



3e Bijeenkomst b.c. BHSV met UWOON, 11 juli 2022, 15:00 – 16:30 uur.

Aanwezig namens UWOON: Bart Jonker (ontwikkelmanager), Marije Mook (projectmanager), Henny Sietsma (bewonersbegeleider herstructurering)

Aanwezig namens de bewonerscommissie BHSV: Herman Ederveen, Arnold van Oudheusden, Adri van den Brom (voorzitter)

Adri verzoekt, omdat de secretaris niet aanwezig is, om het overleg te mogen opnemen. Zodra het verslag definitief goedgekeurd is zal de opname gewist worden. De UWOON-vertegenwoordigers gaan hiermee akkoord.

1. Opening en vaststellen agenda.

de agenda volgorde wordt iets aangepast, omdat Marije iets later zal aanschuiven.

2. Opmerkingen vanuit b.c. en UWOON.

Op de vraag van UWOON of het definitieve verslag van de 1^e vergadering al toegestuurd is geeft de b.c. aan dat het verslag van het 1^e overleg is toegestuurd, maar ook van de site te halen is. T.a.v. het verslag van het 2^e overleg moeten dadelijk de onduidelijkheden opgehelderd worden, voordat het definitief kan worden gemaakt. Nadat deze punten behandeld zijn en we het daar over eens zijn zal het verslag van 9 mei worden aangepast en ter controle naar UWOON worden gestuurd voor de laatste controle. Daarna is dat verslag ook definitief.

3. Terugkoppeling op nieuwsbrief-3.

- a. Wat ons opviel was dat er zaken uit de concept nieuwsbrief zijn weggevallen, bijvoorbeeld de tochtstrips en het evt. laten uitvoeren door de bewoners van de tiny houses. UWOON geeft aan dat daar wel over gesproken is, maar dat in het vorige overleg werd aangegeven dat dit niet echt tegen de tocht zou helpen. Intern heeft UWOON hier ook over gesproken om dit gelijk te trekken met de andere projecten. UWOON wil hier later op terugkomen. Een reminder voor een volgend overleg.
- b. In de nieuwsbrief staat ook; hoe gaat UWOON om met het vervangen van badkamer, keuken of toilet? Nu blijkt dat men kan bellen en dat er iemand van de technisch dienst komt kijken, maar de kans dat er een nieuwe badkamer, keuken of toilet geplaatst wordt zeer klein is. Het criterium van UWOON voor totale vervanging is o.a. de leeftijd van het object. Dit moet dus ook duidelijker naar de bewoners die daar om vragen worden gecommuniceerd. De technische mensen die komen kijken moeten goede instructies krijgen hoe met deze specifieke vraag om te gaan.

4. Terugkoppeling op het verslag van 9 mei

- a. Onder punt 7 werd gesproken over tochtstrips en dat het redelijk en billijk moet blijven. Dat is duidelijk en zijn we het over eens, dat deze niet een alternatief zijn voor isolatie.
- b. Op de vraag m.b.t. de ZAV's legt UWOON het volgende uit:



- i. Een ZAV mag alleen met toestemming van UWOON worden aangebracht. Het is de eigen keuze van de bewoner om een ZAV aan te brengen. Een ZAV moet ook zelf verzekerd worden.
- ii. Bij het betrekken van een woning is het van belang wat er in de huurovereenkomst staat. Een aanbouw aan de woning waar bv de keuken in geplaatst is kan door de vorige huurder overgedragen worden aan de nieuwe huurder. Dan is al het onderhoud van de opstal en het keukenblok voor de nieuwe huurder. Ook de vervanging van een kraan of een verstopping (als je geen serviceabonnement hebt bij UWOON) zijn voor eigen rekening. De huur wordt dan ook niet verhoogd op basis van deze ZAV.
- iii. UWOON heeft de uitbouw met keuken overgenomen en dus ook het onderhoud daaraan, dan kan dit ook verdisconteerd worden in de nieuwe huur.
- iv. Als het keukenblok vervangen moet worden bij overname en de nieuwe huurder wil het standaard keukenblok laten vervangen voor een groter keukenblok, dan krijgt de nieuwe huurder een standaard keukenblok terug. De rest dient men zelf te betalen.
- v. Krijgen de huurders een financiële vergoeding voor een ZAV bij sloop van de woningen? Bij sloop van de woning krijgen de huurders geen compensatie voor de ZAV's, dat is het beleid van UWOON.
- vi. Bij het verlaten van een woning kan de oude huurder de ZAV meenemen of laten zitten. Ook hier geeft UWOON geen compensatie. Het is niet vanzelfsprekend dat bij verlaten van de woning de ZAV tot een hogere huur zal leiden voor de nieuwe huurder. Het verschil in huurprijs komt omdat UWOON iedereen moet kunnen bedienen (ook bij nieuwbouw). Met hoge en lage inkomens wordt dit geëffend door verzamelinkomen.
- c. De tekst "We staan niet meer op de slooplijst", was niet zo bedoeld of gezegd, maar wat wordt dan wel bedoeld? Wat wel bedoeld wordt dat in de herstructurering beide opties, sloop of renovatie, openstaan.
- d. Wat wij bedoeld hebben in punt 6q is; dat alleen dakisolatie en nieuwe ruiten in de bestaande kozijnen wordt aangebracht, de kosten een stuk lager uitvallen en dan scenario 1 zoals eerder door de b.c. BHSV is ingediend wel valt te realiseren. Hierdoor kan de levensduur worden verlengd naar 15 jaar waarna het gehele project (incl. de tiny houses) aangepakt kan worden. Voor UWOON zijn er 2 opties, te weten sloop of renovatie. Voor de b.c. is dit een derde optie waar t.z.t. over gediscussieerd kan worden.
- e. In punt 7b staat dat in de nieuwsbrief staat dat er géén huurverhoging zal plaatsvinden. De tekst daarachter moet zijn; Dit zal tot aan het einde van het project (oplevering) zijn. Dit kan per blok verschillend zijn. De huur wordt dus bevroren.

