

Bewonerscommissie Sterrenwijk



Notulen

onderwerp	Voortgang project	datum	23 juni 2025
aanwezig	, BC	locatie	Kantoor Bo-Ex
	, BC	opgesteld door	Jelmer van den Bosch
	, BC	volgende vergadering	Nog niet gepland
	, BC		
	, bewonersondersteuner		
	Irene Klarenbeek (Sociaal Projectleider VWU)		
	Chaib Moulah Rabbi (Projectmanager VWU)		
	Erik Buitenkamp (Projectmanager Bo-Ex)		
	Michelle Copier (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
	Jelmer van den Bosch (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
afwezig	, BC		
	Bas van Beusekom (Opzichter Bo-Ex)		
	George Janssen (Wijkconsulent Bo-Ex)		

- 1) Opening en mededelingen
 - a) Voorgestelde agenda vanuit Bo-Ex:
 - * Notulen overleg 4 juni
 - * Planning om te komen tot een bewonersbijeenkomst
 - b) Voorgestelde toevoeging agenda vanuit BC, indien tijd beschikbaar:
 - * Schimmelklachten in de wijk, stand van zaken
- 2) Notulen overleg 4 juni
 - a) De BC mist veel zaken in de notulen en in de gemaakte planning in de mail van Bo-Ex van 20 juni van zaken die bijvoorbeeld schriftelijk zijn aangeleverd en gevraagd. De BC vindt de notulen niet volledig en rommelig.
 - b) De BC merkt op dat door Bo-Ex documenten zijn aangeleverd die er eerder al waren, maar aangevuld moesten worden door de komst van Van Wijnen. Bijvoorbeeld het sociaal plan. Bo-Ex en Van Wijnen merken op dat de documenten die op 20 juni zijn gedeeld zijn aangevuld door Van Wijnen. De BC vraagt of in het document wijzigingen zijn bijgehouden. Nee, dat is niet bijgehouden om het document leesbaar te houden. De documenten zijn in conceptversie aangeleverd en op dit moment nog niet definitief.
 - c) Tijdens de bespreking van de notulen meldt de BC dat zij bijvoorbeeld het ventilatieplan en plan van uitvoering wilde hebben.
 - d) In het technisch plan staat wat Bo-Ex en Van Wijnen gaan doen, ventilatieberekeningen worden niet met bewoners gedeeld.
 - e) Omdat het bespreken van de notulen veel tijd kost en alle aanwezigen naar de inhoud -de planning en concrete informatie- willen overgaan, wordt gezamenlijk besproken om de opmerkingen van de BC op de notulen schriftelijk aan te leveren.

- 3) Planning om te komen tot een bewonersbijeenkomst
- a) Bo-Ex heeft een mail gestuurd met een voorstelplanning. Daarin is opgenomen om vóór de zomervakantie een bewonersbijeenkomst te houden. De BC merkt op dat dat niet in lijn is met wat we vorige keer hebben besproken. De BC wil een bijeenkomst na de zomervakantie om te komen tot het gekwalificeerd advies.
 - b) In de draagvlakmeting worden bewoners ook geïnformeerd met hoe zaken worden aangepakt, uitgenodigd in de modelwoning. Dit is los van een informatiebijeenkomst die de BC organiseert, dit gebeurt sowieso al. Een bijeenkomst kán daarom voor de zomer om te laten zien wat er nu is en om reacties te peilen.
 - c) De BC wil meer concrete informatie dan wat er nu is om bewoners te informeren. De BC merkt op dat je nu bewoners gaat oproepen terwijl er weinig concreets is. Dit is bij het overleg van 4 juni besproken en aangevuld met gegevens aangeleverd door Bo-Ex en Van Wijnen. Maar daar mist de BC bijvoorbeeld nog bij hoe Van Wijnen de werkzaamheden in bewoonde staat gaat uitvoeren. Wanneer gaat mijn pui eruit? Dat is belangrijke informatie voor bewoners, niet waar er nog een ander latje moet komen. De BC zegt dat een planning per dag belangrijk is zodat bewoners weten wat ze kunnen verwachten. De uitvoeringsplanning, met daarin wat er per dag gebeurt en wanneer men aan de beurt is, is nu nog niet aan te leveren. Die planning is er ongeveer 4 à 6 weken voor de start van de werkzaamheden op een adres.
In het technisch en sociaal plan staat dat er nu in hoofdlijnen in, maar nog niet concreet genoeg voor bewoners. Daarvan wil de BC dat Bo-Ex en Van Wijnen meer duidelijkheid kunnen geven. De aangepaste stukken van 20 juni heeft de BC nog niet gelezen.
 - d) De BC meldt dat ze onrust merkt in de wijk, vanwege bijvoorbeeld verschil in planningen, maar ook in uitvoeringskeuzes in bijvoorbeeld isolatiemateriaal onder de begane grondvloer. Bo-Ex merkt op dat ze deze ruis op sommige vlakken ook horen en mede daarom is een bijeenkomst voor bewoners voor de vakantie volgens Bo-Ex en Van Wijnen een goed idee. De BC vindt dat ook, maar wil een bijeenkomst gebruiken als onderdeel van het gekwalificeerd advies, niet om alleen informatie te zenden.
 - e) Er wordt gesproken over het organiseren van een bijeenkomst in juli door Bo-Ex en Van Wijnen en door de BC in september, na voorleggen van de plannen aan de steungroep. De bijeenkomst in september wordt dan door de BC gebruikt om reacties op te halen voor in het gekwalificeerd advies.
 - f) Tijdens een bijeenkomst moet bijvoorbeeld benoemd worden waar de verschillen in de planning in zitten, dat uitleggen en ook het verschil tussen de badkamer-keuken-toilet "trein" en de verduurzamingsmaatregelen-"trein".
 - g) Gekwalificeerd advies aan de BC vragen in september levert een forse vertraging in de planning op. Door dat voor de vakantie te vragen kun je dat voorkomen. In de vakantie kan dat niet volgens de BC.
 - h) Wat kan er nu méér verteld worden dan in december? Het technisch en sociaal plan zijn uitgebreid en Van Wijnen zit aan tafel. Er is meer te vertellen en het is ook een kans om verwachtingen te managen en de voortgang van de komende maanden te delen om spanning weg te nemen.

