

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 11 november 2008)

Datum : donderdag 9 oktober 2008, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen en Afra Bolten (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide, Spencer Schols, Marvin Wircx, Corien Koning en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.
Er zijn geen mededelingen.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

03. Verslag vergadering d.d. 22 mei 2008

Op voorstel van Jaap wordt de lay-out van het verslag aangepast.

Blad 2:

De zin beginnend met "Jaap stelt dat er voor een gebalanceerd" wordt geschrapt.

Blad 3:

Bij individuele opties wordt vermeld:

- Kleurkeuze keukentegels bij vervanging
- Extra aansluitingen elektra
- Keuze wastafel op slaapkamer. Rolf stelt hierbij de voorwaarde dat er leidingen aanwezig zijn.

Bij wijziging plattegrond vermelden keuken/badkamer. Eveneens vermelden dat hiervan sprake is bij een aantal bovenwoningen.

Toevoeging: een collectieve keuze kan zijn geluidsisolatie door middel van voorzetwand als de huidige situatie binnen 10 DB zit.

Rekeninghoudende met de wijzigingen wordt het verslag van de vergadering d.d. 22 mei 2008 vastgesteld.

Actielijst:

Een aantal acties wordt geschrapt.

Twee acties worden toegevoegd:

- Keuze varianten uitwerken.
- Vaststellen eindrapport Bouwhulp

Chiel stelt voor om het eindrapport van Bouwhulp en de presentatie van Bo-Ex in de volgende bijeenkomst vast te stellen. Daarmee wordt ingestemd.

04. Verslag bewonersavond d.d. 4 juni 2008

Jaap wijst op twee actiepunten, te weten:

- de vraag kwam of een deel van de tuin bij de schuur gevoegd kan worden.
- De vraag kwam of containers geplaatst kunnen worden ten behoeve van het opslaan van meubilair.

Hij verzoekt aandacht aan deze punten te besteden.

Michèl wijst erop dat tijdens de avond is meegedeeld dat bewoners maximaal 3 maanden in een wisselwoning moeten wonen.

05. Presentatie van de doorrekening van de plannen

Rolf geeft een presentatie van het voorstel aanpak complex 501. De stukken van Bouwhulp zijn als onderlegger gebruikt.

Uitgangspunten

- Parameters volgens Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Maatregelen en directe kosten conform rapportage Bouwhulp
- Post verbeteringskosten expliciet gemaakt
- Exploitatie opzet per 1-1-2011
- Aanpak woningen in onbewoonde staat

Ingreep op hoofdlijnen

- Uitvoeren al het noodzakelijk onderhoud
- Verbetering thermische Isolatie
- Verbeteren/aanbrengen woninginstallaties
- Geluidsisolatie conform voorstel Bouwhulp
- Bestrijding overlast vocht
- Verzachten architectonische 'verminderingen

Keuze opties

- Individuele keuzes, met bijbetaling:
 - Stucwerk op voorzetwanden en plafonds
 - Extra tegelwerk in douche/toilet
 - Vrijhangend toilet
 - Keuken opties apparatuur, kasten
 - "Luxe" douche garnituur
- Individuele keuzes, zonder bijbetaling
 - Kleur en afwerking aanrechtblad
 - Kleur en afwerking keuken kastjes
 - Kleurkeuze tegelwerk douche/toilet
- Collectieve keuze voor 22 bewoners
 - Bovenwoningen die geen vrije doorgang naar balkon hebben: plattegrond herindelen.

De individuele keuzes met bijbetaling zijn niet in de kostenopzet meegenomen. Keuzes waarvoor geen huurverhoging wordt berekend zijn wel opgenomen. Voor de collectieve keuze herindelen plattegrond is een aparte berekening gemaakt.

Het herindelen van de plattegrond wil Bo-Ex niet als individuele keuze aanbieden; de wijziging wordt dan erg duur.

Bertus merkt op, dat er ook rekening mee gehouden moet worden dat de herindeling van de plattegrond ten koste gaat van de plattegrond van de woonkamer.

Financieel

De directe investering per 1 januari 2008 bedraagt € 3.010.609. Het verbeterdeel bedraagt € 975.747.

Per 1 januari 2011 zijn de bedragen € 3.419.089 respectievelijk € 1.108.136.

De kosten voor onderzoeken zitten niet in de investering. Deze kosten komen voor rekening van Bo-Ex.

