

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

Datum : dinsdag 12 oktober 2010 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter
Bertus Damen, Michèl Post en Annemarie Rompelman (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Rolf van der Weide en Leonie Heezen (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.

Een speciaal welkomstwoord richt zij tot Annemarie Rompelman, die vandaag voor het eerst aanwezig is tijdens een overleg tussen Bo-Ex en Bewonersvereniging complex 501.

Annemarie stelt zich aan de aanwezigen voor. Zij woont in de woning Surinamestraat 67. Zij is toegetreden tot het bestuur van de bewonersvereniging omdat zij graag wil dat de woningen gerenoveerd worden. Daarvoor wil zij zich inzetten.

De aanwezigen stellen zich aan Annemarie voor.

Spencer Schols en Corien Koning zijn niet aanwezig. Er zijn geen agendapunten waarbij de aanwezigheid van hen gewenst is.

02. Vaststelling agenda

Rolf stelt voor de agendapunten 5 & 7 te combineren.

Bertus gaat in op de agenda en op ontbreken van de gesprekken met de bureaus. Hij vraagt een uitleg.

Rolf deelt mee, dat hij na de e-mail van Jaap de gesprekken met de bureaus van de agenda heeft gehaald. Hij was ervan overtuigd dat de volgende stappen gemaakt konden worden en was teleurgesteld over de e-mail van Jaap.

Annemarie is een aantal stukken tegengekomen, die op de agenda hadden kunnen worden gezet of verwezen hadden kunnen worden naar een klein comité. Dat is allebei niet gebeurd,

Daarnaast vindt zij de gereserveerde tijd op de agenda voor de agendapunten 4,5 en 6 erg kort. Zij stelt voor om aan het einde van de vergadering te bespreken of zij een grotere rol in het opstellen van de agenda kan hebben.

03. Verslag vergadering d.d. 10 juni 2010

Blad 1:

Rolf heeft een contract tijdelijke verhuur gemaakt. Dat contract zou in klein comité besproken worden. Het klein comité is echter niet bijeengeweest.

Michèl stoort zich eraan dat belangrijke onderwerpen steeds worden doorgeschoven en de details wel snel afgehandeld kunnen worden.

Afgesproken wordt om toch reeds een bijeenkomst te plannen van het klein comité. Onderwerpen in het klein comité zijn onder andere wisselwoningencontract en formulier draagvlakmeting. De onderwerpen kunnen in het klein comité afgetikt worden en leiden niet tot vertraging. Naar de mening van Michèl is dat laatste wel het geval voor de onderwerpen die in het overleg tussen Bo-Ex en bewonersvereniging aan de orde komen.

Rolf merkt op, dat door de kritische houding van de bewonersvereniging het onderling vertrouwen wankelt.

Annemarie reageert op wat gezegd wordt. Bewonersvereniging en Bo-Ex moeten zich realiseren dat het gaat om wat bewoners willen.

Jaap merkt op, dat planningsafspraken vaak niet gehaald worden. Dat ondermijnt de vertrouwensbasis.

Rolf merkt op, dat het opstellen van kostencalculatie meer tijd vergt dan voorzien, omdat Bouwhulp anders calculeert dan DHV. Er is voortdurende druk op de betreffende medewerkers om de kostencalculatie te geven.

Les die hieruit geleerd kan worden is dat gecommuniceerd moet worden over waarom het langer duurt voordat gegevens verstrekt kunnen worden.

Rolf deelt mee, dat hij de toezegging heeft dat eind oktober gegevens over de kosten bekend zijn. Die moeten echter eerst intern besproken worden.

Gesproken wordt over het draagvlak binnen Bo-Ex. Eind 2010 is de doorrekening zeker gereed. Intern moet dan beoordeeld worden welk tekort Bo-Ex voor haar rekening wil nemen. Verder moet een inschatting gemaakt worden hoeveel bewoners willen terugkeren en moet de huurverhoging berekend worden.