5. **Stand van zaken m.b.t. het processchema**

Zowel het stedenbouwkundig- als het bouwtechnisch-onderzoek loopt op schema. De inspecties worden op dit moment uitgewerkt. Verder wordt het processchema doorgelopen of de planning van Q3 en Q4 nog volgens plan verloopt. Tijdens het overleg van 19 september zal UWOON de uitkomst met de b.c. delen. Mocht dit nog niet mogelijk zijn zal het overleg verschoven worden naar 3 oktober. Daarna zal eind oktober, begin november de uitkomsten van de onderzoeken met de bewoners worden gedeeld. Dat zal plaatsvinden als "UWOON in de buurt" of een fysieke bijeenkomst. Hier zullen geen conclusies aan de onderzoeken worden verbonden. Alleen de uitkomsten van de onderzoeken door de beide onderzoeksbureaus zal



bekend worden gesteld. Hier kunnen de bewoners ook vragen stellen. Aansluitend zal het bewonersonderzoek (via FORMS – vragenlijst) worden gehouden, die UWOON in samenspraak met de bewonerscommissie opstelt. Na de uitkomsten van alle onderzoeken samen volgt er Q1 2023 een keus van UWOON waar ook het advies van de bewonerscommissie deel van uitmaakt. (adviesrecht). Na deze stappen volgt er een definitieve beslissing.

6. Losse vragen vanuit de (bewoners)commissie

- a. Hoe kan het dat na de spouwmuurisolatie het energielabel van G naar D is gegaan, heeft dit zoveel invloed? Op de eerste plaats is in januari 2021 het nader voorschrift ingevoerd (een nieuwe rekenmethodiek voor energie-labels). Hierdoor zijn de energie-labels wat gewijzigd. Daar komt dan de spouwmuurisolatie overheen.
- b. De woningen aan de Veldweg, die ouder zijn dan onze woningen, worden nu prachtig gerenoveerd. Is daar een b.c. of klankbordgroep waar wij mee in contact kunnen komen? Is dit project alleen door UWOON opgezet? Het is een renovatie gepland vanuit het strategisch voorraad beleid van UWOON.
- c. Zijn er consequenties voor ons project t.a.v. de beslissing van de provincie Gelderland die €M20 heeft beschikbaar gesteld om versneld oude woningen te isoleren. Hierbij zouden ook woningcorporaties €M200 beschikbaar stellen. UWOON is waarschijnlijk wel bij het project betrokken, maar de aanwezige vertegenwoordigers zijn hiervan niet op de hoogte. Met subsidies is het wel zo dat die ook aan termijnen zijn gebonden en dat zal voor jullie project ook zo zijn. De inschatting is dat ons project hier dan ook niet voor in aanmerking komt. Wat er ook met ons project zal gebeuren, zal ook de subsidies worden meegenomen.

7. Rondvraag

Locatie voor “UWOON in de buurt” kan bij PROZON, de Muzenhof of echo’s home de Landing. UWOON zal de locatie prikken.

8. Einde en datum volgend overleg

19 september, 15.00 – 16.30 uur, kantoor UWOON. Indien het resultaat van de beide onderzoeken nog niet verwerkt zijn, zal het overleg verplaatst worden naar 3 oktober. Zelfde tijdstip en locatie.