

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 25 juni 2007)

Datum : maandag 7 mei 2007, 18.00 uur

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

Afwezig : Afra Bolten (vakantie)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Het is de bedoeling dat deze vergadering een aanzet gegeven wordt voor het programma van uitgangspunten, aan de hand waarvan scenario's kunnen worden opgesteld. Overige agendapunten kunnen behandeld worden tijdens de reguliere vergadering op 24 mei a.s.

02. Mededelingen

Chiel vraagt hoe de bewoners hebben gereageerd op de informatie die zij tijdens de bewonersavond hebben gekregen.

Bertus merkt op, dat de bewoners positief waren. Er was een lage opkomst. Dat wil niet zeggen dat de bewonersvereniging geen draagvlak heeft. Een aantal bewoners gaf aan dat een volmacht is afgegeven en er derhalve van uitgaat dat het bestuur zijn belangen behartigt.

Bertus vond het wel heel vervelend, dat de zaal om 22.15 uur werd gesloten. Ook was onduidelijk wie de koffie en thee moest zetten.

Leonie vindt het heel vervelend om dit te horen. Bij de reservering heeft zij aangegeven dat er iemand aanwezig moet zijn om koffie en thee te serveren.

Tijdens de vergadering van 24 mei wordt gesproken over de communicatie rondom deze bewonersavond.

Leonie deelt mee, dat het verslag van de bewonersavond volgende week aan de bewoners wordt gestuurd.

Michèl merkt op, dat bewoners zich zorgen maken over het feit, dat uitgewoonde woningen niet meer opgeknapt worden. De bewonersvereniging is tegen het dichtspijkeren van die woningen. Momenteel staat een woning leeg, die compleet is uitgewoond. Bertus heeft geconstateerd dat medewerkers van Bo-Ex de vloeren in de woning verwijderen. Bertus heeft de opzichter erop gewezen dat iets gedaan moet worden aan het ongedierte. Een bovenwoning komt over een aantal maanden leeg. Jaap doet de suggestie deze woning in te richten als modelwoning. Leonie zoekt na welke woning leegkomt en of die woning al is toegewezen.

Bertus merkt op, dat een bewoner in het weekend de 24-uurs dienst heeft gebeld. Deze bewoner werd op een niet correcte manier te woord gestaan. Bertus heeft de bewoner geadviseerd de klachten schriftelijk aan Bo-Ex kenbaar te maken.

03. Programma van uitgangspunten

Chiel heeft van de bijdragen van de bewonersvereniging en Bo-Ex één document gemaakt. Hij deelt dit document uit.

Zijn voorstel is dat bewonersvereniging en Bo-Ex kritisch kijken naar de inbreng van de ander en de vragen op een vel papier zetten.

Hij wil dit in twee rondes doen.

- woonfysisch
- sociaal en financieel.

De punten die vervolgens uit de gezamenlijke discussie komen, noteert Chiel op de flip over.

Jaap kan zich voorstellen dat uit de eerste twee rondes onderwerpen komen waarover partijen niet tot overeenstemming kunnen komen. Hij stelt daarom voor om in een derde ronde twee groepen (gemengd) die punten te laten bespreken en mogelijk met oplossingen te komen. Chiel kan daarmee instemmen.

Partijen gaan vervolgens uiteen om het eerste deel van het programma van uitgangspunten te bespreken.

Eerst komen de vragen van de bewonersvereniging over de standpunten van Bo-Ex aan de orde.

Antwoorden zijn.

- als overeenstemming bereikt wordt over de renovatie, dan zitten daarin de maatregelen die door TNO worden voorgesteld.
- De stookkosten in een gerenoveerde woning mogen niet anders zijn dan in een vergelijkbare woning.
- De ventilatie moet voldoen aan het bouwbesluit bestaande bouw
- In keuken en badkamer moet ruimte zijn voor witgoed, zoals koelkast, vaatwasser, wasmachine en droger.
- Er moet voldoende toevoer zijn van frisse lucht en afvoer van rookgassen.
- Woonfysisch is voor Bo-Ex belangrijker dan technisch.
- Bo-Ex wil dat het scenario renovatie met een levensduurverlenging van 40 jaar wordt uitgewerkt.

Vervolgens de vragen van Bo-Ex over de standpunten van de bewonersvereniging.

Antwoorden zijn.