Jaap pleit voor een actieve houding van bewonersvereniging en Bo-Ex. Maak gezamenlijk een plan dat haalbaar is en waarmee gezamenlijk naar de bewoners gegaan kan worden.

Rolf zet nog op papier welke procedures, die betrekking hebben op huurders, nog doorlopen moeten worden.

Blad 2:

De tekst voor de nieuwsbrief komt in het klein comité aan de orde.

Blad 3:

De drie corporaties (Bo-Ex, Mitros en Portaal) en gemeente vinden het een goed idee dat bewoners met hun stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een woning buiten het complex en de mogelijkheid hebben om met de DUO urgentie terug te keren naar de eigen gerenoveerde woning. Bo-Ex geeft dan de garantie dat de huurprijs berekend wordt die met de bewonersvereniging is overeengekomen.

Eind november wordt het Drie Partijen Overleg gevraagd hiermee akkoord te gaan.

Van de kant van de bewonersvereniging wordt gevraagd of die bewoner ook een andere woning het complex kan terugkeren. Leonie zoekt dat uit.

Onder agendapunt 6 komt het onderwerp ZAV aan de orde.

Blad 4:

Het is voor de bedrijven, die een offerte hebben gedaan voor de meningspeiling duidelijk dat de bewonersvereniging medeopdrachtgever is.

Respons: het idee is om een respons van 85% van de bewoners met een vast contract te hanteren. Als 70% daarvan instemt met het renovatieplan, dan gaat de renovatie door.

Als dat de uitslag is, dan krijgen alle bewoners een brief met die uitslag en wordt hen kenbaar gemaakt dat bewoners, die niet akkoord kunnen gaan, 6 weken de tijd krijgen om hun bezwaar aan de Rechter voor te leggen. Afgesproken wordt dat de volgende vergadering er een document voorgelegd wordt waarin de procedure wordt vastgelegd.

Voor bewoners wordt een stappenplan opgesteld waarin duidelijk wordt aangegeven welke stappen genomen moeten worden tot de draagvlakmeting.

Het verslag van de vergadering d.d. 10 juni 2010 wordt vastgesteld,

04. Huuronderhandelingen: uitkomst overleg Bo-Ex –STOK

In een overleg heeft Bo-Ex aangegeven dat zij het rechtvaardiger vindt om alle huren vast te stellen op een percentage van de maximale huur. Afgesproken is dat dit standpunt aan de bewonerscommissies wordt voorgelegd, met het advies om het standpunt over te nemen. Als de bewonerscommissie daarvoor niet voelt, dan blijft "oude huur + verbetering = nieuwe huur" gehandhaafd.

Jaap gaat nader in op de besprekingen in het overleg Bo-Ex – STOK. Aanleiding van de discussie was het verhogen van de huur bij mutatie van de woningen complex 501.

In de vergadering van 3 augustus heeft de heer Klinkenberg aan de orde gesteld dat het logischer is om bij renovatie de huren vast te stellen op een bepaald percentage van de maximale huur, waardoor de huren weer gelijk worden getrokken. Het STOK bestuur heeft gewezen op de afspraken die met bewonerscommissies zijn gemaakt.

In de vergadering van 13 september 2010 is op dit onderwerp teruggekomen. Afsproken is dat aan de drie bewonerscommissies de vraag wordt voorgelegd of zij instemmen met de huurberekening op basis van een percentage van de maximale huur. Als de bewonerscommissie daarmee niet instemt, blijft het systeem "oude huur + verbetering = nieuwe huur".

De bewonersvereniging blijft bij haar standpunt dat voor dezelfde verbetering een zelfde bedrag wordt betaald. Conform de afspraak in het overleg Bo-Ex – STOK wordt in dit geval het huurbeleid bij mutatie bij in renovatieprojecten niet doorgevoerd.

