordt verzocht de rechtstreekse nummers van de Bo-ex medewerkers in het verslag te vermelden.

- Rolf van der Weide, telefoon 030-2827270 e-mail [rolf.van.der.weide@boex.nl](mailto:rolf.van.der.weide@boex.nl)
- Spencer Schols, telefoon 030-2827261 e-mail [spencer.schols@boex.nl](mailto:spencer.schols@boex.nl)
- Leonie Heezen, telefoon 030-2827265 email [leonie.heezen@boex.nl](mailto:leonie.heezen@boex.nl)
- Corien Koning, telefoon 030-2827217 email [corien.koning@boex.nl](mailto:corien.koning@boex.nl)
- Marijke de Waal, telefoon 030-2827255 email [marijke.de.waal@boex.nl](mailto:marijke.de.waal@boex.nl)

In het vervolg wordt op de agenda vermeld van wie verwacht wordt dat hij/zij bij de vergadering aanwezig is.

Annemarie merkt op, dat partijen hetzelfde doel nastreven, namelijk renovatie. Dat doel moet iedereen voor ogen houden. Daarbij moeten de leden van de bewonersvereniging zich realiseren, dat de medewerkers van Bo-Ex niet alleen bezig zijn met complex 501, maar ook met andere projecten.

## 08. Planning

De bijgestelde planning is bij de agenda gevoegd. Deze wordt kort toegelicht.

### 9. Puntenwaardering

De puntenwaardering is nodig voor de bepaling van de huur bij mutatie. Basis voor de berekening zijn VO en DO.

10. Woonlastenwaarborg. De interne discussie over hoe de woonlastenwaarborg ingevoerd moet worden, vergt enige tijd.

De bewonersvereniging heeft van ongeveer 50% van de huurders informatie ontvangen over de stookkosten.

Corien ontvangt daarvan graag een kopie zodat zij daarmee aan de gang kan gaan. De bewonersvereniging gaat actie ondernemen om nog meer informatie van bewoners te verzamelen.

Gesproken wordt over communicatie richting bewoners. Leonie deelt mee, dat een informatiemap wordt gemaakt, waarin de belangrijkste documenten voor de huurders worden gevoegd. Naar aanleiding daarvan merkt Michèl op dat de bewoners naast een populaire versie van het sociaal plan ook het gehele plan moeten ontvangen. Dit wordt bevestigd door Bo-Ex.

De suggestie wordt gedaan een werkgroep communicatie te in het leven te roepen. Maartje meldt zich voor die werkgroep aan.

### 7. Draagvlakmeting

De draagvlakmeting wordt over de zomervakantie getild.

## 09. Sociaal plan

Leonie gaat in op het bericht dat de bewonersvereniging het sociaal plan niet ondertekent. Michèl merkt op dat er sprake is van een misverstand. Het is zijn bedoeling dat in de werkgroep verder gewerkt wordt aan een sociaal plan voor de bewoners van complex 501. Dat plan wordt uiteindelijk door de voorzitter van de bewonersvereniging ondertekend.

Wisselwoningen:

Michèl kan zich voorstellen dat niet vastgehouden wordt aan wisselwoningen in de wijk voor alle bewoners, maar dat stadsbreed gezocht wordt naar tijdelijke huisvesting. Hierop wordt in de werkgroep sociaal plan verder ingegaan.

## 10. Communicatie

De laatste nieuwsbrief is in december uitgekomen. De afspraak is gemaakt dat de nieuwsbrieven frequenter worden verstuurd.

De bewonersvereniging stuurt een eigen nieuwsbrief aan de bewoners. De volgende vergadering wordt een beslissing genomen over een gezamenlijke nieuwsbrief.

## 11. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 18 maart om 19.00 uur.

## 12. Rondvraag

Corien verzoekt de informatie ten behoeve van de woonlastenwaarborg een week voor de vergadering van de werkgroep financiën te verstrekken.

Michèl vraagt of frequenter vergaderd kan worden. Hij vindt een frequentie van 6 weken te lang. Afgesproken wordt de volgende vergadering te praten over de vergaderfrequentie.

Bertus merkt op, dat is afgesproken dat, als een woning leegkomt, onderzoek gedaan wordt naar de loze ruimten. Er is een woning leeggekomen en aansluitend verhuurd, zonder dat het bewuste onderzoek is gedaan. Hij verzoekt bij een volgende huuropzegging hierop alert te zijn. Hij geeft aan Spencer door welke woning muteert.

Bertus wil graag de stukken (op papier) voor de vergadering één week voor de vergaderdatum ontvangen.

## 13. 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	
11 november 2008	Voorstel isoleren trappenhuisen met kosten.	Bo-Ex	
10 september 2009	Gedachten laten gaan over vorm bewonerspeiling.	Allen	
16 december 2009	Moment bepalen waarop over draagvlakmeting wordt gesproken.	Allen	
4 februari 2010	Voorstel van werkgroep over woonlastenwaarborg.	Wergroep	
4 februari 2010	Vormen draagvlakmeting 18 maart ter discussie stellen.	Bewonersver.	
4 februari 2010	18 maart afspraken over gezamenlijke nieuwsbrief.	Allen	