- Voor de bewonersvereniging is het akkoord gaan met een aantal werkzaamheden, zoals isolatie en ventilatie, afhankelijk van de kosten. Als de kosten acceptabel zijn, dan moeten de werkzaamheden in het gehele complex uitgevoerd worden.
- Geen kunststofkozijnen; herstel van erkers. Behoud van gevel aanzicht.
- Lozen ruimten afsluiten met deuren/deurtjes zodat extra kastruimte ontstaat. Het bruikbaar maken van de vliering zou als optie aan de huurders aangeboden kunnen worden.
- Het wijzigen van de indeling van de bovenwoningen acht de bewonersvereniging financieel en technisch niet haalbaar.
- Een scenario zou zijn het oplossen van de klachten en het toevoegen van kwaliteit. De ambitie van Bo-Ex gaat verder.

Chiel concludeert dat de volgende scenario's uitgewerkt moeten worden.

- * renovatie 20-30 jaar
- * renovatie 40 jaar
- * sloop/nieuwbouw

In de eerste twee scenario's wordt het samenvoegen van woningen opgenomen. De bewonersvereniging is de mening toegedaan, dat dit maar voor een beperkt aantal woningen geldt.

Vervolgens gaan partijen uit elkaar om over financieel en sociaal te praten.

Vragen van Bo-Ex aan bewonersvereniging.

Antwoorden zijn:

- Redelijk is wat bewoners redelijk vinden. Een huursprong naar een huurprijs die onder de huurtoeslaggrens ligt, is voor bewoners te groot. Leonie zegt toe dat zij uitzoekt wat een bewoner met een minimum inkomen meer moet betalen.
- Bewonersvereniging wil de niet technische kosten niet geheel ten laste laten komen van het project, maar naar rato verdelen over onderhoud en verbetering. Dit standpunt wordt als aandachtspunt meegenomen.
- Bewonersvereniging wil inleveren op ambitie, maar er moet wel aan de minimum kwaliteitseis voldaan worden.
- Een aantal bewoners is oud en niet in staat om een of twee keer te verhuizen. Daarom is het uitgangspunt van de bewonersvereniging dat uit medisch en sociaal oogpunt een aantal woningen na mutatie moet worden aangepakt. Van de kant van Bo-Ex wordt gesteld dat in die gevallen maatwerk geleverd wordt. Het uitstellen van renovatie gaat te ver.

Probleem:

Bo-Ex constateert dat er een spanningsveld is tussen kwaliteit en kosten. De vrees is dat voor de bewonersvereniging de kostenpost een rol gaat spelen bij de haalbaarheid van het plan.

Vragen van bewonersvereniging aan Bo-Ex

Antwoorden zijn:

- Bij een hogere kwaliteit zou een hoger tekort acceptabel kunnen zijn.
- Aan de hand van de kosten en de huurprijzen, waarvan uitgegaan, wordt het tekort berekend.
- Bo-Ex wil in het plan kijken naar financiële compensatie op het tekort. Hoewel een combinatie van huur en koop moeilijk is, wil Bo-Ex die combinatie niet uitsluiten.
- Het laatste punt van financieel wil de bewonersvereniging aanscherpen. Door de isolatie moeten de woonlasten verlaagd worden, dus de besparing op energiekosten moet hoger zijn, dan de huurverhoging. Afgesproken wordt hierop in een later stadium terug te komen.
- Een aantal punten onder sociaal wordt verwezen naar de werkgroep ASP.

04. Uitwerking

De volgende scenario's kunnen worden uitgewerkt.

- Renovatie voor 20 à 30 jaar
- Renovatie voor 40 jaar
- Nieuwbouw

Bo-Ex geeft aan wat nodig is om een beeld te krijgen van nieuwbouw. Spencer geeft de volgende vergadering een mondeling toelichting. De vergadering daarna wordt schriftelijke informatie gegeven.

Chiel verzoekt na te denken over bureaus, die de scenario's kunnen uitwerken en de volgende vergadering met suggesties te komen. Michèl stelt voor om gezamenlijk een bureau te kiezen. Daarmee wordt ingestemd.

05. Bewonersavond

Afgesproken wordt de bewonersavond over de zomervakantie heen te tillen. Er wordt wel een nieuwsbrief aan de bewoners gezonden.

06. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 24 mei 2007, 19.00 uur.

07. 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 woonduur 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.	
07-05-2007	Mogelijkheid modelwoning onderzoeken.	Bo-Ex	
07-05-2007	Uitzoeken hoeveel meer huur een bewoner met een Minimuminkomen na renovatie gaat betalen.	Bo-Ex	
07-05-2007	Aandachtspunt: technische kosten na rato verdelen over Onderhoud en verbetering.		
07-05-2007	Bureaus voor uitwerking scenario's.	Allen	
07-05-2007	Aandachtspunt: woonlastenverlaging door isolatie.		