

ALV en bewonersavond - Complex 507 - 2 oktober 2019

Voorstellen:

Bestuur TC507

- Else Huisman
- Omar el Amraoui
- Eloy Schouten

Ondersteuners

- Michel Post
- Chiel Rottier
- Mieke Hanemaaijer

Bo-Ex

- Rolf van der Weide
- Martijn Broekman



Indeling avond:



- 19:30 Waar staan we (Else)
 - 19:35 Aandacht voor formulieren peiling
 - 19:40 Resultaten onderhandelingen (Michel + Martijn)
 - 19:50 Zelfbeheer (Mieke en Else)
 - 20:10 Uit elkaar in 3 groepen: Turks, Marokkaans, Rest (Nederlands)
 - 20:55 Tafels voor persoonlijke vragen
 - 21:15 Einde
-
- Denk na over de vraag: is het plan goed genoeg om de draagvlakmetingen te houden?
 - Formulier inleveren bij uitgang

Stand van zaken (Else):

- Waar komen we vandaan
- Huidige plan: geen sloop, goed opknappen, acceptabele huren, zelfbeheer, maatwerk
- De afgelopen 3 maanden: reacties van de bewoners via de bewonersconsulenten
- Opnieuw onderhandelingen, resultaten staan in de nieuwsbrief en worden vanavond toegelicht
- Alle voorstellen zijn nog onder voorbehoud - de Raad van Commissarissen van Bo-Ex moet haar goedkeuring nog geven?
- Peiling formulier



Technische aanpak - onderhoud



- Leidingen vervangen (water, gas, riolering en deels ook de elektra)
- Vervangen van keukens
- Vervangen badkamers en toiletten
- Aan de buitenkant worden alle kozijnen, ramen, deuren en het glas vervangen
- Scheuren in de gevels worden gerepareerd
- Nieuwe dakbedekking

Technische aanpak: verbeteringen

- Enkel glas wordt dubbel glas (HR++)
- Ventilatie-openingen bovenin de ramen
- Mechanische ventilatie in keuken, badkamer en toilet
- Alles inbraakveilig
- Isolerende voorzetwanden
- Isolatie dakbedekking
- CV voor verwarming en warm water
- Brandveilig plafond benedenwoningen



Vóór de draagvlakmetingen is het nogmaals mogelijk de proefwoningen te bekijken.

Technische aanpak: overig



- Verhuisramen (oplossing moet nog worden gevonden)
- Binnendeuren en binnenmuren nu niet
Word wèl meegenomen in het meer-jaren-onderhoudsplan.
Daarom is zelfbeheer ook belangrijk!
- Kwaliteit grond tuinen wordt opgepakt ná de draagvlakmeting.
Bo-Ex en gemeente werken hieraan. Iedereen krijgt veilige grond.
- Schuren (30 % van de schuren is nog niet geïnventariseerd).
Pakken we ook op ná de draagvlakmeting.

De huurverhoging – algemeen



- Gemiddelde huur nu: 341 euro
- Gemiddelde huur direct ná aanpak: 451 euro
- Gemiddelde huur over 10 jaar: 525
(los van inflatie en los van inkomensafhankelijke huurverhoging)
- Huurverschillen zijn nu erg groot en worden kleiner
- Alle huren straks tussen de 424 en 500 euro

De huurverhoging – specifiek

- Mensen met nu lage huren maken flinke sprong maar hun huur wordt niet hoger dan 424,-
- Mensen met huur nu boven de 400 euro komen direct ná renovatie niet boven de 500,-
- 1,5 % extra huurverhoging 10 jaar lang maar daar bovenop geen extra stijgingen
- Wèl de normale stijging met inflatie
- Wèl inkomensafhankelijke huurverhoging. De regels daarover gaan flink veranderen
- Maatwerk-afspraken, want niemand mag financieel in de problemen komen
- Ieder huishouden krijgt de nieuwe huur vóór de draagvlakmeting op papier



Investeringskosten (1)

Investeringskosten: meer dan € 110.000,-
per woning (inclusief € 5.000,- STEP-subsidie!)



