

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

Datum : donderdag 3 maart 2011, 19.00 uur

Aanwezig : Annemarie Reintjes, voorzitter
Bertus Damen en 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. : Annemarie Rompelman (bewonersvereniging complex 501)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Annemarie opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Het streven is om de vergadering uiterlijk om 21.30 uur te sluiten.

02. Mededelingen

Van de kant van de bewonersvereniging wordt meegedeeld, dat zij tevreden is met het voorstel, maar tekent daarbij aan dat "wij er nog lang niet zijn". Bovendien betreurt de bewonersvereniging het dat het voorstel afgedwongen moest worden. Er was een gesprek met Johan Klinkenberg nodig.

Rolf waardeert de reactie van de bewonersvereniging.

Rolf deelt mee, dat Bo-Ex op zoek is naar wisselwoningen, niet alleen voor complex 501, maar ook voor complex 503 en de woningen Jan van den Doemstraat.

In 2009 is overeenstemming bereikt met de bewoners van de Reitdiepstraat over de sloop van de woningen. De bewoners hebben een urgentie gekregen voor tijdelijke of definitieve huisvesting. De urgenties lopen 1 mei 2011 af. Op dit moment wonen nog ongeveer 10 oorspronkelijke bewoners in de Reitdiepstraat. De overige woningen zijn tijdelijk verhuurd.

Het nieuwe vergunningentraject in het kader van de Wabo betekent dat niet snel met de sloop nieuwbouw gestart kan worden. Bovendien stagneert de koopmarkt. Het plan omvat eengezinswoningen in de huursector en appartementen in de koopsector. De eengezinswoningen komen voornamelijk op het terrein van de onderhoudsdienst van Bo-Ex. Voor de bewoners die willen terugkeren naar de nieuwbouw treedt er geen grote vertraging op. Het idee is geopperd om een aantal woonblokken te gebruiken als wisselwoningen voor de bewoners van herstructureringsgebieden. Half maart is een van de woningen ingericht. Als de bewonersvereniging daarop prijsstelt, kan een bezoek aan deze woning gebracht worden.

Aan de bewonersvereniging wordt verzocht niet met derden over het idee van Bo-Ex te praten. De bewoners van de Reitdiepstraat zijn nog niet geïnformeerd.

De bewonersvereniging staat niet negatief tegenover het idee om de woningen Reitdiepstraat als wisselwoningen te gebruiken. Michèl ziet als voordeel dat bewoners kort voor de renovatie naar de wisselwoningen kunnen verhuizen. Rolf stelt dat is afgesproken dat bewoners uiterlijk twee weken voor de renovatie naar de wisselwoningen moeten verhuizen.

De bewonersvereniging wil de woningen graag zien. Leonie organiseert een bezoek.

03. Verslag vergadering 25 november 2010

In het verslag wordt een aantal wijzigingen aangebracht. Rekeninghoudende met de wijzigingen wordt het verslag van de vergadering d.d. 25 november 2010 vastgesteld.

Naar aanleiding van:

- Jaap deelt mee, dat de Bundeling kenbaar heeft gemaakt dat over het wijzigen van urgentieregels een politiek gedragen besluit genomen moet worden. Rolf deelt mee, dat het er niet naar uitziet dat urgenties op korte termijn worden gewijzigd. Hij stelt daarom voor vooralsnog van de huidige regels uit te gaan. Daarmee wordt ingestemd.
- Rolf deelt mee, dat de algemene huurvoorwaarden niet worden aangepast.
- Leonie heeft tijdens de vorige vergadering meegedeeld, dat het voorstel is gedaan om huurders die met de stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning verhuizen, met de DUO urgentie naar de eigen woning kunnen terugkeren. Dat laatste is niet correct. Bewoners kunnen terugkeren naar een van de woningen in het complex. Deze bewoners krijgen een vergoeding die gelijk is aan de vergoeding bij sloop en hoger is dan de vergoeding bij renovatie.
- Leonie kan de vergadering van 14 april niet bijwonen. Er volgt een vergadervoorstel per mail.

Actielijst

Een aantal acties wordt geschrapt. Ten aanzien van de laatste actie deelt Rolf mee, dat de huren die al eerder zijn verhoogd, niet worden verlaagd. De bewonersvereniging brengt daartegenin dat de huren van die betreffende huurders dan tweemaal worden verhoogd. Rolf bespreekt het standpunt van de bewonersvereniging intern. Het punt blijft staan.

04. Huurvoorstel

Annemarie merkt op, dat drie houdingen aangenomen kunnen worden; arena, markt en laboratorium. Ervan uitgaande dat partijen met een goed eind resultaat willen komen, is de laboratoriumhouding aan te bevelen.

Zij vraagt of de bewonersvereniging nog vragen heeft over het huurvoorstel.

