

Overleg Bo-Ex met bewonersvereniging complex 501 (vastgesteld 23 april 2008)

Datum : donderdag 3 april 2008, 19.00 uur

Aanwezig : Chiel Rottier, voorzitter
Michèl Post, Bertus Damen en Afra Bolten (bewonersvereniging complex 501)
Jaap van der Veen (Stade)
Martin Liebrechts (Bouwhulp)
Rolf van der Weide, Spencer Schols en Leonie Heezen (Bo-Ex)

Verslag : Marijke de Waal (Bo-Ex)

01. Opening

Chiel opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

02. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld.

03. Verslag vergadering d.d. 11 maart 2008

Het verslag van de vergadering van 11 maart wordt ongewijzigd vastgesteld.

04. Procesvoorstel van de bewonersvereniging

De bewonersvereniging is de mening toegegaan, dat het proces te langzaam gaat. In juni is er een bewonersavond. Die avond kan informatief zijn, maar als het uitgangspunt is dat er iets te kiezen is voor bewoners, dan moet er haast gemaakt worden. Het is voor de bewonersvereniging ook niet duidelijk wanneer besluiten genomen moeten worden.

Chiel begrijpt de zorg van de bewonersvereniging. Op 14 februari is een werkwijze afgesproken waaraan nog steeds wordt voldaan. De vraag is of het proces versneld kan worden.

Martin merkt op dat het voordeel van het niet vooraf verstrekken van rapporten is, dat vergaderingen sneller op elkaar kunnen volgen.

Voor de besluitvorming zijn naar de mening van Martin twee mogelijkheden.

- Bouwhulp stelt de eindrapportage op en stuurt die begin mei naar de bewonersvereniging en Bo-Ex. Dat rapport wordt vervolgens op 22 mei besproken. De vergadering van 24 april vervalt in dat geval.
- Bouwhulp kan conform de afgesproken procedure werken. 24 april uitreiking rapport en toelichting en 22 mei besluitvorming.

Jaap vindt het beter de afgesproken procedure te volgen. Er is dan ook meer tijd om de bewonersavond voor te bereiden. De aanwezigen stemmen hiermee in.

Conclusie is, dat de bewonersavond een informatieve avond is. De plannen kunnen gepresenteerd worden, maar de consequenties, met name op financieel gebied, kunnen pas later aan de orde komen.

Bo-Ex kan pas na de bewonersavond starten met het doorrekenen van de plannen, omdat dan duidelijk wordt wat moet worden doorgerekend.

Tijdens de vergadering wordt afgesproken de vergadering van 24 april te verzetten naar 23 april 18.00 uur.

05. Definitieve vaststelling Programma van Uitgangspunten

Naar aanleiding van de vorige vergadering

2. Vervangen hwa.

Bouwhulp stelt voor, gezien de kwaliteit, de hwa structureel te vervangen. Daarmee wordt ingestemd.

3. Vervangen kozijnen.

Conclusie van Bouwhulp is dat:

- de kopgevelkozijnen vervangen moeten worden.
- de onderdorpels en de draaiende delen vernieuwd moeten worden
- de overige kozijnen gerepareerd kunnen worden
- de kozijnen van de dakkapellen, inclusief draaiende delen, vervangen moeten worden.

Punt 3 wordt op deze wijze aangepast.

Bo-Ex vindt het belangrijk dat buitenkant van de ramen van binnenuit gewassen kunnen worden.

4. Kruipruimte.

Conclusie van Bouwhulp is dat:

- de drainage verbeterd moet worden
- alle vloerdelen verwijderd moeten worden
- de kruipruimte uitgediept moet worden
- een bodemafsluiter moet worden aangebracht
- isolatie aangebracht moet worden
- nieuwe vloerdelen moeten worden aangebracht
- de ventilatie verbeterd moet worden.

Van de kant van Bo-Ex wordt gesteld dat dit aansluit bij de gedachte van Bo-Ex. Het programma van uitgangspunten wordt hierop aangepast.

Extra aanvulling:

21. Vervangen goten. Hiermee wordt ingestemd.

22. Voorgesteld wordt een nieuw buitenspouwblad op de kopgevel aan te brengen. Daarmee wordt ook bewerkstelligd dat het isolatiemateriaal niet meer door de gevel heen komt.

Bouwhulp overlegt hierover met een constructeur. Ook wordt bekeken of het bestemmingsplan het aanbrengen van een nieuw buitenspouwblad toestaat.

