
Notulen

onderwerp	Voortgang project	datum	20 januari 2025
aanwezig	, BC	locatie	Kantoor Bo-Ex
	, BC	opgesteld door	Jelmer van den Bosch
	, BC	volgende vergadering	4 maart, 19.30 uur
	, BC		Kantoor Bo-Ex
	, bewonersondersteuner		
	Erik Buitenkamp (Projectmanager Bo-Ex)		
	Bas van Beusekom (Opzichter Bo-Ex)		
	Jelmer van den Bosch (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
afwezig	, BC		
	George Janssen (Wijkconsulent Bo-Ex)		

-
- 1) Opening
 - a) Max is weg bij Bo-Ex. Zijn taken als opzichter dagelijks beheer worden overgenomen door Bas van Beusekom. Bas stelt zich voor aan de BC.
 - b) Bo-Ex stelt agendapunten voor: begindocument, notulen, brief melding schimmel, verslag 7 december. De BC voegt agendapunten toe: uitslag bewonersonderzoek, geld Cees Grimbergen, ventilatie(plannen).

 - 2) Begindocument
 - a) Bij de laatste keer dat het begindocument werd besproken (4 november) meldde de BC dat er "nog een paar kleine aanpassingen" zouden volgen. Begin januari is de bijgewerkte versie van de BC naar Bo-Ex gestuurd. Daar zijn behoorlijk wat inhoudelijke zaken aangepast en toegevoegd. Bo-Ex meldt dat het begindocument niet kan worden afgerond omdat er steeds iets veranderd. BC en Bo-Ex spreken af dat de laatste versie van het begindocument (met de bestandsnaam "2024.10.09 Begindocument BC Sterrenwijk V4.1.1 na commentaar BC oktober") door Bo-Ex wordt verstuurd aan de BC. Daar zullen de laatste kleine aanpassingen voorgesteld worden door de BC.
 - b) De BC vraagt welke zaken dan wezenlijk anders zijn. Een voorbeeld wat Bo-Ex benoemt gaat over wat er over de notulen is toegevoegd, observatie van de sfeer tijdens het overleg. Dat is nooit eerder besproken en volgens Bo-Ex niet het doel van een verslag/notulen. De BC geeft aan dat met die toevoeging er verslag aan de achterban kan worden gedaan. Wat is er besproken, hoe is het gegaan en wat is de actie. Het wordt gepubliceerd voor bewoners, een stukje over hoe het gaat vindt de BC wel belangrijk. Soms zijn er nog 'open eindjes' die nog niet helder zijn.
 - c) Een ander voorbeeld is het stukje over sancties. Daar gaat Bo-Ex niet in mee. De BC stelt dat als Bo-Ex doet wat het belooft er geen zorgen hoeven zijn over een sanctie/boete. Voor Bo-Ex is dit punt niet bespreekbaar om op te nemen in het begindocument. Er worden ook geen boetes aan bewoners of BC opgelegd. In de brochure staat wat er uitgevoerd gaat worden in het plan.

