

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 10 juni 2010)

Datum : donderdag 10 juni 2010 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, Corien Koning en Spencer Schols (Bo-Ex)

Afwezig m.k. : Annelies Sinke

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening en mededelingen

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Mededelingen:

- Overslag bij brand
De gemeente neemt geen genoegen met het rapport van Bouwhulp. Het onderzoek moet dus gedaan worden. De memo van de gemeente wordt aan de leden van de bewonerscommissie gemaild.
- Contract tijdelijke verhuur
Rolf overhandigt Michèl een kopie van het contract tijdelijke verhuur. De volgende vergadering wordt daarop teruggekomen.
- Bertus deelt mee, dat zijn echtgenote ernstig ziek is. Het kan gebeuren dat hij zich soms moet laten vervangen. Het is daarom belangrijk dat data vastliggen, zodat hij een vervanger kan regelen.

02. Vaststelling agenda

Toevoegen:

- Responspercentage
- Doorschuifregeling

03. Verslag vergadering d.d. 28 april 2010

Blad 1.

In het verslag staat niet vermeld dat de huuronderhandelingen pas starten nadat Bo-Ex en STOK overeenstemming hebben bereikt over de huurverhoging bij mutatie.

Annemarie wijst erop dat dit gevolgen kan hebben voor de planning.

Bo-Ex heeft besloten de huurverhoging bij mutatie in herstructureringsgebieden op te schorten tot het overleg met het STOK bestuur is afgerond.

De aanwezigen trekken de conclusie dat de huuronderhandelingen starten zodra Bo-Ex en STOK overeenstemming hebben bereikt over de huurverhoging bij mutatie herstructureringsgebieden.

Het bestuur van de bewonersvereniging heeft een kandidaat bestuurslid gevonden. Michèl stuurt haar adresgegevens aan de aanwezigen.

Blad 2:

Naar de mening van Rolf kunnen de 8 weken en de gang naar de Geschillencommissie parallel lopen.

Afgesproken wordt om de onderwerpen die op ons afkomen, op papier te zetten. Michèl zou ook graag zien dat de procedures die betrekking hebben op huurders, op papier gezet worden, zodat huurders weten waaraan zij toe zijn.

Rolf stelt een document op. Hij wijst er wel op, dat intern nog niet alle procedures zijn vastgelegd. Jaap heeft in zijn notitie opgenomen dat de draagvlakmeting geldig is als er een respons is van 85%. Tijdens de vergadering van 28 april is daarover geen besluit gevallen. Rolf stelt voor om tijdens de vergadering van 9 september afspraken te maken over de respons. Daarmee wordt ingestemd.

Blad 3:

Tijdens de vergadering van 28 april was afgesproken dat tijdens deze vergadering een aantal documenten aan de orde zou komen. Michèl constateert, dat die documenten niet bij de agenda zijn gevoegd.

Leonie merkt op, dat of de documenten geagendeerd zouden of dat de stand van zaken gemeld zou worden.

Het wisselwoningencontract en het document draagvlakmeting kunnen geagendeerd worden voor de vergadering d.d. 9 september 2010. Hierop wordt nog teruggekomen bij agendapunt 8, bijgestelde planning.

Blad 4:

Het onderwerp tijdelijke huisvesting is bespreekbaar, maar niet op dit moment. Er zou over tijdelijke huisvesting gesproken kunnen worden als te overzien is wanneer de renovatie uitgevoerd wordt.

Jaap vindt in de bijgestelde planning geen termijn terug voor de bespreking van het rapport draagvlakmeting.

Hierop wordt teruggekomen bij agendapunt 8.

Het verslag van de vergadering d.d. 28 april wordt, rekeninghoudende met de correcties, vastgesteld.

04. Woonlastenwaarborg

Rolf heeft per abuis de pdf file in plaats van het word document bij de agenda gevoegd. Hij deelt het word document alsnog uit. Het stuk is in de werkgroep besproken.

Het document is onderdeel van de huuronderhandelingen.

De vraag komt aan de orde hoe met bewoners over dit onderwerp wordt gecommuniceerd?

Aan bewoners moet kenbaar gemaakt worden dat de woonlastenwaarborg in complex 501 niet toepasbaar is.

Dit kan door middel van een brief die ondertekend is door Johan Klinkenberg en Bertus.

Wel kan aangegeven worden dat een besparing op de stookkosten tot de mogelijkheden behoort.

Voorgesteld wordt tijdens de vergadering d.d. 9 september afspraken te maken over de communicatie richting bewoners.

Michèl vraagt zich af of aan bewoners verteld moet worden dat de woonlastenwaarborg niet toepasbaar is.

Volgens hem zijn bewoners meer geïnteresseerd in de huurverhoging en de besparing van de stookkosten.