De huuraanpassing op basis van de verbeterinvestering bedraagt € 151,- .

Uit berekeningen blijkt dat de oude huur + nieuwe huur 100% van de maximale huur niet overstijgt. Uitzondering daarop is de eengezinswoning. Vaststelling nieuwe huur vloeit voort uit optelsom; komt uit op 83% van maximaal Het voorstel is om alle huren op een bepaald percentage van de maximale huur te zetten. Voordeel daarvan is dat op een bepaald moment dezelfde huur voor de zelfde woning geldt. Consequentie is wel dat er verschillende huurverhogingen zijn. Jaap vraagt of dit getoetst aan de uitgangspunten van de huurcommissie en of de huurverhoging valt binnen de range van de huurcommissie. Corien geeft daarop een bevestigend antwoord. Rolf vult aan dat niet op individueel woningniveau is gecheckt.

Afra verzoekt om een overzicht van de huren die thans in het complex worden gevraagd. Leonie zegt dat toe.

Over de vraag of uitgegaan moet worden van het collectief of van individuele huurders wordt enige tijd doorgesproken. Afgesproken wordt dat uitgezocht wordt of bij 70% akkoord de 30% het individueel belang aan de huurcommissie kan voorleggen.

Aantal opvallende zaken

- De verbeteringskosten bedragen 33% van de totale kosten.
- Verbeteringskosten lager dan in rapport Bouwhulp van 19 juni 2009.
- Opmetselen muur is, hoewel geen noodzakelijk onderhoud, niet als verbetering gerekend.
- Energielabel gaat van $\pm F$ naar $\pm B$.
- Tuinhekken worden als onderhoud meegenomen.

Voorstel (het voorstel is onder voorbehoud. Een definitieve go/no go tegen de voorgestelde condities kan pas gegeven worden na aanbesteding).

- Doorgaan met uitwerken van de renovatie.
- Nieuwe huur vaststellen in termen van % van de maximale huur.
- Uitzondering: individuele opties, en de collectieve optie voor de bovenwoningen.
- Plattegrond aanpassing collectief: Bo-Ex neemt 50% van de kosten voor haar rekening. Voorgestelde huur-aanpassing: € 50,-. Hierbij wordt het voorbehoud gemaakt dat de condities nog bestudeerd moeten worden.
- Chiel adviseert duidelijk te zijn over de wijziging van de plattegrond. Als dat technisch of financieel gezien problemen oplevert dan moet die wijziging binnen dit overleg weer aan de orde gesteld worden.
- Voorstel huur na ingreep: 83% van maximaal, leidt tot:
- Huur anno 2008 voor benedenwoningen: € 349,- à € 353,-
- Huur anno 2008 voor bovenwoningen: € 431,- à € 435,-
- Huur anno 2008 inclusief plattegrondverbetering: € 481,-.

Naar aanleiding van het voorstel wordt de vraag gesteld of de directie van Bo-Ex mandaat gegeven heeft. Rolf deelt mee, dat overleg geweest is met de directie. Er is draagvlak voor het voorstel dat nu is gedaan.

Vervolgens deelt Corien een kostenraming uit en geeft daarop een toelichting. De calculatie opzet is gelijk aan de opzet van Bouwhulp. Dat geldt niet voor de opslagen; Bouwhulp werkt met andere opslagen dan Bo-Ex. De informatie staat vermeld op het document prijspeil 2008.

Op de kostenraming is aangegeven voor hoeveel procent bepaalde werkzaamheden meetellen in de verbetering. Zo wordt het vervangen van een CV ketel voor 25% doorberekend; 75% valt onder onderhoud. Hetzelfde percentage geldt voor de geluidsisolatie.

Spencer constateert dat kosten architect en overige adviseurs op 0 staat. Corien merkt op, dat 18% is doorberekend, maar niet zichtbaar is gemaakt in de kostenraming. Zij maakt dit alsnog zichtbaar en stuurt het stuk aan de bewonersvereniging.

Ten aanzien van de Architect gaat de voorkeur van Spencer uit naar Bouwhulp. Mocht de bewonersvereniging die voorkeur niet delen, dan moet dit aan de orde gesteld worden.

Afra zou met op prijs stellen als de bewonersvereniging ook een stemt krijgt in de uitwerking door de architect. Spencer stelt dat na de draagvlakmeting het reguliere proces start. Daaronder valt ook de uitwerking van de plannen door de architect.

