

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

Datum : donderdag 9 juni 2011, 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter
Michèl Post en Bertus Damen (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide, Leonie Heezen, Spencer Schols en Mourad el Barnoussi en (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

03. Mededelingen

Jaap merkt op, dat de afspraak over de termijn van renovatie ook in de contracten moet worden opgenomen. Hierop wordt bij de behandeling van de contracten teruggekomen.

Bertus wijst op de afspraak dat de stukken een week voor de vergadering bij de leden van de bewonersvereniging in de bus moeten liggen. De stukken voor deze vergadering kreeg hij veel te laat. Toegezegd wordt dat zoveel mogelijk aan de afspraak wordt voldaan.

Jaap heeft een overzicht veel gestelde vragen gemaild. Dat overzicht moet in de informatiemap gevoegd worden en meegegeven worden aan de degene die de meningspeiling uitvoert. Leonie merkt naar aanleiding hiervan op, dat zij samen met Annelies een topiclijst heeft opgesteld. Die lijst wordt een volgende vergadering besproken. Leonie stuurt de lijst naar de leden van de bewonersvereniging. Onder punt 7 wordt hierop nader ingegaan.

Mourad wil nogmaals met de bewonersvereniging praten over tijdelijke verhuur. Hij heeft gezien dat de bewonersvereniging, met redenen omkleedt, de tijdelijke verhuur afwijst. Mourad heeft argumenten die tijdelijke verhuur ondersteunen. Na agendapunt 7 wordt op dit onderwerp ingegaan.

04. Verslag vergadering d.d. 28 april 2011

Het verslag van de vergadering d.d. 28 april 2011 wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van inventarisatie ZAV:

Leonie heeft inmiddels 40 formulieren van bewoners ontvangen. Bewoners kunnen het formulier tot 16 juni 2011 insturen.

05. Huurvoorstel, definitieve tekst

Rolf heeft de opmerkingen die tijdens de vergadering van 28 april 2011 zijn gemaakt, verwerkt in het huurvoorstel definitieve tekst. Als met de tekst akkoord wordt gegaan, kan het voorstel aan de bewoners voorgelegd worden. De tekst wordt doorgenomen.

De bewonersvereniging verzoekt het eerste deel van opbouw huurvoorstel duidelijker te verwoorden, zodat de bewoner niet zelf een conclusie hoeft te trekken. Rolf past de tekst aan.

Rekening houdende met de aanpassing van de tekst wordt het huurvoorstel vastgesteld. De bewonersvereniging wil het voorstel aanpassen tot een leesbaar stuk voor bewoners.

06. Contracten

Rolf heeft het wisselwoningencontract woensdag 8 juni jl. aan de leden van de bewonersvereniging gemaild. Jaap heeft gereageerd met de opmerking dat hij de afspraak over de 6 maanden renovatie in het wisselwoningencontract mist.

Rolf stelt voor het contract aan te passen en ter goedkeuring per mail toe te sturen. Hiermee wordt ingestemd.

07. Inhoud informatiemap

Jaap stelt voor om aan de hand van de inhoudsopgave te bepalen welke informatie nog ontbreekt.

Rolf deelt mee, dat hij de samenstelling van de informatiemap coördineert. Hij heeft nu twee documenten, te weten technisch plan en sociaal plan.

Technisch plan

Spencer merkt op, dat hij nog geen gelegenheid gehad heeft om de opmerkingen van de bewonersvereniging door te nemen.

De belangrijkste opmerkingen van de bewonersvereniging gaan over”

- Hoogte plafond benedenwoning
- Duurzaam hout.

Verder wil de bewonersvereniging een klein comité benoemen dat alle zaken rondom het technisch plan doorneemt. Spencer vindt dat een goed idee, maar wil wachten tot dat de aannemer bekend is. Met de aannemer erbij kunnen concrete afspraken gemaakt worden.

Over de informatie die aan bewoners wordt verstrekt kan op korte termijn een afspraak gemaakt worden of er wordt per mail informatie uitgewisseld. Na de vergadering zal hierover een afspraak gemaakt worden.

Hoogte plafond benedenwoningen

In de informatie staat vermeld dat het plafond, na isolatie, ongeveer 10 cm lager is.

