

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

Datum : donderdag 10 maart 2011, 19.00 uur

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

Afwezig m.k. : Bertus Damen (ziek) en Annemarie Rompelman (bewonersvereniging complex 501)

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.
Het streven is om de agenda uiterlijk 21.00 uur af te werken.

03. Verslag vergadering d.d. 3 maart 2011

Blad 1:

Bij wisselwoningen toevoegen dat de woningen Reitdiepstraat als wisselwoningen kunnen dienen als de woningen enigszins worden opgeknapt.

Blad 2:

Toevoegen bij huurvoorwaarden dat de voor het contract betreffende algemene huurvoorwaarden gelden. Spencer deelt mee, dat Bouwhulp de opdracht heeft afgehandeld.

De bewonersvereniging mist in de huidige overzichten het verhuisraam. Spencer deelt mee, dat alleen een verhuisraam wordt aangebracht als de bewoner daarvoor kiest.

Blad 3:

Rolf benadrukt dat de berekeningen bij de woonlastenwaarborg een uitgangspunt is bij de vaststelling van de nieuwe huur. De waarborg wordt niet gegeven.

Halverwege de pagina moet huurverhoging gewijzigd worden in energiebesparing.

Het mandaat van het bestuur van de bewonersvereniging is verouderd. Er zijn veel nieuwe bewoners in het complex komen wonen.

Blad 4:

Een voorbeeld van een toevoeging aan het oorspronkelijk plan is het vervangen van de houten vloeren door betonnen vloeren.

Rekeninghoudende met de wijzigingen wordt het verslag van de vergadering d.d. 3 maart 2011 vastgesteld.

04. Huurvoorstel en vervolg

De discussie over het huurvoorstel wordt voortgezet. Er zijn enkele e-mails door Jaap gezonden. Die zijn door Mourad beantwoord. Deze e-mails komen tijdens de behandeling van het huurvoorstel aan de orde.

In een eerder stadium is afgesproken dat, bij het vaststellen van de huurverhoging, de richtlijnen van de huurcommissie worden gevolgd. In deze richtlijnen wordt voor een aantal ingrepen een afschrijftermijn van 30 jaar aangehouden. Intern is vastgesteld, dat de levensduur van complex 501 voor 25 jaar wordt verlengd. Om die reden kunnen maatregelen niet in 30 jaar worden afgeschreven.

Naar de mening van Michèl is het niet nodig om buitenverlichting aan te brengen om het politiekeurmerk te verkrijgen. De straatverlichting is voldoende.

Spencer merkt op, dat Bo-Ex het politiekeurmerk wil. Daarom worden de kosten opgenomen in onderhoud. Of de buitenverlichting daar ook onder valt, zal hij moeten nakijken.

Als de buitenverlichting wordt voorgeschreven, dan is Michèl van mening dat ook die kosten onder onderhoud moeten vallen. Als de buitenverlichting niet wordt voorgeschreven, dan worden onderhoudskosten lager.

Michèl kan zich voorstellen, dat de huurverhoging dan iets lager wordt.

Er is een aantal collectieve keuzes, waarmee alles bewoners moeten instemmen. Gesproken wordt over de vraag of een aantal daarvan individuele keuzes kunnen worden, zodat bewoners ervan kunnen afzien als de kosten voor hen te hoog zijn.

Spencer noemt een aantal collectieve keuzes, die omgezet kunnen worden in individuele keuzes.

- Verhuisraam
- Bereikbaar maken vliering.

Michèl acht een extra geaard stopcontact in de keuken niet nodig. Spencer wijst erop, dat NEN 1010 gehanteerd wordt. Het komt erop neer, dat het grootste deel van de elektrische installatie wordt vernieuwd.

Rolf deelt mee, dat conform de uitspraak inzake de Lessepsbuurt de verbetering van de elektrische installatie meegenomen mag worden in de verbeteringskosten.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt geconcludeerd dat 1/3 van de kosten als verbetering wordt gezien. Dat wordt als redelijk ervaren.

Jaap constateert dat in de overige kosten een aantal posten is opgenomen, waarvan het de vraag is of die uitgegeven worden.

Uit het antwoord blijkt, dat de kans groot is dat een bouwvergunning moet worden aangevraagd. In dat geval zullen die kosten uitgegeven worden.

Annemarie doet de suggestie een beroep te doen op het leefbaarheidsbudget om de openbare ruimte iets te upgraden.

Jaap kan zich voorstellen dat toekenning van subsidies tot uiting komt in een lagere huurverhoging. Mourad wijst erop dat het gaat om kleine bedragen.

Michèl maakt er bezwaar tegen dat de kosten TNO meegenomen worden in de verbeteringskosten. Afgesproken is dat proceskosten die gemaakt zijn voor 1 juli 2009 niet meegenomen worden.

Rolf brengt daartegen in dat de kosten TNO geen proceskosten zijn, maar kosten voor onderzoek naar de staat van de woningen. Die kosten vallen niet onder de afspraken.

Michèl erkent dat het onderzoek van TNO belangrijk informatie heeft opgeleverd. Hij stelt daarom voor 50% van de kosten "kwijt te schelden" en 50% op te nemen in de huur.

Rolf blijft erbij dat er geen sprake is van proceskosten en dat de kosten volledig doorberekend mogen worden.

