



Verslag informatieavond Renovatie Bo-Ex complex 501 d.d. 25 oktober 2012

Aanwezig:

bewoners:	20-25 personen (inclusief bestuur bewonersvereniging Jaffa)
namens Stede-Advies:	Jaap van der Veen (Adviseur)
projectteam Bo-Ex:	Tijs de Jong (woonconsulent, centrale contactpersoon binnen Bo-Ex) Jos Trauth (bewonersondersteuner) Spencer Schols (projectmanager) Werner Schultink (toezichthouder, directievoerder op de bouwplaats)
overig Bo-Ex:	Meryem Dursun, (projectmedewerker) Edwin Raats (bouwplaatsopzichter) Sander Coumou (mutatieopzichter Lombok) Ton Vermeulen (mutatieopzichter Lombok)
Aanvang:	18:30 uur.
Sluiting:	21:15 uur.
Locatie:	Majellacentum, Vleutenseweg 494-Utrecht

Vooraf

Na een voorstelronde geeft Spencer Schols een presentatie met behulp van een PowerPoint presentatie. Hij geeft een toelichting op de technische onderdelen van het renovatieplan, de planning en routing (de volgorde van werken door het complex heen) en hij beantwoordt vragen uit de zaal.

Tijs de Jong geeft een toelichting op de bewonersaspecten uit het Sociaal Plan (met name de herhuisvestingsprocedure) en geeft antwoorden op vragen uit de zaal.

Michel Post spreekt namens de bewonersvereniging Jaffa.

De pagina's van de PowerPoint presentatie worden bij dit verslag gevoegd. Deze worden ook geplaatst op de website van Bo-Ex (zie <http://www.boex.nl/boexactief/bouwprojecten/3/133>). De informatie hierin dient ook als geheugensteun en naslagwerk voor de bewoners voor de komende periode!

Opmerking van de notulist: de notulen zijn hier en daar aangevuld met een extra toelichting of met antwoorden op vragen die zijn gesteld tijdens de avond, maar waarop ter plekke geen antwoord te geven was door Bo-Ex.

Korte samenvatting van de presentatie van Spencer Schols

Bo-Ex is kortgeleden tot overeenstemming gekomen met de aannemer Plegt-Vos. Deze zal de renovatie gaan uitvoeren. Plegt-Vos heeft ook de renovatie van het naastgelegen complex 503 uitgevoerd: er kan worden begonnen! Direct na de jaarwisseling gaat de renovatie van start. De eerste bewoners krijgen al vóór de kerstdagen de sleutel van hun wisselwoning. Per woning is de periode van verblijf buiten de eigen woning tussen de vier en vijf maanden.

Deze informatieavond heeft tot doel algemene informatie te geven over het plan, de planning en alle zaken die de bewoners te wachten staat in de komende maanden. De bewoners worden individueel geïnformeerd over hun verhuisdatum. De bewoners kunnen de komende maanden veel informatie verwachten vanuit Bo-Ex. Er kunnen soms meerdere brieven per week worden verstuurd als dat nodig blijkt.

Technisch - wat gaat Bo-Ex tijdens de renovatie doen.