Indertijd heeft Bouwhulp aangegeven dat de hoogte tot het plafond nagenoeg gelijk blijft. Het adviesbureau, dat was ingeschakeld is tot dezelfde conclusie gekomen, mits het oude plafond wordt verwijderd.

Een en ander is vastgelegd in een verslag en op basis van die informatie is het overleg met bewoners gestart. Spencer merkt naar aanleiding hiervan op, dat de informatie aan bewoners gebaseerd moet zijn op de vastgelegde documenten. Als bij renovatie een vrijstelling van 5DB bewerkstelligd moet worden, moet een bepaald isolatiepakket aangebracht worden. Dat pakket moet dempend en vrijdragend zijn. Gevraagd wordt of het dempende deel tussen de balken kan worden aangebracht. Spencer deelt mee, dat de isolatiewaarde dan niet wordt gehaald. Spencer vindt het belangrijk dat de verwachtingen van bewoners ten aanzien van de geluidsisolatie gerealiseerd worden. Om die reden wil hij niet tornen aan het isolatiepakket dat aangebracht wordt en dat tot ongeveer 10 cm onder de balken komt. Overigens blijft de hoogte van de kamer nog boven de hoogte van nieuwbouw.

Spencer heeft een detail van de isolatie die wordt aangebracht. Dat detail stuurt hij dinsdag 14 juni 2011 naar de bewonersvereniging.

Michèl merkt op, dat de bewoners van de benedenwoningen het ook belangrijk vinden dat er zo min mogelijk ruimteverlies is. Hij zal nu opnieuw naar de bewoners moeten gaan.

Jaap stelt voor dat een klein comité zich buigt over alle factoren en in de praktijk kijkt hoe de woning eruit komt te zien.

Spencer stelt dat uitgegaan wordt van het programma van eisen dat gezamenlijk is vastgesteld.

Annemarie vraagt partijen hoe zij hieruit willen komen. Zij wijst op het gezamenlijk belang van het halen van voldoende draagvlak, maar ook op belang van goed geïsoleerde woningen.

Jaap adviseert pas met de bewoners te communiceren als alles over de isolatie duidelijk is.

Spencer is bereid om samen met de bewonersvereniging de bewoners van de benedenwoningen te informeren.

Duurzaam hout

Michèl merkt op dat bekend is, dat het moeilijk is de bouwwereld te overtuigen van het gebruik van duurzaam hout. Bovendien wemelt het van de keurmerken.

Om er zeker van te zijn dat duurzaam hout wordt toegepast, adviseert hij uit te gaan de normen die de Overheid hanteert.

Spencer heeft de intentie om zoveel mogelijk duurzame materialen toe te passen. Bij de kozijnen zal duurzaam hout geen probleem zijn. Bij plaatwerk ligt het wat moeilijker. Daarbij kunnen ook andere factoren een rol spelen. Hij geeft een voorbeeld. Het akoestisch systeem. Als daar duurzaam hout wordt geëist, en het systeem is op een andere houtsoort getest, dan is het de vraag of garantie wordt gegeven.

In ieder geval gaat hij maximaal voor duurzaam hout en houdt hij zich aan wat in het definitief ontwerp is vastgelegd.

In het klein comité met de aannemer wordt hierop dieper ingegaan.

Michèl heeft behoefte aan een second opinion. Hij regelt dat zelf.

Sociaal plan

In het klein comité is afgesproken dat in het sociaal plan niet uitgebreid ingegaan wordt op de zelf aangebrachte voorzieningen.

Leonie stelt voor om in het sociaal plan de categorieën te vermelden, met een voorbeeld daarbij. De bewonersvereniging is het daarmee eens. Wel is de vraag hoe de voorbeelden worden omschreven. Jaap stelt voor dat Leonie en Michèl om tafel gaan om omschrijvingen te formuleren.

Leonie heeft al enig voorwerk gedaan. Volgende week heeft zij vakantie. In de week van 20 juni stuurt zij beschrijving van de ZAV naar de bewonersvereniging.

Op verzoek van de bewonersvereniging wordt in het sociaal een passage opgenomen over doorschuif. Leonie stelt een tekst op.

Het werkdocument sociaal plan wordt doorgenomen. De artikelen die geel gearceerd zijn, worden behandeld.

Over de overige punten is al overeenstemming.

Inleiding:

De bewonersvereniging krijgt twee weken tijd om bezwaar te maken tegen de uitkomst van de draagvlakmeting. Dit wordt vermeld in het sociaal plan.