Annemarie stelt voor te berekenen wat de consequenties voor de huur zijn. Mourad maakt de berekening.

Michèl vraagt of toekenning van subsidies en extra meevallers tot uiting komt in de huurverhoging. Rolf merkt op, dat de huurverhoging gebaseerd is op de verbeteringskosten. Die staan vast. Als de kosten beduidend hoger zijn, dan is dat voor risico van Bo-Ex. Mochten de kosten lager zijn, dan komt dat ten gunste van Bo-Ex. Hij zegt wel toe, mochten de kosten substantieel lager zijn, dat hij dan serieus wil kijken naar de huren.

De bewonersvereniging wil het mandaat onder bewoners peilen. Dat kan tijdens een bewonersavond. Tijdens die avond zou van de kant van Bo-Ex kort gememoreerd kunnen worden wat het plan inhoudt.

Jaap gaat in op de woonlastenwaarborg. De bewonersvereniging vindt het logisch om uit te gaan van de werkelijke besparing voor de huidige bewoners. Hij heeft een aantal berekeningen gemaakt.

Uitgaande van een gasprijs van 0,55 per kub zijn de besparingen € 25,- en € 17,-. Bij een gasprijs van 0,60 zijn de besparingen € 28,- en € 19,-. Dat zijn realistische verwachtingen.

Als de dakkapel wordt vervangen, wordt de isolatiewaarde beter. Het is interessant te weten wat het effect is.

Aan Onno Rijsbergen zou gevraagd kunnen worden een berekening te maken.

Rolf wijst op de afspraak dat de berekeningen bij de woonlastenwaarborg één van de onderdelen is bij de vaststelling van de huurverhoging. Hij maakt bezwaar tegen de realistische verwachtingen. Die zijn gebaseerd op verbruiken die niet reëel zijn.

Geconcludeerd wordt dat bewonersvereniging en Bo-Ex er uit komen. De bewonersvereniging spreekt hierover met de achterban.

Jaap deelt mee, dat de bewonersvereniging uitgerekend heeft wat de huurverhoging zou moeten zijn, uitgaande van de energiebesparende maatregelen. Uitgekomen wordt op € 145,- voor de bovenwoningen en € 127,- voor de benedenwoningen. Voor de energiebesparende maatregelen zou een korting gegeven kunnen worden tussen € 28,- en € 50,-.

Voordat de bewonersraadpleging wordt gehouden gaat Jaap met Mourad in overleg om een duidelijk verhaal richting bewoners te maken. Rolf wil graag bij dat overleg aanwezig zijn.

Jaap is de mening toegedaan dat een goede uitleg aan bewoners bewerkstelligt dat zij akkoord kunnen gaan met het renovatieplan en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Een goede uitleg over de huurtoeslag voor bewoners met een laag inkomen is daarbij van belang.

Ook moet een goed verhaal komen over de besparingen op energiekosten, zodat bewoners die geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag toch de positieve gevolgen zien van de renovatie.

Het voornemen is de bewonersavond te houden op 12 april a.s. Tijdens die avond komt het totaal plan aan de orde. Het huurvoorstel van Bo-Ex wordt gepresenteerd met daarbij de reactie van de bewonersvereniging.

Aan de bewoners wordt vervolgens mandaat gevraagd om namens hen het overleg met Bo-Ex voort te zetten. Michèl legt uit waarom mandaat aan bewoners wordt gevraagd. Hij wil niet wachten tot de draagvlak maar nu al peilen wat bewoners vinden van het plan. Hij vindt het belangrijk dat de 70% wordt gehaald.

Rolf merkt op, dat het belangrijk is dat het bestuur zich positief opstelt ten aanzien van het totale plan.

Er wordt enige tijd doorgesproken over het halen van het mandaat bij bewoners. Annemarie is van mening dat de informatieverstrekking aan huurders cruciaal is. Zij adviseert de bewonersvereniging ook om goed na te denken over het mandaat dat aan bewoners wordt gevraagd. Met welk mandaat sturen bewoners het bestuur terug naar de onderhandelingstafel?

Leonie heeft er moeite mee dat het huurvoorstel van Bo-Ex en een eigen huurvoorstel aan de bewoners wordt voorgelegd.

Annemarie stelt dat niet bij de bewoners de indruk gewekt moet worden dat er nog veel ruimte is in de huren. Dat is niet realistisch.

Michèl spreekt uit, dat tijdens de bewonersavond wordt aangegeven dat de technische maatregelen niet meer ter discussie staan.

Afgesproken wordt de presentatie aan de bewoners met elkaar door te nemen. Namens Bo-Ex zijn Spencer en Rolf daarbij aanwezig. Spencer geeft tijdens de bewonersavond een toelichting op het plan. Als Spencer verhinderd is, in verband met de geboorte van de baby, dan neemt Rolf de presentatie voor zijn rekening.

Het overleg over de presentatie wordt gehouden op 6 april om 10.00 uur.

De inventarisatie van de ZAV's wordt na 12 april a.s. gepland.

05. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 14 april om 13.30 uur.

Agendapunten zijn onder andere:

- Openstaande punten en werkdocumenten
- Sociaal plan
- Bewonersbrochure/informatiemap

06. 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	Procedure ZAV.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Contract tijdelijke verhuur, ZAV (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
25 november 2010	Verlagen huren die eerder zijn verhoogd.	Bo-Ex	