Onderhoud: circa 52% van de investering

Onderhoud is gericht op de instandhouding van het woongenot, zoals:

- Nieuwe keukens, badkamers, toiletten
- Groepenkasten
- Schilderwerk
- Herstelwerkzaamheden (o.a. aan balkons)

Voor het onderhoud geldt: geen huurverhoging.

Investeringskosten (2)



Verbeteringen: circa 48% van de investering

Verbeteringen zijn gericht op verbeterd comfort, zoals:

- Nieuwe CV-installatie
- Isolatie tegen de kou (dak, kruipruimte, buitenmuren)
- Mechanische ventilatie
- Brandveiligheidsmaatregelen
- Inbraakbeveiliging

Huurverhoging is alleen voor de verbeteringen

Investeringskosten in relatie tot de huur (3)



- De huurverhoging die maximaal gevraagd zou mogen worden voor de verbeteringen: € 222,- (inclusief aftrek subsidie)
- Huurverhoging die feitelijk gevraagd wordt: gemiddeld € 117,- na oplevering en € 136,- na 10 jaar
- De spreiding is groot: bij mensen met hele lage huren is de sprong groot (soms 222 euro), bij mensen met nu al hoge huren is de sprong laag (soms 0 euro).
- Om de huren betaalbaar te houden accepteert Bo-Ex dat de investering voor een deel onrendabel is. Rendabel zou het pas zijn als de huren gemiddeld direct na oplevering van de woningen al € 105,- hoger zouden zijn.
- Per woning investeert Bo-Ex een kleine 40.000 euro per woning onrendabel. Dit doet Bo-Ex omdat de renovatie dit keer moet slagen.

Vergoedingen

- Voorzienbare schade: 350 euro
- Gordijnen / zonwering: 370 euro
- Vrij te besteden 300 euro (of 500 euro kluskaart)
- Zelf logeerplek regelen: 350 euro
- Geen kosten voor water, gas en stroom in logeerwoning
- In natura: opslagcontainer, verhuisdozen, afdekplastic

Waarom geen verhuiskostenvergoeding?

- Omdat er niet wordt verhuist, het is een renovatie in bewoonde staat
- Omdat de aanpak anders financieel niet haalbaar was



ZAV's (zelf aangebrachte voorzieningen)

- Wat je hebt komt terug
- Maatwerk bij luxe keukens en badkamers
- Korting op de huurverhoging bij aanwezigheid van:
 - CV 21 % met minimum 15 euro
 - Wandisolatie 15 % met minimum 10 euro
 - Dubbel glas 15 % met minimum 10 euro

Nieuw aan te brengen voorzieningen, zoals:

- Schoorsteenmantels
- Open keukens



Sociaal plan

- Logeerwoningen (4 weken)
- Hulp bij verhuizen als dit noodzakelijk is
- Maatwerk, o.a. hulp bij ouderen in het complex
- Verhuizen naar buiten het complex waarbij inschrijfduur is omgezet naar woonduur
- Doorverhuizen binnen het complex – wordt nu besproken met Bo-Ex en de gemeente – nadere regels volgen



Planning



Draagvlakmetingen

- Draagvlakmetingen voor aanpak en zelfbeheer
- Draagvlak minimaal 70 %
- Iedereen krijgt enveloppe met:
 - brief met huur
 - 2 brochures: aanpak woningen en zelfbeheer
 - 2 draagvlakformulieren
- 2 weken om de formulieren in te leveren
- Consulenten gaan langs de deuren om zoveel mogelijk formulieren op te halen



Kunnen we veilig naar de draagvlakmetingen?

