

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 24 mei 2007)

Datum : dinsdag 6 februari 2007, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post en Bertus Damen (Bewonersvereniging complex 501)
Rolf van der Weide, Leonie Heezen en Spencer Schols (Bo-Ex)
Jaap van der Veen en Ellen van Beckhoven (Stade)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Mededelingen

Afra is verhinderd; zij kan niet op dinsdagavond vergaderen.

Michèl overhandigt de ledenlijst.

03. Vaststelling agenda

Wijziging:

05. Technisch onderzoek

06. Marktonderzoek

04. Verslag vergadering d.d. 6 december 2006

In het verslag wordt op blad 4 de volgende wijziging aangebracht. "Bewoners zijn tevreden over de inzet van de bewonersvereniging".

Rekeninghoudende met die wijziging wordt het verslag van de vergadering d.d. 6 december vastgesteld.

Naar aanleiding van:

- 8 bewoners hebben het aanhangsel bij het huurcontract getekend teruggestuurd. Als het daarbij blijft, stuurt Leonie de bewoners nogmaals een brief met het verzoek het getekende aanhangsel terug te sturen.
- De excursie naar complex 405 is op woensdag 7 februari 2007.
- De omzetting van de woonduur naar inschrijfduur is geregeld. Leonie hoort deze week van Woningnet vanaf welke datum die ingaat. Als dat bekend is, informeert Leonie de bestuursleden van de bewonersvereniging. Daarna worden de bewoners geïnformeerd.

Actiepuntenlijst

- Er is een werkgroep ASP opgericht. Die komt 15 maart voor het eerst bijeen. Tijdens de volgende vergadering zal die werkgroep een tussenrapportage doen en kan de "datum gereed" aangepast worden. Naar verwachting zal dat eind juni worden.
- Rolf komt de volgende vergadering met een notitie gekwalificeerd advies.

Een groot aantal acties wordt geschrapt.

05. Technisch onderzoek

Jaap merkt op, dat in het rapport geen uitspraak gedaan wordt over de noodzaak van het aanbrengen van mechanische ventilatie.

Wel wordt gesteld, dat mechanische ventilatie een verbetering is als die zonder onderzoek wordt aangebracht. Spencer bevestigt dat. Als de huidige ventilatie voldoende is, wordt het uitbreiden van de ventilatie gezien als verbetering.

Naar de noodzaak van het aanbrengen van mechanische ventilatie wordt vervolgonderzoek gedaan.

Conclusies technisch onderzoek:

Bewonersvereniging en Bo-Ex hebben conclusies over het technisch onderzoek getrokken. Die conclusies zijn vevat in het ontwerpdocument dat bij de agenda is gevoegd.

1. Michèl stelt dat door "indicatief" te vermelden de indruk gewekt kan worden dat op basis van het onderzoek nog geen uitspraak kan worden gedaan over de haalbaarheid van renovatie. De bewonersvereniging is het daarmee niet eens; technisch, financieel en procesmatig is renovatie haalbaar. Chiel leest de opdracht in het onderzoeksrapport voor. Daarin staat niet dat conclusies getrokken moeten worden over de ingrepen.
De vergadering besluit conclusie 1 over te nemen.
2. De vergadering gaat akkoord met conclusie 2.
3. De vergadering gaat akkoord met conclusie 3.
4. De vergadering gaat akkoord met conclusie 4.
5. De bewonersvereniging wil "eisen" met betrekking tot wooncomfort laten vervallen. Bo-Ex wil dat handhaven. Afsproken wordt dat Bo-Ex deze conclusie onderschrijft en dat wat de bewonersvereniging betreft eisen met betrekking tot wooncomfort kunnen vervallen.
6. Michel verzoekt in conclusie 6 te vermelden dat die uitwerking er wel moet komen. Daarmee wordt ingestemd.
Rekeninghoudende met de toevoeging gaat de vergadering akkoord met conclusie 6.
7. Voor huurverhoging wordt vermeld "zoals". Voor het overige gaat de vergadering akkoord met conclusie 7.
8. Voor scenario's wordt "renovatie" vermeld. Voor het overige gaat de vergadering akkoord met conclusie 8. Het conclusiedocument wordt aangepast conform het bovenstaande en is daarmee vastgesteld. Een gewijzigde versie wordt toegestuurd.

Communicatie

Spencer geeft aan TNO door dat bewonersvereniging en Bo-Ex akkoord gaan met het rapport. Ook geeft hij het verzoek door om een samenvatting van het rapport te maken.

Aan de communicatiemedewerkster wordt gevraagd te bekijken of de samenvatting voor bewoners te begrijpen is.

Spencer zal aan TNO vragen of toestemming gegeven kan worden om het rapport vrij te geven. Dat kan door het ter inzage te leggen of door het rapport (of een samenvatting) aan de bewoners te verstrekken.

Spencer verwacht dat de samenvatting over twee weken gereed is. Die wordt dan aan de bewonersvereniging gestuurd met het verzoek daarop per omgaande te reageren.

06. Marktonderzoek

De notitie die bij de agenda is gevoegd is het resultaat van het gesprek tussen een afvaardiging van de bewonersvereniging en Bo-Ex.

De aanpassingen zijn in de kleur blauw aangegeven.

Chiel vraagt of hiermee recht gedaan is aan de kanttekeningen van de bewonersvereniging.

Michel vindt dat met een belangrijke opmerking niets is gedaan. Hij heeft opgemerkt dat voor een bepaalde groep de buurt interessant is. Complex 501 zou als een niche project aangemerkt kunnen worden.