Michèl merkt op, dat het huurvoorstel handelt over de zittende bewoners. Hij wil zich ook inzetten voor de nieuwe bewoners.

Rolf deelt mee, dat Bo-Ex de beleidsvrijheid heeft om huren na renovatie vast te stellen. De huren van de woningen die na renovatie aan nieuwe huurders worden toegewezen worden vastgesteld op 100% van de maximale huur. Als het bedrag boven de huurtoeslaggrens komt, wordt de huur afgetopt.

De bewonersvereniging constateert dat de kosten ongeveer 26% hoger zijn, dan een aantal jaren geleden. Gevraagd wordt wat daarvan de reden is.

Mourad deelt mee, dat dit te maken heeft met de verdere uitwerking van het plan. De bijkomende kosten zijn toegenomen. Er wordt nu uitgegaan van energielabel B, hetgeen betekent extra kosten om aan dat label te kunnen voldoen.

De uitwerking van het DO naar bestek wordt verzorgd door het tekenbureau van Han van Zwieten.

Er is kritisch gekeken naar de kosten, om te voorkomen dat meer kosten naar de verbeteringen worden toegeschreven. Dat betekent wel dat de onderhoudskosten hoger zijn.

Een aantal posten staat nu op het huidige overzicht, dat niet op het vorige overzicht voorkwam. De bewonersvereniging vraagt daarvoor een verklaring. Mourad deelt mee, hij een beeld van de alle kosten heeft willen geven.

Het isoleren van de dakkapellen was in eerdere plannen niet aan de orde. Mourad stelt dat de isolatie te maken heeft met het energielabel B. Michèl brengt daar tegen in dat in het DO niet is uitgegaan van isolatie van de dakkapellen. Het energielabel is toen niet aan de orde gesteld.

Bij de overige werkzaamheden staat CV installatie vermeld. Er wordt een verklaring gevraagd. Spencer deelt mee, dat de radiatoren verwijderd moeten worden en leidingen verlegd worden, om de voorzetwanden te kunnen aanbrengen.

Gevraagd wordt of de post vervangen CV installatie betrekking heeft op de woningen, waar geen CV is. Mourad beaamt dit. Het gaat om 2 woningen. Ook wordt het standpunt ingenomen dat in de woningen waar bewoners zelf CV hebben aangebracht geen CV is. Het betreft 3 woningen. Deze bewoners krijgen in het kader van de zelf aangebracht voorzieningen een vergoeding voor de zelf aangebrachte CV.

De post elektrische installatie is hoger. Mourad deelt mee, dat er aantal groepen wordt toegevoegd en groepen worden vervangen. In verband met het politie keurmerk wordt ook buiten een lichtpunt aangebracht. Het aanbrengen van een aardlekschakelaar valt onder onderhoud.

Gevraagd wordt of aangegeven kan worden wat de totale kosten zijn en welk deel daarvan het verbeterdeel is. Mourad zegt toe dat hij de informatie mailt.

Bereikbaarheid van de vliering. In het DO is de mogelijkheid om de vliering bij de slaapkamer te betrekken opgenomen. Hiervan wordt nu niets teruggezien. Spencer deelt mee, dat de vliering alleen bereikbaar is via een luik in het plafond en bedoeld is voor het stallen van spullen. Op het bord tekent hij hoe de vliering eruit komt te zien. Bertus merkt op dat Bo-Ex naar energielabel B wil. Het is dan volgens hem van belang dat de vliering geïsoleerd wordt.

Spencer deelt naar aanleiding daarvan mee, dat de dakkapellen waarschijnlijk worden vervangen. Dan wordt ook goede isolatie aangebracht. Hij wijst erop, dat het vervangen van de dakkapellen niet in het plan is opgenomen en dus ook niet kan worden doorberekend aan de huurders.

Annemarie vraagt of het verstandig is een afspraak te maken over de uitwerking van de uitgangspunten. Spencer deelt mee, dat hij dat niet in groot verband, maar wel met Bertus wil bespreken. Michèl merkt op, dat hij ook bij dat gesprek wil zijn. Spencer laat zijn gedachten daarover gaan en komt er volgende week op terug.

Jaap is in het kostenoverzicht de horizontale geluidsisolatie niet tegengekomen. Michèl wijst erop, dat is afgesproken de geluidsisolatie toe te passen in een proefwoning en dan te meten wat het effect is. Spencer bevestigt dat die afspraak is gemaakt. De berekening van DHV op basis van de tekening van Bouwhulp wordt volgende week aan de bewonersvereniging gestuurd.

Geconstateerd wordt dat de kosten van de thermische voorzetwanden in het nieuwe stuk niet overeenkomen met de kosten in het voorgaande stuk. Het verschil is erg groot. Dat geldt ook voor de kosten plafond. Die kosten zijn beduidend hoger dan de kosten in het voorgaande stuk. Mourad zal nagaan wat daarvan de reden is.