Afgesproken wordt dat Rolf een tekst opstelt voor een nieuwsbrief over de woonlastenwaarborg en mogelijke bezuinigingen.

05. Definitief ontwerp

Spencer merkt op, dat het proces, waarvoor is gekozen, zeer constructief was.

Michèl vindt het wel jammer dat zoveel documenten zijn verstrekt. Voor degene die het proces in de werkgroep niet hebben gevolgd is onduidelijk welk document het definitief ontwerp is.

Spencer beaamt dat het eventueel voor de buitenstaander onduidelijk kan zijn, maar dat het bijgevoegde overzicht van de stukken hierover wel duidelijk is. In het verslag zal duidelijk worden aangegeven welke documenten het definitief ontwerp vormen.

De bewonersvereniging stelt dat het DO vastligt. Wat nog ontbreekt is een brochure die in het informatiepakket aan bewoners gevoegd kan worden. Spencer heeft al opdracht gegeven voor het opstellen van de brochure.

Michèl vraagt wanneer het tijdspad brochure gereed is. Spencer gaat daar achter aan en rapporteert in de werkgroep.

De vergadering stelt de volgende documenten vast.

1. Bouwhulp verslag (ontwerp)werkgroep "Overleg Bo-Ex, BouwhulpGroep en bewonersvereniging complex 501", d.d. 18 mei 2010.
2. Bouwhulp verslag (ontwerp)werkgroep "Overleg Bo-Ex, BouwhulpGroep en bewonersvereniging complex 501", d.d. 27 april 2010.

3. Bouwhulp notitie "Notitie Definitief Ontwerp", d.d. 22 april 2010, A09.092 Surinamestraat Utrecht/notities/notitie 10.
4. Bouwhulp "Technisch boek, Definitief ontwerp - Surinamestraat te Utrecht", d.d. 20 april 2010, A09.092.

06. Sociaal plan

Bij de agenda is een notitie gevoegd van Michèl en Leonie met de openstaande punten sociaal plan. Een aantal punten ligt bij de gemeente. Begin juli vindt weer overleg plaats met gemeentebambtenaren. In de individuele gesprekken wordt meegenomen wanneer minder valide bewoners moeten aangeven welke woningaanpassingen verricht moeten worden in de wisselwoningen. De gemeente heeft toegezegd dat urgenties kunnen worden verlengd. Dat wordt niet opgenomen in het document, omdat partijen niet de indruk willen wekken dat het proces vertraagd wordt.

Renovatiecontract:

De bewonersvereniging verzoekt het renovatiecontract vooraf aan de bewonersvereniging voor te leggen. In het sociaal plan wordt gemeld dat er een renovatiecontract is. Vraag is of het contract in het sociaal plan opgenomen moet worden.

Michèl is van mening dat het contract niet perse in het sociaal plan opgenomen hoeft te worden, als bewoners maar weten welke documenten er zijn. Hij adviseert in de informatiemap voorbeelden te geven en een zelfde layout toe te passen.

Afgesproken wordt dat de documenten voor huurders klaar zijn voordat de meningspeiling wordt gehouden.

Wisselwoningen:

Binnen Bo-Ex is een werkgroep in het leven geroepen die zich wijdt aan de wisselwoningen; hoeveel, waar en voor hoe lang.

Leonie stelt dat met de gemeente afgesproken zou kunnen worden dat bewoners met de DUO urgentie naar een andere woning kunnen verhuizen, maar het recht behouden om naar een gerenoveerde woning terug te keren. Dit is een afgeleide van DUO sloop. De bewonersvereniging vindt het voorstel de moeite waard om te bespreken met de gemeente. In het overleg met de gemeente wordt doet Leonie haar voorstel.

Michèl stelt voor om een korte periode de mutatiwoningen van Bo-Ex te gebruiken als wisselwoningen. Leonie zet de

mogelijkheden rondom verhuizen en wisselwoningen ten aanzien van de rennovatie voor de bewoners op papier (komt in de infomap. Verder gaat zij overleggen met de gemeente over de vraag of een aantal woningen onttrokken kan worden aan het toewijzingssysteem. Zij probeert zo snel mogelijk helderheid te krijgen, zodat in de meningspeiling bewoners geïnformeerd kunnen worden.

Michèl zou graag zien dat bewoners kunnen aangeven waar zij absoluut niet tijdelijk willen wonen.

ZAV:

- ZAV: afkoop
- ZAV: meenemen
- ZAV: laten zitten.

Over de laatste mogelijkheid kan in het sociaal plan opgenomen worden dat de ZAV kan blijven als die de renovatie niet in de weg staat.

De bewonersvereniging is de mening toegedaan dat de bewoners duidelijkheid moeten hebben over de ZAV's voordat zij naar de wisselwoning verhuizen. De inspectie moet dus tijdig starten. Verder wordt gevraagd wie verantwoordelijk is voor de ZAV's die in de woningen achterblijven. In het informatiepakket dienen de mogelijkheden van de ZAV's vermeld te worden.

