



CONCEPT NOTULEN: Algemene Ledenvergadering Bewonersvereniging Kasbah

Datum: VRIJDAG 4 september 2020

Tijd: 19.30 uur in de Tempel in de GROTE ZAAL

Aanwezig:

Laura Verbeek, Rufi v Rooij, Petra Min, Jessica Huls, Oscar Bosman, Wouter Rikkerink, Geert Meuffels, Pieter Meertens, Eva van Tuijn, Manon Haasewinkel, Marjo Rozeboom, Gerda Minkjan, Anjo Hofman, Olaf Janssen, Jens Vogler, Ineke Deenik, Karin Yoneya, Lucas Schoonhoven, Margriet Veldhuis, Joep Smit, Ger Markerink, Maureen Kuenen, Jeremy Elschot, Irma de Groot.
Bestuur: Voorzitter René Beckmann, Metin Yirtici, Ellie Bloemendaal, Paul Hoebee, Yvonne Eikenaar

AGENDA

1. Welkom, opening & vaststellen agenda

René geeft het woord aan Ineke, deze memoreert aan het overlijden van medebewoner van Fred van de Ven op 24 maart j.l. Fred was een betrokken Kasbah bewoner en medeoprichter van het Piet Blom Museum. Ineke stelt voor om ter nagedachtenis volgend jaar rond maart en april een Fred Concert te organiseren. Met muziek en gedichten van Fred. Het idee wordt met een applaus ontvangen.

René legt uit dat de vergadering is vertraagd i.v.m. Corona. Statutair zijn we verplicht jaarlijks een nieuw bestuur te kiezen. De vereniging heeft veel mankracht nodig om het komend jaar alles wat op het hoofd te bieden.

2. Notulen Algemene Leden Vergadering 2019

Over de notulen zijn geen op of aanmerkingen. De notulen worden met algemene stemmen goed gekeurd.

De in de notulen genoemde nog lopende zaken, zijn dat nog steeds en worden door het nieuwe bestuur op de voet gevolgd. (Renovatie onderbouw en verlichting).

3. Jaarverslag 2019, inclusief verslagen van de werkgroepen.

Wergroepen

- Bewonersavond, contactpersonen Ineke, Wouter: vanaf a.s. donderdag 10 september wordt er weer proefgedraaid met de bewoners avond.
- Gescheiden afval, contactpersoon Paul: Er is contact geweest met de gemeente over de voedselafval. Dit project is opgezet voor het per bakfiets ophalen van groenafval. Het project zou in november/december 2019 starten maar is nog steeds niet van de grond gekomen. De gemeente heeft moeite met het aanpassen van de infrastructuur en nog geen kans gezien mensen op te leiden. Optie voor het inleveren van groenafval is ook om met een aantal burens een groencontainer aan te vragen. Die wordt 1x per 14 dagen

geleegd. Paul heeft de gemeente gevraagd het contact voort te zetten met het nieuwe bestuur.

Actie voor het nieuwe bestuur: Werkgroep inzameling gescheiden afval. Rufi van Rooi?

Geef je buurt een boost. Welbions had een bedrag beschikbaar gesteld (i.v.m. het 10-jarig bestaan van Welbions en het 100-jarig bestaan van haar voorganger) om de wijk te verfraaien. Paul en Yvonne hebben een plan ingediend voor een foto expositie in en rond de Kasbah. Het plan is niet gehonoreerd. De vier initiatieven die in de prijzen zijn gevallen, verdelen € 10.000,- om hun voorstel uit te voeren. De grote winnaar is de Mercuriusstraat in Hengelo. Daar werden twee voetbaldoelen geplaatst. In Borne werd een Jeu de Boules baan aangelegd bij Bewonersvereniging Sancta Maria. In Hengelo werd het plantsoen aangepakt bij het Gerardus Majella complex en bij het complex de Korenbuurt werd een Jeu de Boules baan aangelegd. Het bestuur overweegt een aanvraag te doen via de kunstcommissie.