Zelfbeheer (1) – waarom zelfbeheer

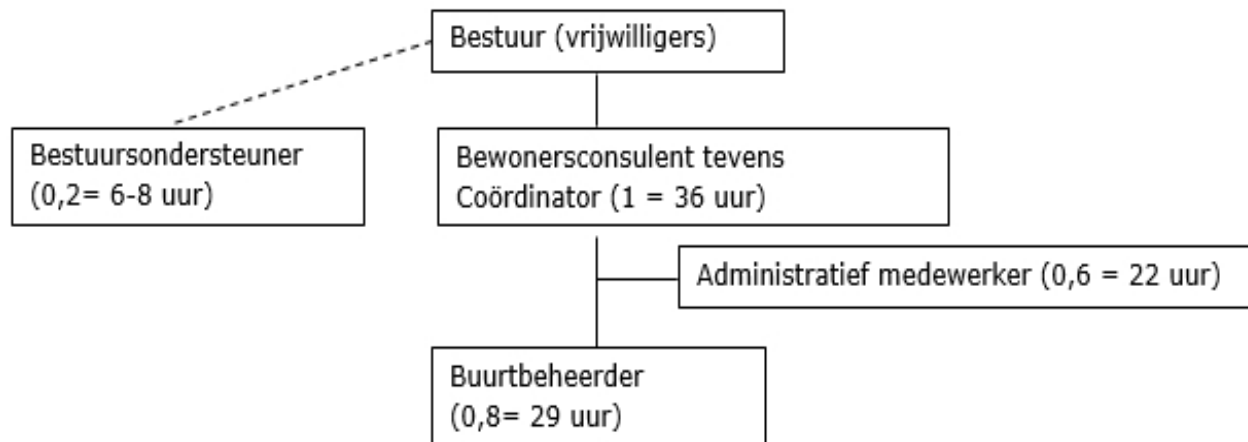
- Wat is zelfbeheer en wat willen we ermee bereiken
- Snellere actie bij onderhoud en problemen
- Meer persoonlijk contact en meer maatwerk
- Kantoortje in de wijk met professionals:
 - Buurtbeheerder
 - Bewonersconsulent
 - Eigen administratie



Zelfbeheer (2) - regie bij de bewoners



- Met de vereniging hebben de bewoners invloed op het wonen in 507
- Vergaderingen, bestuur, bestuursondersteuner, iemand die extra langs de deuren gaat.



Zelfbeheer (3) - Welke werkzaamheden?

In grote lijnen:

Alle werkzaamheden waarbij direct contact is met de bewoner

- Klachten- en mutatieonderhoud
- Verhuisprocedure
- sociale problematiek
- Bewaken van de kwaliteit van de werkzaamheden en dienstverlening.

Bo-Ex blijft de huurinning doen, de juridische zaken, deurwaarder, het planmatig onderhoud, de verzekeringen, enz.

Betalingsachterstanden? Alleen indien bewoners dit wensen.



Zelfbeheer (4) Hoe gaan we het aanpakken?

- financieel haalbaar/ begroting
- professioneel en integer
- risico-beheersing (financieel en wettelijk)
- overdracht van taken nadat medewerkers stage hebben gelopen bij Bo-Ex

- Waarna er één aanspreekpunt is voor alle bewoners



Overige



- Concept statuten-wijziging (concept statuten liggen ter inz op de ALV)
- Als de draagvlakmeting voor zelfbeheer slaagt, zullen op de volgende ALV worden voorgelegd. Deze statuten liggen ter inzage op de ALV en staan op de site. Mieke legt uit waarom de statuten moeten worden gewijzigd.
- Balans (ligt ter inzage op de ALV)
- Kascommissie



Vragen?

Tafels:



- Techniek (Plegt-Vos en Ton Vermeulen)
- Zelfbeheer (Mieke Hanemaaijer en Else Huisman)
- Huur (Michel Post en Rolf van de Weide)
- Maatwerk en ZAV's (Martijn Broekman + bewonersconsulenten)