Leonie deelt mee, dat de vraag over verantwoordelijkheden is voorgelegd aan de jurist van Bo-Ex.

Afgesproken wordt de inventarisatie ZAV nog in juni 2010 te starten.

Tuinen

Bertus vindt het belangrijk dat er aandacht voor de tuinen is. Bomen en planten die er voor de renovatie niet uit hoeven, moeten blijven staan.

07. Meningspeiling

Leonie geeft een toelichting op de notitie die Annelies en zij hebben opgesteld.

Voor de meningspeiling zou bij Labyrint en Atrivé een offerte opgevraagd kunnen worden en voor de draagvlakmeting bij Woonbond en 4^e huis.

Afgesproken wordt voor de meningspeiling bij Labyrint en Atrivé een offerte aan te vragen.

De bewonersvereniging is tegen het 4^e huis, omdat dit bureau niet onafhankelijk is.

Rolf ziet dat niet als bezwaar. Voor de draagvlakmeting gelden strikte regels. Voordeel van het 4^e huis is dat de medewerkers de situatie kennen, zodat het proces daarna soepel verloopt.

Afgesproken wordt om de Woonbond te vragen een offerte te doen voor de draagvlakmeting.

Jaap vindt het belangrijk dat het bureau dat gekozen wordt voor de meningspeiling, goed ingevoerd is in het plan en dat een lijst met veel gestelde vragen wordt opgesteld.

Het is de bedoeling dat bewoners kunnen kiezen wanneer de gesprekken worden gehouden; 's morgens, 's middags of 's avonds.

Annemarie adviseert goed naar de vraagstelling te kijken. Een vraag zoals "heeft u voldoende informatie ontvangen", moet anders gesteld worden.

Informatiemap:

De informatiemap bestaat uit een algemeen deel en een persoonlijk deel. Geconstateerd wordt dat de punten die onder het persoonlijk deel zijn genoemd, bij het algemeen deel thuis horen.

De gesprekken met de bureaus moeten in augustus gevoerd worden, zodat tijdens de vergadering van 9 september 2010 een besluit genomen kan worden over het bureau dat de meningspeiling gaat doen. Michèl wil graag bij de gesprekken aanwezig zijn.

08. Bijgestelde planning

In de planning wordt opgenomen dat afgewacht wordt wat uit het overleg Bo-Ex - STOK komt ten aanzien van de huurverhoging bij mutatie herstructureringsgebieden.

Het proces huuronderhandelingen wordt geagendeerd voor de vergadering d.d. 9 september 2010.

Rolf past de planning aan en stuurt die aan de aanwezigen.

09. Communicatie

In de volgende nieuwsbrief kan aandacht besteed worden aan:

- Sociaal plan
- Planning
- ZAV

Michèl is ontevreden over de voortgang van het proces. Naar zijn mening verschuift Bo-Ex de planning voortdurend. Voorbeeld is het sociaal plan. Dat plan had al lang klaar kunnen zijn.

Rolf merkt op, dat het sociaal plan geen vertragende werking heeft. Hij gaat er nog steeds van uit dat de datum juli 2011 wordt gehaald.

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

10. Agenda volgende vergadering

Agendapunten voor de vergadering van 9 september 2010 zijn onder andere:

- Wisselwoningen- en renovatiecontract
- Formulier draagvlakmeting
- Respons draagvlakmeting
- Communicatie richting bewoners inzake woonlastenwaarborg
- Keuze bureau dat meningspeiling doet
- Procedure huuronderhandelingen.

11. Rondvraag

Leonie neemt contact op met Annelies over de informatiemap.

Een kennis van Michèl kreeg bij de toewijzing van een woning in complex 501 te horen dat hij wel een risico neemt, omdat hij bij aanvaarding de inschrijftijd van 8½ jaar kwijt is.

Leonie deelt mee, dat woningzoekenden bij aanvaarding informatie krijgen over de plannen die er zijn met de woningen in complex 501. Annemarie adviseert die informatie positiever te brengen.

Bertus meldt dat een echtpaar van Turkse afkomst vertrekt naar Turkije. De zoon wil graag in de woning blijven wonen. Leonie adviseert contact op te nemen met de woonconsulent.

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 2010	Wisselwoningencontract.	Bo-Ex	9 september 2010
28 april 2010	Procedure ZAV.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Renovatiecontract.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Document “zaken die op ons afkomen”.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Afspraken respons.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Contract tijdelijke verhuur.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Communicatie bewoners over woonlastenwaarborg.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Mutatiewoningen→wisselwoningen.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Proces huuronderhandelingen.	Bo-Ex	9 september 2010.