- De renovatie is gebaseerd op het plan waarvoor de bewoners in 2011 goedkeuring hebben gegeven.
- Het renovatieplan heeft tot doel achterstallig onderhoud weg te werken, herstelwerk uit te voeren en woningverbeteringen aan te brengen. De woningen gaan voldoen aan de eisen van deze tijd.
- Er wordt gestreefd naar het behalen van het Energielabel A (het hoogste niveau). Label B wordt in ieder geval bereikt. Tijdens de bouw wordt gekeken of A alsnog haalbaar is.
- Verbetering van het leefklimaat in de woning ten aanzien van vocht, warmte en geluid. Door het plaatsen van compleet nieuwe raamkozijnen (met dubbel glas en ventilatierooster) en nieuwe deuren, verdwijnt het tochtprobleem en wordt een belangrijk energieverliespunt opgelost. Door het plaatsen van een Mechanische Ventilatie (MV) wordt permanent frisse lucht in de woning gezogen en wordt 'gebruikte' lucht afgevoerd. Het binnenklimaat in de woning wordt hierdoor gezonder.
- Er worden warmte- en geluidsisolerende maatregelen getroffen aan vloeren, wanden en plafonds (de maatregelen aan de plafonds gelden alleen voor de begane grondwoningen).
- Alle woningen krijgen een nieuwe Hoog Rendement verwarmingsketel (HR) die ook het warme tapwater levert (een combiketel). Deze wordt geplaatst in de keuken in een apart extra bovenkastje. Het aantal beschikbare kastjes in de keuken blijft gelijk: drie onder en drie boven.
- Er komen keuzeopties voor de bewoners (kranen, tegels etc.). Het betreft keuzes ten aanzien van de keuken-, de toilet- en de doucheruimte. Voor het maken van de keuzes ontvangen alle bewoners een individuele uitnodiging in de modelwoning. Deze is gelegen aan de Bataviastraat 38 (de bovenwoning Surinamestraat 73 wordt vooral gebruikt als vergader- en kantoorruimte). Deze modelwoningen worden bescheiden ingericht. De *extra* keuzes worden per bewoner betaald via een pinbetaling bij het keuzemoment of worden verrekend met de tweede termijn van de verhuiskostenvergoeding. Het streven is om de bewoners hiervoor in de maanden november-december uit te nodigen.
- Voor een algemene bezichtiging aan de modelwoningen ontvangen de bewoners al een aparte uitnodiging. Het buitenterras van de bovenwoning zal dan ook toegankelijk zijn. Na afronding van de werkzaamheden worden de woningen weer te huur aangeboden via WoningNet.

Planning - wat betekent dit de komende tijd

- De bewoners verhuizen per bouwfase 'uit'. Er zijn 15 fases van elk 4 woningen. De eerste fase moet leeg zijn aan het eind van week 1 (dat is uiterlijk 4 januari 2013). Er wordt gestart met de woningen Bataviastraat 55/ Paramaribostraat 56. De woningen Bataviastraat 37/Surinamestraat 75 zijn als laatste aan de beurt. Er wordt als het ware een U-beweging door het complex gemaakt.
- Voor de U-planning is gekozen omdat dit voor de bouw efficiënter is. De totale bouwtijd is daardoor korter. Bo-Ex vindt dit voordeel belangrijker dan het nadeel dat de bouwhinder in het binnenterrein hierdoor voor een deel van de woningen in twee periodes is verdeeld (aan het begin en aan het eind van de werkzaamheden).
- De planning staat in principe vast, onvoorziene omstandigheden en calamiteiten daargelaten. Eventuele uitloop zal hooguit enkele weken kunnen zijn.
- Bij de start van elke fase worden de meeste sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Deze kunnen hinder geven. In deze 'sloopzone' wordt asbest verwijderd en wordt inpandig sloopwerk gedaan (o.a. het verwijderen van badkamervloeren, plafonds, leidingkokers etc.). Het voegwerk aan de buitenzijde van het gehele complex wordt uitgefreesd en vernieuwd. Er worden metingen verricht om te controleren of het geluidsniveau hierbij niet te hoog is.
- Overlast van de bouwwerkzaamheden kan worden gemeld bij Bo-Ex. De aannemer informeert de achtergebleven bewoners over de data en bouw tijden.
- Er wordt een extra buffer van lege woningen gemaakt tussen 'bouwwoningen' en nog bewoonde woningen om zo de overlast voor deze bewoners te beperken.