Michèl vraagt of de huren van de woningen, die reeds verhoogd zijn, weer worden verlaagd. Rolf verwacht niet dat de maatregel wordt teruggedraaid. Bo-Ex is vrij om de huren aan te passen. Voor de zekerheid vraagt hij het wel na.

05. Opzet meningspeiling/07. Bijgestelde planning

Jaap is de mening toegedaan dat de planning te optimistisch is. Rolf kan zich voorstellen dat aan de bureaus gevraagd wordt hoeveel tijd ongeveer gemoeid is met het voorbereiden van de meningspeiling, het voeren van de gesprekken en de afhandeling daarvan.

De bewonersvereniging doet het voorstel niet langer uit te gaan van een planning, die steeds bijgesteld moet worden, maar een stappenplan op te stellen, waarop alle stappen die doorlopen moeten worden, op volgorde worden vermeld. Als de ene stap is afgerond, kan naar de volgende stap gegaan worden. Rolf vindt dit een goed idee.

Annemarie stelt voor om, voordat de stap wordt genomen, de ambitie en doorlooptijd vast te stellen.

De bewonersvereniging stelt zich op het standpunt dat flexibeler geopereerd moet worden. Als een stap afgetikt kan worden, dan moet niet gewacht worden tot een reguliere vergadering.

Rolf stelt een stappenplan op.

Ten aanzien van de meningspeiling is de bewonersvereniging van mening, dat voor de gesprekken en evaluatie daarvan een hele avond nodig is. De notitie die achteraf is gezonden, heeft de bewonersvereniging nog niet kunnen doornemen.

De vraag is ook of het moment rijp is om een bewonersavond te organiseren.

In het stappenplan wordt terugkoppeling naar bewoners opgenomen.

Michèl is er voorstander van dat de gesprekken anoniem zijn, zodat bewoners kunnen zeggen wat zij willen zeggen.

Leonie is daarvan geen voorstander. Zij vindt het belangrijk te weten wat onder bewoners leeft, zodat hulp geboden kan worden.

Rolf vindt het belangrijk dat Bo-Ex en bewonersvereniging het eens zijn over hoe de gesprekken moeten gaan verlopen, voordat het bureau wordt geselecteerd.

Annemarie adviseert hierover door te spreken in klein comité.

08. Afspraken:

- Bijeenkomst klein comité op 4 november 2010 15.00 uur
- Gesprekken met bureaus op 16 november 19.00 uur.

09. Rondvraag

Annemarie deelt mee, dat de Beuk, waar zij werkt, het voornemen heeft om medewerkers door andere medewerkers te laten observeren, om zo nodig de kwaliteit te verbeteren.

Het is de bedoeling dat Janny Dierkx een aantal malen meekomt naar de vergadering. Zij vraagt of daarmee ingestemd kan worden.

De aanwezigen gaan hiermee akkoord.

Bertus merkt op, dat de medewerkers van het wijkteam niet consequent terugkoppelen. Hij weet bijvoorbeeld niet of het gesprek met de zoon van het Turkse echtpaar al heeft plaatsgevonden. Leonie gaat dat na. Zij adviseert Bertus wel om rechtstreeks contact op te nemen met wijkteam.

10. 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 (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
28 april 2010	Procedure ZAV.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Renovatiecontract (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
10 juni 2010	Document “zaken die op ons afkomen”.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Document afspraken respons.	Bo-Ex	
10 juni 2010	Contract tijdelijke verhuur (klein comité).	Bo-Ex	4 november 2010
10 juni 2010	Communicatie bewoners over woonlastenwaarborg.	Bo-Ex	9 september 2010
10 juni 2010	Proces huuronderhandelingen.	Bo-Ex	9 september 2010.
12 oktober 2010	Op papier zetten welke procedures, die betrekking hebben op huurders, nog doorlopen moeten worden.	Bo-Ex	25 november 2010
12 oktober 2010	Stappenplan opstellen.	Bo-Ex	25 november 2010