- d) Er staat in de nieuwe versie van de BC van het begindocument ook iets over controle door een derde partij. Ook dat is niet afgesproken en gaat niet gebeuren. Dat kost weer extra tijd en zorgt voor verdere vertraging. De BC wil wel de ventilatieplannen door een onafhankelijke derde laten checken. Dat kan, de kosten daarvan worden niet door Bo-Ex betaald. De BC geeft aan dat dit misschien in samenspraak met de Woonbond kan.
- e) Op de versie van het begindocument wat door de BC is aangeleverd (versie 7) zal Bo-Ex geen reactie geven.
- 3) Notulen
- a) Notulen 7 oktober:
- 5b)** - Zin was al aangepast.
- 5g)** - Besproken: de kosten uit het rapport van Atriensis zijn richtprijzen, niet perse relevant voor dit project. De aannemer doet een aanbod voor Bo-Ex. Het kan best zijn dat de kosten voor de koopoptie voor een bewoner hetzelfde zijn, dat is nu nog niet te zeggen. Prijzen komen uit de aanbesteding.
- 5h)** - Besproken: de conditiemeting is hier alleen buiten uitgevoerd voor het planmatig onderhoud.
- 5k)** - Vraag: zijn de wtw's ook mee gegaan in de uitvraag? En wordt dan ook de berekening van de verwachte besparing voor bewoners aangeleverd, zodat bewoners een weloverwogen keuze kunnen maken? Ja, dat is meegevraagd in de uitvraag.
- 5m)** - 99% moet zijn 90%. Aangepast in het verslag.
- 6b)** - Het rapport van het technisch onderzoek is van Sellenra. Die heeft de BC al ontvangen. De ruwe data van het bewonersonderzoek moeten nog aangeleverd worden door Bo-Ex.
- Vraag:** wat is de status van de zolders? Is het verblijfsruimte of overige ruimte, ook al is er een vaste trap? Sommige zijn verwarmd, sommige niet. Soms zijn overige ruimtes ook in gebruik als leefruimte. Er is bij de BC ook onduidelijkheid over bergingen, sommige zijn verwarmd, anderen niet. **Antwoorden:** Dit gaan we allemaal zien bij de koude opnames. De eengezinswoningen zijn verdeeld in type A en type B, een type met dakkapel en een zonder. Die met dakkapel zijn logischerwijs (waarschijnlijk) verhuurd als zolder met leefruimte. Dit moet uitgezocht worden. Er is op zolders wel toevoer van lucht door ofwel raampje of dakkapel of luchtstroom in de woning, er is geen afzuigpunt.
- Koude opnames worden uitgevoerd door een ingehuurd bedrijf, Bo-Ex heeft zelf geen capaciteit om dat te doen. Er zijn nu drie offertes opgevraagd. De BC vraagt of zij nog invloed hebben op welk bedrijf dat wordt, conform begindocument. Nee, dat is niet het geval omdat het geen adviseur is, maar een inhuur van uitvoerende werkzaamheden.
- Bewoners krijgen een terugkoppeling van de koude opname, zodat ze weten waar ze aan toe zijn met bijvoorbeeld ZAV's. De BC maakt een opzet voor een checklist met vragen die bij de koude opname aan bod moeten komen.
- b) Notulen 4 november:
- 8j)** - Vraag van de BC: kan bij het kopen van een dakkapel een opslag toegevoegd worden om het onderhoud af te kopen, zodat de dakkapel wel meegaat in de onderhoudscyclus van Bo-Ex? Bo-Ex zal dit uitwerken.
- 8m)** - Een dakraam wordt vervangen voor dezelfde maat. Als een bewoner een grotere maat wil, dan wordt dat als koopoptie mogelijk. Zin aangepast in het verslag.
- 8q)** - Besproken: in keuken, badkamer en toilet worden afzuigpunten geplaatst. Dit stukje tekst aangepast in het verslag. Overige ruimtes worden dan door luchtcirculatie/raam open/roosters afgezogen.
- 8r)** - Besproken: uitbreiding van de zongeërienteerde gevels met oost-noordoost en west-noordwest.

8t) - Besproken: eerder had de BC uitspraken van Robert Straver op 7 december opgevat als een toezegging dat de wijze van verwarming opnieuw onderzocht zou worden. Dat is niet gezegd en uit de opnames is dat inderdaad ook niet terug te horen.

8u) - Besproken: instemmingsrecht vanuit BC's over servicekosten. Vraag/voorstel BC: maak van zonnepanelen een individuele keuze. Bo-Ex heeft dit gedaan bij een project, maar de ervaringen in het beheer ná oplevering zijn niet goed. Bewoners die servicekosten betalen terwijl de zonnepanelen uit staan of andersom bewoners die geen servicekosten betalen terwijl de zonnepanelen aan staan. In beheer dus niet goed te regelen. Bij de Cremerstraat hebben bewoners eenmaal de mogelijkheid om het van uit naar aan te laten zetten of van aan naar uit. De BC wijst op een project van Woonin dat het daar ook kan. Bo-Ex neemt contact op met Woonin hoe zij dat in beheer regelen.