De volgende vergadering laat Martin zien wat de kosten van deze werkzaamheden zijn.

23. Repareren voegwerk ter plaatse van metselwerk en ter plaatse van raamdorpelstenen. Hiermee wordt ingestemd.

24. Aanbrengen aardlekschakelaar.

Spencer merkt op, dat hij de vorige vergadering al kenbaar heeft gemaakt, dat, als op grootschalige wijze de elektra wordt aangepast, deze voor de hele woning moet voldoen aan NEN 1010. Martin zoekt dat uit.

25. Aanbrengen voorzetwanden en isolatie. Hierop wordt later deze vergadering teruggekomen. Dat geldt ook voor het samenvoegen van woningen.

06. Principes binnengebied (open/besloten; collectief/privé)

Leonie deelt mee, dat over het aanpakken van het binnenterrein binnen Bo-Ex is gesproken. Gekeken is naar leefbaarheid en veiligheid, maar ook naar wat het aanpakken van het binnenterrein voor de bewoners betekent. De conclusie van Bo-Ex dat de huidige situatie gehandhaafd moet blijven, maar dat die wel opgewaardeerd moet worden. Bewoners moeten gemotiveerd worden om de tuin te onderhouden.

Afra verwoord het standpunt van de bewonersvereniging. Nadelen van het vergroten van binnenterrein is dat volwassen bomen zullen sneuvelen en dat onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor dat binnenterrein.

Beter is het om het huidige binnenterrein te verfraaien.

Martin neemt deze conclusies mee.

08. Architectonische tekortkomingen en ideeën

In het rapport van Bouwhulp wordt een aantal voorbeelden van tekortkomingen en de oplossingen daarvoor gegeven. De aanwezigen kunnen daarmee instemmen.

09. Bouwfysische kwaliteit

Ventilatie

In het rapport wordt eerst de huidige situatie vermeld. Martin merkt op, dat het kan zijn dat er incidenteel afwijkingen zijn. Op pagina 9 wordt een voorstel gedaan voor de nieuwe situatie. Deze geldt voor woningen waar een nieuwe CV ketel wordt aangebracht. Als dat niet het geval is, dan moet maatwerk aangebracht worden. Chiel vraagt of hierop nog opmerkingen zijn.

Bo-Ex en bewonersvereniging kunnen zich in het voorstel vinden. Het voorstel wordt opgenomen in het programma van uitgangspunten.

Geluidisolatie

Op pagina 10 is een overzicht gegeven van de meting van het luchtgeluid en het contactgeluid bij bovenwoningen naast elkaar en tussen en boven- en een benedenwoning.

Bij de bovenwoningen naast elkaar liggen het luchtgeluid en het contactgeluid binnen acceptabele grenzen. Dat geldt echter niet voor het geluid tussen een boven- en een benedenwoning.

De conclusies leiden tot maatregelen, die op pagina 11 staan vermeld.

Spencer deelt mee, dat de maatregelen op het gebied van geluidisolatie erg duur zijn. Hij wil daarom afspreken om voor de maximale ontheffing te gaan. Hiermee wordt ingestemd. De maatregelen worden opgenomen in het programma van uitgangspunten.

Michèl merkt op, dat er veel klachten zijn over geluidsoverlast tussen twee benedenwoningen. In die situatie is geen meting gedaan. Martin merkt op, dat de tussenwanden van de benedenwoningen gelijk zijn aan de tussenwanden van bovenwoningen. Om die reden zou de conclusie getrokken bij de bovenwoningen ook moeten gelden voor de benedenwoningen. Afgesproken wordt alsnog nog een meting te doen op het moment dat een proefwoning wordt ingericht.

Warmte-isolatie

Zowel de huidige situatie als de voorgestelde maatregelen worden in het rapport getoond. Spencer constateert dat door het plaatsen van voorzetwanden de oppervlakte wordt verkleind. Naar de mening van Michèl is dat maar betrekkelijk.

Spencer stelt voor om voorzetwanden als optie op te nemen en een proef te doen in een woning. Daarmee wordt ingestemd.

10. Aandachtspunten

Uit de toetsing met de matjes blijkt dat de oppervlakten van alle vertrekken in de benedenwoningen te klein zijn. De oppervlakten van de bovenwoningen voldoen aan de minimale eisen qua afmeting.

Verbeteren badkamerwoningen boven woningen

In het rapport zijn twee varianten opgenomen.

