
Notulen

onderwerp	Voortgang project	datum	24 september 2024
aanwezig	, BC	locatie	Buurthuis Sterrenzicht
	, BC	opgesteld door	Jelmer van den Bosch
	, BC	volgende vergadering	7 oktober, 19.30 uur
	, BC		Buurthuis Sterrenzicht of
	, BC		bij Bo-Ex
	, bewonersondersteuner		
	Erik Buitenkamp (Projectmanager Bo-Ex)		
	George Janssen (Wijkconsulent Bo-Ex)		
	Jelmer van den Bosch (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
afwezig	, BC		
	, BC		
	Max van der Peet (Opzichter Bo-Ex)		

-
- 1) Opening
 - a) Vooraf was geen agenda gedeeld van beide kanten. Op de agenda staan in ieder geval het technisch plan en het sociaal plan, de ingestuurde nieuwsbrief van de BC, begindocument, bewonersinformatiemiddag, notulen van 5 september.
 - b) Mevrouw is gestopt als bestuurslid, de heer Das en de heer Beeren zijn toegetreden in het bestuur.

 - 3) Verslag 5 september en actiepunten
 - a) Tijdens het overleg is een (globale) planning doorgenomen en uitgeschreven op het bord. Een foto daarvan zat in het verslag. De heer merkt op dat hij de planning in de notulen mist. Erik zal een planning maken en deze delen.
 - b) Geen verdere opmerkingen op het verslag.
 - c) Actiepunten zijn besproken. Er staat nog 1 actiepunt open, het delen van de resultaten van het bewonersonderzoek van Bo-Ex. Update van de actiepunten onderaan dit verslag. Afgehandelde actiepunten worden doorgehaald en op de hierna volgende notulen verwijderd, nieuwe actiepunten worden toegevoegd.
 - d) De bewonersinformatiemiddag is zaterdag 26 oktober van 13.30/14.00 uur tot 17.00 uur. Afhankelijk van wederzijds overeenstemming over het technisch plan en sociaal plan gaat deze middag door.

 - 4) Begindocument
 - a) De BC is nog niet helemaal akkoord met de tekst van het begindocument. Uiterlijk deze week wordt gedeeld met Bo-Ex wat er nog niet akkoord is, zodat er daarna hopelijk op korte termijn getekend kan worden.

- b) Tijdens de vergadering merkt George op dat hij een bepaald sentiment proeft aan tafel en in de wijk. vraagt wat hij daarmee bedoelt. George meldt dat het overkomt alsof Bo-Ex niks goed doet in onderhoud, terwijl er een beheeraanpak loopt waarbij dringende zaken door Roza worden aangepakt. Er worden geen zaken toegevoegd in de aanloop naar het project. Als een bewoner het niet eens is met een actie van Bo-Ex op het gebied van (onvoldoende) onderhoud, dan gaan ze maar naar de Huurcommissie, want dat recht hebben ze, aldus George. reageert hierop door te beandrukken dat de bedoelingen van onze gesprekken juist is om samen tot oplossingen te komen en dat het niet constructief is om direct naar een juridische oplossing als de Huurcommissie te verwijzen. sluit zich daarbij aan en geeft aan dat zij de houding van Bo-Ex tijdens de vergaderingen verre van professioneel vindt, zeker gezien zij de professionals aan tafel zijn. Zij wijst erop dat ze zowel de verbale als de non-verbale communicatie van Bo-Ex van een zeer laag niveau vindt en benadrukt dat de bewonerscommissie juist openstaat voor samenwerking. Gezien de jarenlange nalatigheid vanuit Bo-Ex, benadrukt dat er meer empathie getoond moet worden en ze goed het besef moeten hebben dat Bo-Ex zeer veel goed te maken heeft in de wijk.
- 5) Technisch plan en sociaal plan
- a) De BC heeft enkele uren voor deze vergadering een reactie gestuurd op de aangepaste teksten van het technisch plan en sociaal plan. Het was nog niet aan de BC om te reageren maar dit was gedaan als voorbereiding op het overleg. Bo-Ex heeft nog niet de tijd gehad om dit inhoudelijk te bekijken. Afgesproken wordt om bij kort vooraf reageren dit te melden, indien mogelijk, zodat daar in agenda's rekening mee kan worden gehouden.
- b) Op de eerste opzet van het technisch plan en sociaal plan is na overleg met de steungroep commentaar geleverd door de BC. Hierop heeft Bo-Ex op 13 september gereageerd.
- c) Een aantal algemene zaken uit het technisch plan wordt besproken. Het (nieuwe) document wat door de BC is aangeleverd is commentaar/vragen op de aangeleverde stukken door Bo-Ex, gebundeld. Dus het technisch plan, het onderzoek van Atrienis en het concept programma van eisen. Zaken uit het technisch plan waar geen opmerkingen over zijn, zijn niet in dit document opgenomen. In die zin is het dus bewust niet compleet.
- d) De BC merkt op dat er ongelijkheid is tussen woningen, bijvoorbeeld een verschil of er wel of geen dakkapel is of bijvoorbeeld wel of geen radiator in een berging/bijkeuken/overige ruimte. De vraag van de BC is om dit helemaal gelijk te trekken in het project. Bo-Ex geeft aan dat niet te doen. De woning wordt gehuurd in een bepaalde staat, met of zonder dakkapel of met of zonder radiator in een ruimte. Als voorbeeld de dakkapel: als deze van Bo-Ex is, wordt deze vervangen. Als deze eigendom is van een bewoner, dan is de bewoner verantwoordelijk voor onderhoud c.q. vervanging. Bo-Ex zal dus na moeten gaan hoe een woning verhuurd is en wat er is afgesproken over een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV).
- e) In de basis worden badkamers, keukens en toiletten niet vervangen tijdens dit project. Woningen die in de laatste onderhoudsronde zijn overgeslagen moeten nu wel een nieuwe badkamer, keuken en/of toilet krijgen. Dit zal uit opnames blijken. Dit wordt door een andere ploeg van de aannemer dan de ploeg die de buitenschil uitvoert. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit wel dezelfde aannemer worden. Zo kan de "trein" van werkzaamheden doorlopen.
- f) Er vindt een keuring van elektra plaats volgens NEN1010. De groepenkast wordt vervangen. Het wordt nog onderzocht of het 1 of 3 fasen wordt.
- g) Voor de riolering moet een inspectie worden uitgevoerd. Er vindt aan riolering geen periodiek onderhoud plaats. Als er uit de inspectie blijkt dat er wel iets moet gebeuren aan de riolering, dan wordt dat opgenomen in de plannen. Nu is dat nog niet opgenomen.