In alle tegenwoordige projecten worden zonnepanelen meegenomen in de draagvlakmeting, alle woningen wel of alle woningen niet.

c) Notulen 21 november:

Aanpassingen/vragen volgen later.

d) Notulen 16 december:

4b) - Besproken: de achtergrond van de vraag om een naam onder de mail te zetten is om te weten aan wie van de BC een eventuele aanvullende vraag gesteld kan worden. Het is niet om te controleren wie hoeveel mails stuurt.

4) Verslag uitkomsten bewonersonderzoek

a) Het verslag is met Bo-Ex gedeeld door de BC. De BC wil dit graag verspreiden met de nieuwsbrief van januari. Die is al geprint. Afgesproken wordt dat Bo-Ex uiterlijk woensdag 22 januari laat weten of het verslag inhoudelijk akkoord is.

b) Bij koude opnames kunnen ook zaken uit het onderzoek naar voren komen, zoals stucwerk. Dat kan dan eventueel al vooruitlopend op het project beoordeeld worden. Een ander voorbeeld wat de BC noemt is uitbreiding van aantal stopcontacten. Dat wordt niet gedaan in het project, ook niet als koopoptie.

c) De nieuwsbrief ligt al klaar om te verspreiden. De opmerkingen van Bo-Ex zijn erin verwerkt. De definitieve versie wordt als pdf met Bo-Ex gedeeld zodat die op de site geplaatst wordt.

5) Brief oproep melden schimmelproblematiek

a) Naar aanleiding van de bewonersdag op 7 december is vanuit Bo-Ex op 24 december een brief naar alle bewoners verstuurd met de oproep om ernstige schimmel in huis te melden.

b) Er zijn vier meldingen ontvangen. Na toestemming van de melders wilde Bo-Ex deze inhoudelijk bespreken met medewerkers van de gemeente.

c) Op 17 januari had Bo-Ex overleg met de gemeente over schimmel in Sterrenwijk. De individuele meldingen konden ter plekke door de gemeente niet beoordeeld worden. Samen optrekken of inspecteren was ook geen optie volgens de gemeente. De gemeente werkt met Coubergh Huygens, een extern bureau wat inspecties uitvoert, rapporteert waarna de gemeente eventueel Bo-Ex aanschrijft met de verplichting om zaken te herstellen. De gemeente heeft gemeld een pilot uit te voeren met deze methode in de stad. In Sterrenwijk zijn enkele woningen bezocht. De rapporten waren op 17 januari nog niet binnen, op één woning na. Daar was wel noodzaak om snel zaken te herstellen. Daar heeft Bo-Ex inmiddels opdracht voor gegeven aan Roza.

d) De vier adressen die bij Bo-Ex gemeld hebben worden door de opzichter bezocht om te beoordelen of er sprake is van ernstige schimmel die Bo-Ex moet laten weghalen.

e) Ernstige schimmel wordt weggehaald/schoongemaakt en vervolgens behandeld met een schimmeldodend middel. Wat kun je zelf nog meer doen als het terug blijft komen? Dat is eigenlijk hetzelfde: schoonmaken en weghalen en behandelen met schimmeldodend middel.