- **SWB:** De SWB laat het bladafval liggen in de borders. De SWB heeft machines aangeschaft die geluidsarm zijn. Maaien van het gras buiten de palen en in de Boomgaard is gemeentelijke verantwoordelijkheid, alles wat binnen de palen gebeurt valt onder de verantwoordelijkheid van Welbions.
- **Running dinner:** Wouter, Manon Metin, Ellie. Dit jaar op 26 september vindt de derde editie van het running-diner plaats. Fijn te zien dat de groep weer groter is dan het vorig jaar. De werkgroep probeert met de organisatie de avond zo Coronaproof mogelijk te laten verlopen. De planning is in volle gang. Doel van het running diner is buren op een unieke ongedwongen en culinaire manier te leren kennen. De nazit in de Tempel zal i.v.m. het Coronavirus niet doorgaan. Wellicht is een gezamenlijke afsluiting in de buurtkroeg een optie.
- **Werkgroep Kerstborrel;** Dit is een initiatief bestuur van het bestuur, i.s.m. bewoners. Ook dit jaar wordt er weer een Kerst borrel (Theotheater) en Nieuwjaarsborrel (Tempel) georganiseerd. Iedereen is van harte welkom.
- **Ideeën bus:** Dit voorstel is vorig jaar geopperd door Koen. Uiteindelijk niet van de grond gekomen.
- **Feestcommissie:** Voor het organiseren van festiviteiten is een nieuwe werkgroep in het leven geroepen. Deze bestaat uit: Olaf, Joep, Gerda. Kasbah 50 jaar
- **Vergaderingen.**
Het bestuur heeft 11 keer vergaderd en er is 4 keer een nieuwsbrief verschenen. Door de Uitbraak van Corona en de nieuwe ontwikkelingen bij Welbions, loopt het bestuur achter in het plaatsen van notulen op de website. Dit wordt in de komende weken opgelost.

4 Financiën

Verslag kascommissie

Manon en Pieter. De kascommissie heeft een fatsoenlijke administratie aangetroffen en is akkoord.

De kascommissie heeft de boeken gecontroleerd en goedgekeurd.

Financieel verslag 2019

- Er zijn geen op of aanmerkingen op het financieel jaarverslag.
- **Begroting voor het komend jaar**

Er wordt geld gereserveerd voor het Jubileum van de Kasbah in 2024

- **Benoeming nieuwe kascommissie**

Geert en Manon zijn de nieuw kascommissie wanneer Manon niet kan is Louise reserve voor komend jaar.

5. Plannen bestuur en werkgroepen

Datum ALV volgend jaar vaststellen, maart-april 2021

Nieuwe datum voor de leden vergadering is 15 april 2021 afhankelijk van de ontwikkeling van het Coronavirus. Mocht gezamenlijk vergadering niet lukken dan is online vergaderen een optie. De bijeenkomst is op donderdag voorafgaand aan de bewonersavond.

Mogelijke activiteiten komend jaar

- Reanimatie herhalingscursus er kunnen 24 personen meedoen. Er zijn 15 aanmeldingen, Laura, Petra en Joep melden zich extra aan en zijn nog plaatsen.
- Running Diner
 - 24 december Kerstmiddag
 - 7 januari 2021 Nieuwjaarsborrel

6. Enquête leefbaarheid:

Resultaten en conclusies:

64 bewoners (34,8 %) hebben een enquêtes ingeleverd (van de 184 woningen).

Wanneer we kijken hoe er de laatste jaren gereageerd wordt dan is dit een relatief hoge score.

De enquête is bedoeld als peilmoment over de woonbeleving op dit moment. Regelmatig bereiken het bestuur grote en kleine irritaties.

Voorlopige bevindingen uit de enquête. Te lezen is dat;

- Men tevreden is over het wonen in de Kasbah, met name de woning zelf, de ligging en het groen scoren hoge ogen.
- Van de 64 respondenten de helft alleenstaand is. (Een deel van de respondenten heeft deze vraag niet beantwoord)
- Een aantal respondenten behoorlijk lang in de Kasbah wonen. 14 langer dan 30 jaar en 14 respondenten die korter dan 5 jaar.
- Een aantal respondenten heeft bewust voor de Kasbah gekozen, anderen kwamen bij toeval in de Kasbah terecht.
- Er wordt belang gehecht aan contact met de burens. Belangrijk is bij elkaar terecht te kunnen.
- Niet iedereen heeft contact met meerdere burens. Een deel van de respondenten doet graag iets gezamenlijks, een deel van de respondenten bij voorkeur niet.
- Men hecht aan een rustige omgeving en privacy.
- Het zelf oplossen van grote en kleine conflicten is niet altijd eenvoudig.
- Men is tevreden over het afhandelen van technische mankementen door Welbions. Minder tevreden is men over de bemiddeling tussen burens. Daarin is Welbions niet altijd succesvol, laat het oplossen liggen.

Men is niet tevreden over:

- De onderbouw. Er is irritatie over toenemend zwerfvuil en huisraad!
- Ontevredenheid over burengerucht! De woningen zijn gehorig!
- Het toewijzingsbeleid. Niet iedereen lijkt er van doordrongen wat er nodig is om in de Kasbah te kunnen wonen.

Geluidsoverlast wordt onderzocht. I.s.m. met Beltman is Welbions bezig te onderzoeken. Of hier iets aan gedaan kan worden. Daarnaast is het ook een kwestie van rekening houden met elkaar. De tolerantie wordt groter wanneer je je burens kent. I.s.m. de bewonerscommissie is er een folder ontworpen die informatie geeft over het wonen in de Kasbah. Van belang is dat Welbions zich weer richt op een toewijzingsbeleid. Geluidsoverlast is een samenlevingsprobleem en een constructie.