- h) Aangebouwde bergingen vallen binnen de thermische schil, dus worden geïsoleerd. Als er nu geen radiator in die berging aanwezig is, dan wordt die ook niet geplaatst. Losstaande bergingen vallen buiten de thermische schil en worden niet geïsoleerd.
 - i) Op het nieuwe document van het technisch plan wordt op uiterlijk donderdag 3 oktober digitaal gereageerd en op het nieuwe document van het sociaal plan uiterlijk op dinsdag 1 oktober.
 - j) De woningen worden geïsoleerd naar De Standaard voor woningisolatie. Dat betekent dat er op termijn op middentemperatuur (ca. 40 graden) verwarmd kan worden. Afhankelijk van toekomstige (technische) ontwikkelingen zou dat stadswarmte kunnen zijn of een warmtepomp of misschien iets anders. De huidige cv ketels zijn nog niet afgeschreven, dus er wordt nu nog niet voor een andere manier van verwarmen gekozen. Ook worden de woningen om die reden nog niet gasloos gemaakt.
 - k) Door de BC wordt opgemerkt dat men de houding van Bo-Ex star en niet zo empatisch vindt. De BC vindt dat Bo-Ex te lang niks of weinig heeft gedaan aan onderhoud, dus dat daar rekening mee moet worden gehouden in deze aanpak.
- 6) Nieuwsbrieven
- a) De BC heeft een nieuwsbrief gedeeld die deze week verspreid wordt. Die is akkoord voor Bo-Ex.
 - b) Bo-Ex wil ook weer van zich laten horen in de wijk en heeft ook een nieuwsbrief gemaakt. Die wordt deze week gedeeld met de BC. Over ongeveer twee weken wordt deze verspreid.
- 7) Wat verder ter tafel komt
- a) Er wordt door de BC opgemerkt dat niet voor de goedkoopste aannemer moet worden gekozen, maar ook een aannemer die netjes werkt en geen rommel achterlaat bijvoorbeeld. Dit wordt ook onderdeel van de aanbesteding.
 - b) Het beheeroverleg moet worden opgestart. Er wordt begonnen met een rondgang. George doet hier datumvoorstellen voor.
- 8) Afspreken vervolgoverleg
- a) Maandagavond 7 oktober in Sterrenzicht. Als er geen ruimte is wordt het bij Bo-Ex gehouden.
- 9) Sluiting
-

Actiepunten

- * ~~Begindocument aanpassen in versie 4 en delen met de BC - Actie: Jelmer~~
- * ~~Resultaten bewonersonderzoek Bo-Ex delen met BC - Actie: Erik~~
- * ~~Reageren op commentaar technisch plan en sociaal plan - Actie: Erik en Jelmer~~
- * ~~Laten weten of en hoe laat er op 24 sep. een ruimte beschikbaar is in Sterrenzicht - Actie:~~
- * ~~Concept programma van eisen en onderzoek Atriensis delen met de BC - Actie: Erik~~
- * ~~Navragen of er op 25 of 26 oktober ruimte beschikbaar is in Sterrenzicht - Actie:~~
- * ~~Plan maken voor de bewonersavond/dagdeel - Actie: mevrouw~~
- 3a) Erik schrijft de (globale) planning uit en deelt die. - **Actie: Erik**
- 4a) Uiterlijk 27 september aanleveren laatste commentaar op tekst begindocument - **Actie: BC**
- 5i) Digitaal reageren op de nieuwe documenten over het technisch plan en sociaal plan - **Actie: Bo-Ex**
- 6b) Nieuwsbrief aanleveren - **Actie: Bo-Ex**
- 6b) Reageren op de nieuwsbrief van Bo-Ex - **Actie: BC**
- 7b) Datumvoorstellen doen voor een rondgang - **Actie: George**