- f) Als ernstige schimmel blijft terugkomen kan dat opnieuw gemeld worden bij Bo-Ex.
- 6) Verslag 7 december
- a) Er is door Cees Grimbergen een notulist voorgesteld. Die is uitgenodigd op 7 december. Zij heeft een verslag van de dag gemaakt en gedeeld met Bo-Ex. Bo-Ex heeft het verslag met de BC gedeeld.
 - b) De BC vindt de kwaliteit van het verslag niet goed. Onvolledig en van onvoldoende kwaliteit. Bo-Ex vond de kwaliteit van het verslag wel prima.
 - c) Er zijn geluidsopnames van de bijeenkomst gemaakt, van daaruit is een transcript gemaakt. Dit transcript is niet goed. Maar vanuit het transcript is een samenvatting gemaakt.
 - d) Voorstel van de BC: gebruik het aangeleverde verslag niet, maar bouw verder op de samenvatting vanuit Chat GPT van de geluidsopnames. Bouw dat uit met actiepunten, conclusies, to do's en hoe nu verder. De BC zal een eerste aanzet doen hiervoor en wordt aangevuld door Bo-Ex.
- 7) Geld voor factuur Cees Grimbergen
- a) Er is afgesproken dat Bo-Ex € 200,- overmaakt aan de BC en de BC betaalt Cees.
 - b) De creditfactuur is vrijgegeven, dus het geld wordt deze week overgemaakt naar de BC.
- 8) Ventilatie
- a) De aangeleverde ventilatietekeningen zijn alleen van de eengezinswoningen type A en type B. De BC wil graag van alle woningtypes deze tekeningen zien.
 - b) Bo-Ex heeft de ventilatieplannen van alle woningtypes inmiddels ontvangen. Deze worden gedeeld met de BC.
- 9) Aanbesteding
- a) De gestuurde reactie van de BC is verwerkt in de stukken. Helaas is de behandelaar bij Sellenra in het ziekenhuis terecht gekomen. Er is nu achtervang geregeld, dus de stukken gaan zeer waarschijnlijk deze week de deur uit. Dat is dan twee weken later dan gepland.
 - b) WTW is opgenomen in de uitvraag. Er is gevraagd om met voorbeelden te komen, ook voor zomernachtventilatie. De BC wil dat niet met een apparaat om te koelen, maar door ramen veilig tegenover elkaar op te kunnen zetten.
 - c) De BC gaat meedraaien in het proces om de inschrijvende aannemers in de aanbesteding te beoordelen door in de beoordelingscommissie zitting te nemen. Dat is door een lid van de BC (al dan niet roulerend) ondersteund door de ondersteuner.
- 10) Afspreken vervolgoverleg
- a) Dinsdag 4 maart 19.30 uur bij Bo-Ex.
- 11) Sluiting

Actiepunten

- * ~~Terugkoppeling op notulen 7 oktober geven aan Bo-Ex~~ **Actie: BC**
- * Proces opstellen om tot een onafhankelijk voorzitter te komen - **Actie: Bo-Ex (EB)**
- * ~~Nieuwste versie begindocument doornemen en feedback uiterlijk 11 november geven aan Bo-Ex~~ **Actie: BC**
- * ~~Nagaan of Roza heeft geregistreerd waar schimmel aanwezig is en waar dat niet is verwijderd~~ **Actie: Bo-Ex**

- * Intern navragen waarom in sommige gevallen verschillende technische maatregelen worden genomen - **Actie: Bo-Ex**
- * Waar worden woningen luchtdicht gemaakt? Komt er een aanpassing in het kruipluik? - **Actie: Bo-Ex**
- * Digitaal aanleveren tekeningen en ventilatietekeningen - **Actie: Bo-Ex**
- * Delen uit aanbesteding delen met BC - **Actie: Bo-Ex**
- * Eventueel reageren op delen aanbesteding, uiterlijk 9 januari - **Actie: BC**
- * Foto's 7 december delen met BC - **Actie: Bo-Ex (Gj)**
- 2a) Laatste versie begindocument delen met de BC - **Actie: Boe-Ex (JB)**
- 2a) Laatste (kleine) aanpassingen in begindocument doorgeven aan Bo-Ex - **Actie: BC**
- 3a) Ruwe data bewonersonderzoek Sellenra delen met BC - **Actie: Bo-Ex (EB)**
- 3a) Status van zolders uitzoeken - **Actie: Bo-Ex**
- 3a) Voorstel checklist voor koude opnames, eerste aanzet aanleveren - **Actie: BC**
- 3b) Uitwerken afkopen/opslag voor onderhoud aan dakkapel koopoptie - **Actie: Bo-Ex (EB)**
- 3b) Contact opnemen met Woonin over beheerfase zonnepanelen Trumanlaan - **Actie: Bo-Ex (JB)**
- 4a) Aan BC laten weten of het verslag bewonersonderzoek inhoudelijk akkoord is - **Actie: Bo-Ex**
- 4c) Definitieve versie nieuwsbrief januari delen met Bo-Ex - **Actie: BC**
- 6d) Eerste aanzet voor samenvatting/verslag bijeenkomst - **Actie: BC**
- 8b) Delen ventilatietekeningen van alle woningtypes - **Actie: Bo-Ex (EB)**