Michèl wil graag in een komend overleg praten over de positie van de bewonersvereniging na de draagvlakmeting.

Rolf stelt dat aan bewoners draagvlak voor het plan gevraagd wordt. Daarna volgen individuele gesprekken. Tot slot volgt de schriftelijke overeenkomst met elke huurder. Hij vindt het goed als over deze procedure wordt gesproken.

Michèl stelt de huurprijs na mutatie aan de orde. Hij vraagt of de huur dan op 100% van de maximale huur wordt gesteld. Rolf deelt mee, dat daarover nog geen standpunt is ingenomen. Ook bij 100% bij mutatie blijft het verlies groot.

Op verzoek van Jaap levert Leonie een overzicht van de punten. Zij maakt daarbij de kanttekening dat door een manco in het systeem de punten iets kunnen afwijken.

Jaap mist in de cijfers de besparingen door betere isolatie. Spencer stelt dat dit moeilijk is aan te geven. Als meer comfort aangeboden wordt, zullen bewoners mogelijkerwijs meer verbruiken. De bewonersvereniging zou toch graag informatie willen voorleggen aan huurders waaruit naar voren komt, dat energiebesparing mogelijk is. Spencer stelt dat algemene informatie gegeven kan worden aan de hand van energielabels.

Rolf merkt op, dat in de individuele gesprekken met huurders op besparingen op energie ingegaan kan worden. In deze gesprekken zullen bewoners ook gewezen worden op de huurtoeslag. Als daarvoor belangstelling is kan voor de huurder een berekening gemaakt worden.

06. Planning

Chiel pas zijn planning aan en stuurt die naar de aanwezigen. In die planning worden de overleggen in 2009 vermeld.

Tijdens de volgende vergadering dienen de eindrapportage van Bouwhulp en het voorstel aanpak complex 501 vastgesteld te worden.

Het volgend overleg wordt vastgesteld op **11 november 2008, 19.00 uur**.

Bewonersavond

Het is belangrijk dat overeenstemming bereikt wordt over het plan voordat een bewonersavond wordt gehouden.

Als data worden geprikt:

Woensdag 12 januari 2009 (1^e keuze).

Woensdag 19 januari 2009 (2^e keuze).

07. Communicatie

Leonie maakt een voorzet voor de nieuwsbrief en stuurt die naar de bewonersvereniging.

08. Rondvraag

Michèl vraagt naar de kosten voor de plattegrondwijziging. Rolf verwijst naar de stukken, die Corien heeft uitgereikt.

Michèl vraagt waarom de stukken niet vooraf aan de bewonersvereniging zijn gestuurd en waarom er nog geen vergaderschema voor 2009 is.

Rolf vindt het een prettige manier van werken om tijdens een vergadering de informatie te geven en schriftelijke informatie achteraf te sturen. Michèl begrijpt dat, maar constateert dat daarmee tijd verloren gaat.

In de planning die Chiel aanpast, komt een vergaderschema voor 2009.

Bertus stelt de problemen in het beheer aan de orde. Het overleg met medewerkers van de afdeling Wonen verloopt erg moeizaam.

De bewonersvereniging ontvangt volgende week de presentatie van Rolf.

09. 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.	Allen	
25-06-2007	Binnen de scenario's heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn aan bewoners.	Bo-Ex	
03-04-2008	Sociaal Plan in reguliere vergadering laten vaststellen.	Werkgroep	
22 mei 2008	Aangeven waar loze ruimten zijn.	Bewonersver.	
22 mei 2008	Grondslagen huurverhoging.	Bo-Ex	
22 mei 2008	Planning met doorlooptijd na draagvlakmeting.	Bo-Ex	
22 mei 2008	Keuze varianten uitwerken.	Bo-Ex	
9 oktober 2008	Vaststellen eindrapport Bouwhulp en presentatie Bo-Ex	Allen	
9 oktober 2008	Overzicht huren.	Bo-Ex	
9 oktober 2008	Overzicht punten.	Bo-Ex	
9 oktober 2008	Uitzoeken of 30% individueel belang aan huurcommissie kan voorleggen.	Bo-Ex	
9 oktober 2008	Algemene informatie energiebesparing aan de hand van labels.	Bo-Ex	