Korte samenvatting van de presentatie van Tijs de Jong

Sociaal Plan – wat kunt u verwachten

- Er zijn drie categorieën verhuisopties:
 - Terugkeren in de eigen woning (met behoud huurcontract) en gebruikmaking van een wisselwoning.
 - Terugkeren in de eigen woning (met behoud huurcontract) met 'eigen oplossing'. Bewoner maakt *geen* gebruik van een wisselwoning.
 - Doorschuiven in (of naar buiten) het complex (met een nieuw huurcontract). Bewoner maakt gebruik van een wisselwoning of schuift direct door als de nieuwe woning op tijd klaar is of buiten het complex ligt (1 maal verhuizen).
- Bewoners die een wisselwoningcontract of een nieuw huurcontract afsluiten, moeten recente inkomensgegevens overleggen. Dit is een eis van de accountant. Bo-Ex moet namelijk bij elke verhuring verantwoord worden in welke inkomenscategorie de verhuring plaatsvindt: onder of boven de 'Europagrens' van € 34.085,- bruto jaarinkomen. Omdat alle bewoners een urgentieverklaring hebben, kan een contract door Bo-Ex dus niet worden geweigerd op basis van de hoogte van het inkomen. Bewoners moeten hun inkomensgegevens dus verstrekken aan Bo-Ex.

- Bewoners die vóór 30 maart 2013 aan Bo-Ex doorgeven dat zij een ‘eigen oplossing voor tijdelijk verblijf buiten de woning’ hebben, ontvangen een bonus van € 600,-. Bewoners die dit na deze datum melden, ontvangen een bonus van € 300,-. Bewoners met een ‘eigen oplossing’ vertrekken uiterlijk twee weken vóór aanvang van de renovatie uit de woning en leveren de woning leeg op aan Bo-Ex.
- Bewoners dragen hun woning en berging leeg en kaal over aan Bo-Ex. Vooraf geeft een opzichter aan wat eventueel achter kan blijven en wat niet. Dit gebeurt tijdens een voor-inspectie, drie tot vier weken vóór verhuizing. Tijdens de eindinspectie levert de bewoners de sleutels in.
- Bewoners sluiten hun gas, licht en water in de eigen woning NIET af. De meterstanden worden bij vertrek en bij terugkomst genoteerd. Eventueel verbruik door de aannemer wordt verrekend. Het afsluiten van energie voor een relatief korte periode heeft *geen* financieel voordeel voor de bewoner en levert zeer veel administratieve hindernissen bij Eneco, Stedin, Ziggo en Vitens.
De afrekening vindt plaats na afloop van de renovatie en op basis van standaardbedragen. De meterstanden worden op de inspectieformulieren genoteerd in aanwezigheid van de bewoner. Dat vindt plaats bij het inleveren en weer ontvangen van de sleutels.
- In de wisselwoning zijn gas, licht en water en verwarming aanwezig. De meterstanden worden ook hier genoteerd. Het verbruik wordt verrekend aan het eind van de renovatie.
- De bewoner regelt zelf het verzekeren van zijn/haar privé-eigendommen tijdens het verblijf in een wisselwoning of bij opslag elders. Meestal is het melden van een tweede adres en het opgeven van de periode voldoende. Bewoners raadplegen hiervoor zelf hun verzekeringsmaatschappij.
- Bo-Ex organiseert in november een kijkdag in een wisselwoning aan de Reitdiepstraat.
- De uit te keren bedragen aan tegemoetkoming in de verhuiskosten, worden geïndexeerd aan de prijsstijgingen. Het basisbedrag wordt jaarlijks vastgesteld door het ministerie van VROM. Er wordt een handzame samenvatting van het Sociaal Plan gemaakt en binnenkort aan de bewoners toegestuurd.
- Na afronding van de renovatie maakt Bo-Ex een Complexboekje 501, mede ter gelegenheid van het 100-jarig bestaan van het complex en de gezonde toekomst die het nu weer krijgt.

Korte samenvatting van de bijdrage van Michel Post

- Jaffa is tevreden over de invloed die zij heeft gehad op de gang van zaken ten aanzien van het renovatieplan zoals Bo-Ex dat nu gaat uitvoeren.
- Het bestuur van Jaffa roept geïnteresseerde bewoners op om zich aan te melden als bestuurslid. Er is een vacature voor de functie van penningmeester.
- Er wordt eerdaags een jaarvergadering uitgeschreven.
- Voor de komende periode ziet het bestuur als taak voor zichzelf
 - Het volgen of het Sociaal Plan wordt nageleefd door Bo-Ex
 - Meedenken over de herinrichting van de directe omgeving, m.n. de herbepanting van het binnenterrein
 - Aandacht voor verbetering van de sociale veiligheid