Wisselwoningen:

Er komt een apart document over de wisselwoningen.

Aansluitingen TV, telefoon en internet:

Hierover wordt nog intern gesproken.

Artikel 2.2. verhuizen naar een woning buiten het complex:

Leonie heeft geregeld dat bewoners, die verhuizen naar een woning buiten het complex, met een geactiveerde DUO urgentie kunnen terugkeren naar een andere vrijkomende woning in het complex

Artikel 3.2.1. huurprijs andere woning binnen het complex:

De aanwezigen gaan akkoord met de tekst van het artikel.

Artikel 3.6 Spijtoptant

De aanwezigen gaan akkoord met de tekst van het artikel.

Blad 20:

Op deze pagina komt de tekst over de zelf aangebrachte voorzieningen.

Blad 22:

Op deze pagina komt een opsomming van de zaken die bewoners zelf moeten regelen. Leonie stelt een "stappenplan" van de zaken waarmee bewoners rekening moeten houden.

Blad 25:

De omschrijving van de bewonersvereniging is als volgt:

"Vereniging van bewoners complex 501, vertegenwoordigt door een gekozen bestuur".

Blad 27:

De restpunten moeten nog worden verwerkt in het sociaal plan.

Leonie concludeert dat het sociaal plan aan de communicatiemedewerker voorgelegd kan worden.

Wijkindeling

De wijkindeling wordt in de informatiemap gevoegd.

Als de informatiemap eind juni gereed is, kunnen de gesprekken met bewoners in juli kunnen beginnen.

Michèl wil tijdens een bewonersavond eind juni/begin juli een kant en klaar sociaal plan met bewoners bespreken en mandaat vragen voor het sociaal plan. Dat betekent dat het sociaal plan een week van te voren bij bewoners in de bus ligt. De bewonersvereniging zorgt zelf voor bezorging.

08. Tijdelijke verhuur

Nu er overeenstemming is over de renovatieplannen en de daarbij behorende huurverhoging lijkt het Mourad niet meer dan redelijk dat tijdelijke verhuur in het complex wordt toegestaan. Hij heeft hiervoor de volgende argumenten.

- Door de overeenstemming over het plan, komt de uitvoering van het plan inzicht.
- Gemaakte afspraken zijn bestemd voor de huidige zittende huurders.
- Met tijdelijke verhuur wordt er minder aanspraak gemaakt op wisselwoningen; een voordeel gezien de huidige wisselwoningenproblematiek bij Bo-Ex.
- Bewonersvereniging heeft mandaat van de huidige zittende bewoners, door mutatie kan hierin verandering komen.

De bewonersvereniging blijft bij het standpunt dat de zittende bewoners geen voordeel hebben van tijdelijke verhuur en dat voor de draagvlakmeting woningen niet tijdelijk moeten worden verhuurd.

09. Planning

De bewonersvereniging komt uit op 5 juli 2011 voor een bewonersavond. Dat betekent dat het sociaal plan uiterlijk 21 juni a.s. bij de bewonersvereniging moet liggen. De bewonersvereniging reageert uiterlijk 23 juni 9.00 uur. Mocht het nodig zijn, dan komen Bo-Ex en bewonersvereniging die dag nog bij elkaar.

Het klein comité technische zaken komt 23 juni om 13.30 uur tot uiterlijk 15.00 uur bijeen.

Leonie stuurt vrijdag 10 juni a.s. een document met de categorieën ZAV en de voorbeelden naar Rolf.

Rolf doet volgende week het nodige voorwerk voor het sociaal plan.

De individuele gesprekken starten op na 5 juli en nadat bewoners de informatiemap 1 week van tevoren in hebben ontvangen. .

Leonie merkt op, dat de topic lijst en de veel gestelde vragen nog behandeld moeten worden. Dat gebeurt op donderdag 30 juni tussen 13.00 uur en 15.00 uur. Leonie vraag de medewerkster van Atrivé, die de gesprekken voert, bij dit overleg aanwezig te zijn.

Michèl merkt op, dat de periode uithuizing de periode realisatie overlapt. Dat lijkt hem niet kunnen. Rolf past de planning aan.

10. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 1 september 19.00 uur.

11. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

12. 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	
28 april 2011	Informatiepakket	Bo-Ex	½ juni 2011