Rolf merkt naar aanleiding daarvan op, dat het complex niet uitzonderlijk is. Als gekeken wordt naar de redenen om een woning in complex 501 te weigeren, dan is dat vaak omdat de woning te klein is. Hij blijft bij de conclusie dat de, met name benedenwoningen, een risico zijn.

Bo-Ex heeft bovendien voldoende kleine woningen. Jaap zou graag willen weten waar die kleine woningen zijn gelegen. Rolf merkt op, dat de kleine woningen verspreid door de stad liggen. Hij zal bekijken of hij een overzicht kan maken.

Afgesproken wordt dat Rolf aangeeft waarom de kleine woningen complex 501 niet tot de niche markt behoren. De bewonersvereniging geeft de argumenten aan waarom dat wel zo is.

In de krappe woningmarkt worden de woningen toch nog geweigerd. De reden is voornamelijk "te klein". Daarom ziet Bo-Ex de verhuurbaarheid op termijn in het geding komen.

Conclusies.

Chiel vraagt of de aanwezigen onderschrijven dat er nu geen verhuurprobleem is, maar dat op termijn dat probleem wel kan ontstaan.

Jaap merkt op, dat er geanticipeerd wordt op de wens naar meer woonruimte. Er blijft altijd een groep met een beperkte beurs, die betaalbare woonruimte, dicht bij de stad zoekt. Gezien het feit, dat Utrecht een startersstad blijft, zal die groep er ook altijd blijven.

Rolf kan er niet mee instemmen dat in de conclusies wordt opgenomen dat de verwachting is dat er vraag blijft naar de kleine woningen.

SSH heeft de wachtlijst al geschrapt en corporaties kunnen de woningen in herstructureringsgebieden niet meer tijdelijk aan SSH verhuren.

Michèl vindt het in dat geval wel verbazingwekkend dat Bo-Ex en SSH aan de Europalaan een groot aantal kleine woningen gaan bouwen. Rolf geeft aan dat het hier gaat om nieuwbouwkwaliteit woningen met een ruimer oppervlak.

Rolf bevestigt dat in de tweede conclusie wordt begrepen dat het met name gaat om de benedenwoningen.

Bewonersvereniging en Bo-Ex stemmen in met de conclusies:

1. Er is geen direct verhuurbaarheidsprobleem.

2. Op termijn kan de verhuurbaarheid in geding komen.

Er wordt mogelijk een derde conclusie toegevoegd door de bewonersvereniging waarin wordt vermeld dat er een specifieke groep woningzoekende is voor de benedenwoningen.

De bewonersvereniging stelt daarvoor een tekst op en levert die binnen twee weken aan Bo-Ex. Bo-Ex geeft vervolgens aan of zij al dan niet met deze derde conclusie instemt. Mocht de bewonersvereniging de termijn van twee weken niet halen, dan laat de bewonersvereniging dit weten.

07. Bewonersavond

De bewonersvereniging vindt het belangrijk dat de bewoners vooraf alle informatie over de onderzoeken krijgen. Afgesproken wordt dat veertien dagen van tevoren de uitnodiging wordt verstuurd en een week erna de stukken. Leonie gaat in op de agenda. Na de presentatie van de onderzoeken krijgen de bewoners ruim de gelegenheid om vragen te stellen.

Michèl is van mening dat de bewonersvereniging ook een rol moet krijgen. Aan de bewoners, die de bewonersvereniging nog niet kennen, kan verteld worden wat de vereniging doet en wie deel uitmaken van het bestuur.

Afgesproken wordt dat een werkgroep bestaande uit Leonie, Ellen en Chiel de bewonersavond voorbereiden. In de voorbereiding komt ook de wens van Michèl ten aanzien van het informeren van bewoners aan de orde.

De bewonersavond wordt voorgezeten door Chiel.

Als mogelijke data worden genoemd:

Woensdag 28 maart

Woensdag 29 maart

Nb. De avond is gepland op 22 maart 2007

08. Plannen workshop

Chiel wil tijdens een workshop ingaan op de uitgangspunten voor de scenario's die opgesteld kunnen worden, zowel renovatie als nieuwbouw. Ook de uitgangspunten voor de woonomgeving wil hij aan de orde stellen.

Chiel verzoekt de aanwezigen om de workshop goed voor te bereiden en het resultaat van die voorbereiding uiterlijk 30 maart te verstrekken, zodat hij die resultaten kan verwerken in een discussiestuk.

Afgesproken wordt de workshop te houden op **donderdag 12 april om 18.00 uur** (met broodjes).

09. Rondvraag

Jaap deelt, dat hij 12 april nog aanwezig is bij de vergadering. Daarna is zijn rol op de achtergrond. Ellen blijft wel aanwezig tijdens vergaderingen.

10. 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	
31-8-2006	Notitie Gekwalificeerd advies.	Bo-Ex	12-04-2007
06-02-2007	Bewonersvereniging informeren over datum waarop woontuur omgezet wordt in inschrijfduur.	Bo-Ex	
06-02-2007	Overzicht van waar kleine woningen zijn gelegen.	Bo-Ex	
06-02-2007	Tekst mogelijke derde conclusie in marktonderzoek over niche markt.	Bewonersver.	
06-02-2007	Workshop 12 april voorbereiden en resultaat uiterlijk 30 maart aan Chiel verstrekken.	Allen	