De eerste met de douche aan de voorzijde van de woning en het toilet aan de achterzijde en de tweede met douche en toilet aan de voorzijde. Martin zal nog met een overzicht van de kosten komen.

Samenvoegen woningen

In het rapport zijn varianten opgenomen voor horizontale samenvoegingen en verticale samenvoegingen. Martin licht de varianten toe. Daaruit blijkt dat samenvoegen van woningen een grote ingreep is en erg duur zal zijn.

Michèl merkt op dat twee benedenwoningen erg ongunstig liggen. Die woningen zouden in aanmerking kunnen komen voor samenvoeging. Martin zal daarnaar kijken.

Spencer stelt voor om de samenvoegingen op schetsniveau te laten doorrekenen. Als dan de conclusie getrokken wordt dat samenvoeging interessant is, kan nader onderzoek gedaan worden. Met dit voorstel wordt ingestemd.

Door de samenvoeging van twee woningen, krijgt een woning twee bergingen. Bertus verzoekt aan de tweede berging een andere invulling te geven. Martin zegt dat toe.

Hierna verlaat Martin de vergadering.

10. Actielijst tot en met 11 maart 2008

ASP

Leonie heeft een procesvoorstel + planning opgesteld. Haar voorstel is de werkgroep sociaal plan nog een keer bijeen te roepen om te checken of de eerder vastgestelde stukken nog relevant zijn.

Na de vergadering wordt een datum geprikt. Leonie stuurt de relevante stukken op aan de leden van de werkgroep.

Chiel stelt dat het sociaal plan complex 501 in de reguliere vergadering moet worden vastgesteld. Dit wordt op de actielijst vermeld.

11. Nieuwsbrief

De bewonersavond is verzet van 5 naar 4 juni. Dat is bij iedereen bekend. Rolf merkt op dat hij op 4 juni verhinderd is omdat zijn kinderen jarig zijn. Leonie zal proberen de bewonersavond op 2 juni te zetten. Als dat niet mogelijk is, dan blijft de datum van 4 juni gehandhaafd.

In de volgende nieuwsbrief wordt de bewonersavond aangekondigd. In een nieuwsbrief die half mei wordt verzonden wordt dieper ingegaan op de bewonersavond.

Afgesproken wordt tijdens de vergadering op 23 april de bewonersavond voor te bereiden.

12. Rondvraag

Bertus gaat ervan uit, dat in de nieuwsbrief ook ingegaan wordt op de vuilverwerking.

Er is nog geen vergadering van de beheergroep gepland om kennis te maken met de nieuwe opzichter.

Bertus verzoekt daar spoed achter te zetten. Leonie zegt toe dit verzoek aan haar betreffende collega's door te geven.

Afra vraagt of Martin tijdens de bewonersavond een power point presentatie geeft. Chiel merkt op, dat daarover tijdens de vergadering van 23 april afspraken worden gemaakt.

Martin zal verzocht worden ook bij het agendapunt voorbereiding bewonersavond aanwezig te zijn.

Michèl vraagt naar de uitkomst van het onderzoek van Feenstra. Leonie zal daarnaar informeren.

13. Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gehouden op **woensdag 23 april om 18.00 uur**.

De werkgroep ASP komt bijeen op woensdag 14 mei om 19.45 uur.

14. Sluiting

Actiepuntenlijst overleg Bo-Ex – bewonersvereniging complex 501

| <u>Datum</u> | <u>Actie</u> | <u>Door</u> | <u>Gereed</u> |
|--------------|--|-------------|---------------|
| 16-06-2005 | Meenemen inschrijftijd bespreken bij ASP. | Bo-Ex | |
| 19-10-2006 | Verhuizen binnen complex opnemen in ASP. | Bo-Ex | |
| 19-10-2006 | Notitie over verruimen regels als bijlage bij ASP. | Bo-Ex | |
| 24-05-2007 | Na draagvlakmeting datum einde project bepalen. | Allen | |
| 25-06-2007 | Binnen de scenario's heldere berekeningen op te stellen, die goed uit te leggen zijn aan bewoners. | Bo-Ex | |
| 14-02-2008 | Eerste berekening in fase 4.1 | Bo-Ex | |
| 14-02-2008 | Einddocument Gekwalificeerd advies. | Bo-Ex | |
| 03-04-2008 | Sociaal Plan in reguliere vergadering laten vaststellen. | Werkgroep | |