Op verzoek van de bewonersvereniging stuurt Mourad volgende week de specificaties van de bijkomende en overige kosten naar de bewonersvereniging.

Jaap gaat in op de woonlastenwaarborg. Hij concludeert dat het standpunt van Bo-Ex, om uit te gaan van een theoretisch verbruik niet overeenkomt met de conclusies in de notitie van Onno van Rijsbergen. In die notitie stelt Onno juist voor uit te gaan van werkelijk verbruik en de 15°C benadering als uitgangspunt te nemen en voor de huurverhoging de 75% grens te hanteren. Naar de mening van Jaap is bij die grens de kans dat geld moet worden terug betaald aan huurder kleiner.

Rolf wijst erop, dat de conclusie is getrokken dat de woonlastenwaarborg niet volledig is toe te passen op de woningen complex 501. Ook is geconcludeerd dat de woonlastenwaarborg een uitgangspunt is bij de berekening van de huur. Jaap bevestigt dit, maar wijst erop, dat de bewonersvereniging altijd is uitgegaan van een realistische huurverhoging. Wat nu in het voorstel staat, wijkt naar de mening van de bewonersvereniging te veel af van de woonlastenwaarborg,

Rolf stelt dat aan bewoners kenbaar gemaakt kan worden dat Bo-Ex een tegemoetkoming geeft en dat er geen relatie is met de woonlastenwaarborg.

De huurverhoging voor de eengezinswoning is naar de mening van de bewonersvereniging niet reëel. Rolf is het daarmee eens. De huurverhoging voor de eengezinswoning wordt apart beoordeeld.

Rolf verzoekt de bewonerscommissie om een inhoudelijke reactie op het huurvoorstel renovatie complex 501.

Bo-Ex is de mening toegedaan dat een redelijk huurvoorstel aan de bewonersvereniging is gedaan.

Michèl merkt op, dat het mandaat van de bewonersvereniging oud is. Hij zou eerst een terugkoppeling willen naar de leden.

Annemarie wijst op het standpunt van de directeur van Bo-Ex over de meningspeiling onder de bewoners en de vraag aan bewoners of de huurverhoging redelijk is.

Michèl blijft erbij dat mandaat moet worden gevraagd aan de leden. Annemarie merkt op, dat het belangrijk is hoe de bewonersvereniging zich opstelt; zij moet achter het totale pakket staan.

Michèl merkt op, dat het een mooi plan is. De huurverhoging kan hij persoonlijk wel betalen, maar er zijn veel bewoners die dat niet kunnen. Van de kant van Bo-Ex wordt gewezen op de huurtoeslag. Bij een laag inkomen wordt een groot deel van de huurverhoging weggesubsidieerd. Het is zaak dat goed aan bewoners uit te leggen. Michèl wil voorkomen dat hetzelfde gebeurt als bij complex 507. Bewonerscommissie en Bo-Ex kwamen een huurverhoging overeen, maar bewoners wezen het voorstel af. Vandaar dat hij mandaat wil vragen aan bewoners.

Annemarie stelt voor de volgende vergadering te spreken over een voorstel waar beide partijen achter staan en waarmee de bewonersvereniging naar de achterban kan gaan om mandaat te verkrijgen.

Als Bo-Ex hulp kan bieden bij de informatievoorziening aan huurders, dan Rolf is daartoe graag bereid. Er wordt over nagedacht of gezamenlijk informatie aan huurders moet worden gegeven.

Jaap verzoekt Spencer de maatregelen te geven die aan het oorspronkelijke plan zijn toegevoegd, zodat die aan bewoners kunnen worden voorgelegd.

Spencer deelt mee, dat de uitwerking van Bouwhulp het renovatieplan is. Er wordt wel gekeken naar een aantal aanvullingen, zoals het vervangen van alle houten vloeren. Hij is nu bezig met de uitwerking.

Hij zou een overzicht kunnen geven van de werkzaamheden die worden uitgevoerd, gesplitst naar onderhoud en verbetering. Daarbij kan een overzicht gevoegd worden van mogelijke aanvullingen, met daarbij de kanttekening dat die laatste aanvullingen geen consequenties hebben voor de huur.

Leonie zegt toe dat een dergelijk overzicht ook gegeven kan worden over het sociaal plan.

05. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op donderdag 10 november om 19.00 uur.

06. Rondvraag

Bertus vraagt of al nagedacht wordt over welke aannemer wordt aangetrokken. Spencer stelt voor om daarover te praten tijdens het "sparren".

Rolf was van plan deze vergadering in te gaan op de openstaande punten. Hij stelt voor dat hij schriftelijke reactie geeft. Hiermee wordt ingestemd.

07. 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	