7. Groot onderhoud buitenkant:

Welbions heeft nog weinig gecommuniceerd over het groot onderhoud. Er wordt nog het een en ander onderzocht in leegstaande woningen. Welbions heeft een brief rondgestuurd met een aankondiging van groot onderhoud aan alle bewoners. Klankbordgroep die de vorige renovatie heeft begeleid bestaat uit Paul en Metin. Deze klankbordgroep heeft bemiddeld tussen de plannen van Welbions en de wensen/opmerkingen van bewoners tijdens het groot onderhoud. 80% van alle opmerkingen van de bewoners zijn gehonoreerd. De klankbordgroep heeft naar tevredenheid van Welbions en de bewoners gefunctioneerd. De renovatie/ grootonderhoud zal plaats vinden in 2021. Welbions houdt een presentatie zodra zaken duidelijk zijn. In de planning zit o.a. een nieuw dak en het vervangen van de kunststof kozijnen door houten puien. Bewoners geven aan dat ze graag zo goed mogelijk van de ontwikkeling op de hoogte gehouden willen worden, er is behoefte aan transparantie communicatie. Dit is een aandachtspunt voor het nieuwe bestuur.

8. Plannen Welbions voor onderbouw aan de Bazaar.

Zeven jaar geleden is een onderzoek gestart i.s.m. Abel Blom, het Piet Blom museum en de bewonersvereniging naar de mogelijkheid voor het bouwen van een aantal grondgebonden/leeftijdsbestendige woningen. Deze woningen zouden ruimte moeten bieden aan Kasbahbewoners die graag in de Kasbah willen blijven, maar voor wie de trappen een onneembare horde zijn geworden.

Welbions heeft laten weten dat de gemeente niet mee wil werken aan dit plan omdat het ten koste gaat van het te bouwen quotum. Dit quotum is nodig voor het hart van zuid en de binnenstad. Inmiddels heeft Welbions een eigen variant bedacht en hebben er een aantal ontwerp sessies plaatsgevonden waarbij gemeente, commissie welstand, monumentencommissie, zorginstelling, architectenbureau Beltman en Abel Blom zijn aangeschoven.

Op 7 juli is een voorstel gepresenteerd aan het bestuur van de bewonersvereniging. Daar bleek het plan van 4 grondgebonden woningen gewijzigd in 14 zorgwoningen.

Welbions heeft het voorstel om onder de Bazaar 10 zorgwoningen te maken en op de 1^e etage 4 C-types aan het zorgcomplex te verbinden. (Bazaar 9-11 en 45-47) Deze woningen zijn nodig om

de Businesscase, rond te krijgen. Voor de Bazaar en aanwonenden betekent dit dat de instelling door de Kasbah gevlochten wordt.

Voor de huidige bewoners van de C-woningen betekent het dat wanneer het plan doorgaat, Welbions met deze mensen in gesprek gaat en er een sociaal plan wordt opgesteld. In het sociale plan wordt er duidelijkheid verschaft over de rechten en plichten van de huurder en verhuurder bij een verhuizing. Voor de betrokken huurders betekent dit dat men samen met deze huurders op zoek gaat naar een andere geschikte woning van vergelijkbare kwaliteit en volgens de regels van het passend toewijzen. Dit kan een woning in de Kasbah zijn maar ook elders in Hengelo of Borne. Indien de huurder voor een reguliere huurwoning buiten Hengelo of Borne kiest kan Welbions hem/haar daar niet in helpen. De huurders van deze woningen krijgen een financiële tegemoetkoming in de kosten. Deze is wettelijk vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd. Momenteel is deze rond de € 6250,-. (Prijspeil 3-2020)

De monumentencommissie heeft nog opmerkingen over de architectuur van het laatste stramien ter hoogte van de Bazaar 69-71. Dit heeft Welbions nog niet opgepakt daar men eerst met de bewonersvereniging en bewoners van de Kasbah in gesprek wil.

Verder is in het plan geen ruimte meer voor de buurtgroep.

De bewonersvereniging heeft kritische kanttekeningen geplaatst bij de invulling, de hoeveelheid, het huidige toewijzingsbeleid en vraagtekens gezet bij de draagkracht van een kwetsbare wijk met een 4,4 hogere woondichtheid. Volgens Welbions en de geïnteresseerde zorginstelling zijn er nog geen definitieve beslissing genomen, dat het plan nog in een onderzoeksfase verkeert. Er is nog geen wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. Toch zien de plannen eruit alsof alleen het meubilair nog besteld moet worden en spreken de diverse functionarissen binnen Welbions elkaar tegen waardoor er meer ruis dan duidelijkheid ontstaat. Welbions geeft aan dat het wijzigen van het bestemmingsplan waarschijnlijk ook niet nodig is omdat het onder het paraplu-plan naoorlogse wijken valt.

Welbions zal op 7 Oktober een presentatie voor de bewoners voorbereiden om de mening van de individuele bewoners te horen.

De vraag is;

- Of het te bouwen deel afbreuk doet aan de architectuur en hoe de welstand/ monumentencommissie/ provincie hier over denkt.
- Hoe de politiek hier over denkt en hoe duidelijk Welbions haar best heeft gedaan voor leeftijdsbestendige woning.
- Hoe de bouw zich verhoudt t.o.v. de brandveiligheid.
- Waarom leeftijdsbestendige woningen geen optie zijn.
- Wanneer de hoogte van het gebouw voor grondgebonden woningen een probleem is (daglicht, verdiept aanleggen, hoogte, direct langs de ramen lopen) diezelfde hoogte dan wel goed genoeg is voor jongeren met een LVB.
- Hoe de politiek tegen dit plan aan kijkt. De geluidsoverlast van de Toermalijn is een behoorlijk hoofdpijn dossier geworden. Dreigt het plaatsen van een zorginstelling in de Kasbah die al vanaf het begin kampt met geluidsoverlast niet een herhaling van zetten te worden?
- Waarom in de brief gesproken wordt over 10 woningen en niet gerept wordt over 14. Waar zijn de ander vier gebleven en wanneer worden ze toegevoegd? 14 woningen is het minimum om de businesscase rond te krijgen. Zijn de plannen inmiddels weer aangepast?

- Als er geen instelling komt wat dan? Alleen maar tegen zijn is onvoldoende, is er een alternatief.
- Of de kroeg inderdaad in de stille verkoop staat.
- Of we recht doen aan de doelgroep die men op het oog heeft. De Kasbah geeft met alle nissen veel onduidelijkheid, de gehorige woningen veel prikkels.
- Is het verhogen van de woondichtheid, verantwoord in een wijk met een 4,4 hogere woondichtheid? Zeker wanneer men ook de optie noemt tot het bouwen van nog eens vier extra woningen?
- Wat er over blijft van de cohesie wanneer er een zorginstelling in de huidige structuur gevlochten wordt. De balans is nu al zoek.

Het vermoeden bestaat dat er bij Welbions al veel achter de schermen gebeurt en geeft de indruk dat er haast geboden is.

Tot nu toe is de informatie van Welbions weinig transparant dit leidt tot veel vragen en vooronderstellingen. Voorstel is ga er heen op 7 oktober, stel kritische vragen.

9. Inbreng bewoners – ideeën, vragen, en opmerkingen.

- Paul verlaat het bestuur omdat hij persoonlijk betrokken is als bewoner van de bazaar en een van te C-woningen die op de nominatie staan bij het plan betrokken te wonen. Hij kan daardoor niet een neutraal en onafhankelijk standpunt innemen. Ellie en Yvonne verlaten het bestuur om gezondheidsredenen, René verlaat het bestuur omdat hij geen voorzitter voor het leven wil zijn.

Het oude bestuur rond de lopende zaken af en ondersteunt het nieuw bestuur.

- Er moet een werkgroep 50 jaar Kasbah komen de vraag is of de feestcommissie zich hier over wil buigen. Het oude bestuur ondersteunt Metin.
- Lucas heeft het plan om vanuit de Kasbah een lokale buurt omroep te starten. Hij zet hierover nog iets op papier.
- Werkgroep Bazaar Beter moet weer uit de ijskast in het licht van de huidige ontwikkelingen.
Lucas, Paul, Geert, Petra, Laura, Joep, Gerda, Irma, Jens.
- Misschien is het handig om een jurist in de arm te nemen als de plannen zich duidelijker aftekenen. (Dat is aan het nieuwe bestuur)

10. Verkiezing bestuur:

1. Aftreden: Ellie, René, Yvonne en Paul treden af en stellen zich niet herkiesbaar.

Metin blijft. Nieuw: Margriet, Olaf met de aantekening dat wanneer er een aanvraag gedaan wordt voor financiële hulp bij het wijkplatform, hij zich onthoudt van stemmen om belangen verstrengeling te voorkomen, Jessica, Irma, Laura, Joep.

2. Verkiezing voorzitter:

Margriet voorzitter; Laura vice voorzitter, Metin penningmeester, Irma secretaris

11. Rondvraag

- Kan er op korte termijn een vergadering worden gepland en een groepsapp worden aangemaakt.
- De vertrekkende bestuursleden wordt bedankt met een bon.

12. Sluiting