- i) De BC zegt het gekwalificeerd advies pas te kunnen geven na de terugkoppeling van bewoners. En die willen meer informatie hebben dan nu. Wat gebeurt er precies bij aanpak in bewoonde staat, per dag wat komt er op je af. Een uitvoeringsplanning kan pas 4 tot 6 weken voor de start van een adres worden afgegeven. Dat ligt onder andere aan planningen van onderaannemers, plannen zodat de impact voor bewoners zo klein als mogelijk is. In de proefwoning wordt geleerd welke zaken optimaler kunnen. Een bewoner wil weten wat dit betekent. Hoe lang gaat een gevel eruit. Wat ga ik meemaken, hoe doe ik dat als ik drie kinderen heb? De BC wil wel dat globale informatie hierover al gedeeld wordt met bewoners, zodat ze de afweging kunnen maken.
- j) Algemene informatie moet verteld worden, dingen die nog niet eerder verteld zijn, moeten worden gedeeld, spookverhalen over materialen en planningen onkrachten/toelichten, impact in bewoonde staat ook toelichten.
 Wil je dat de wijk meewerkt, dan moet je informatie geven die voor bewoners belangrijk is. En als je bepaalde informatie nu nog niet kunt aanleveren, dan moet je uitleggen waarom dat zo is.
- k) Het technisch plan en sociaal plan zijn zoals ze zijn, heel veel verandert er niet meer. Het gekwalificeerd advies geven na de vakantie is laat en levert vertraging op. Input voor het gekwalificeerd advies is volgens Bo-Ex nu al op te halen en parallel kan de second opinion voor de ventilatie uitgevraagd worden.
 De BC vindt dat er nu haastwerk wordt voorgesteld en dat zaken worden overgeslagen. Daarmee zit de BC voor hun gevoel voor spek en bonen aan tafel.
 De BC vraagt hoe aan de informatie te komen voor het gekwalificeerd advies. De BC zegt dat de wijk onrustig is door toedoen van Bo-Ex. Dat moet je er eerst uithalen voor de BC verder kan.
 Het initiatief om een bijeenkomst te organiseren om bewoners goed te informeren en eventuele onrust weg te nemen is volgens de BC aan de verhuurder. Zo'n bijeenkomst geeft een afdrank van reacties van bewoners. De BC verwacht dat het onrustig kan zijn, dat kan bezinken tijdens de vakantie en dan in september door de BC een terugkoppelavond organiseren, waarmee het gekwalificeerd advies gevoed wordt. Hiervoor zal de BC niet de volle zes weken nemen, maar sneller, zodat het gekwalificeerd advies van de BC op de plannen uiterlijk in de eerste week van oktober binnen is.
- l) Een avond van de BC is anders dan een informatie avond van een verhuurder. Met de informatie uit de avond van juli, eigen onderzoek en vragen/reacties van bewoners, opgehaald tijdens de informatiebijeenkomst in september, brengt de BC gekwalificeerd advies uit.
- m) Vanuit de BC komt de oproep om voor kwaliteit te gaan en niet hap-snap. Planning aanvullen met kruisjes bij vergaderingen, informatiemomenten. Strak plannen.
- n) Op de bijeenkomst voor de zomer moeten BC, Van Wijnen en Bo-Ex samen staan om het verhaal aan bewoners te vertellen. Bij de bijeenkomst van de BC in september is ook de proefwoning verder in ontwikkeling en wordt aansluitend daarop draagvlak gevraagd.
- o) Bo-Ex doet nogmaals de oproep om niet de volledige zes weken voor het gekwalificeerd advies te nemen na de bijeenkomst in september. Zet nu al zaken uit. Dat zegt de BC toe.
- p) Op 16 juli in de avond is de gymzaal van De Wilg gereserveerd. Het wordt 1 plenaire sessie. De BC levert aan welke zaken onrust geven in de wijk zodat dat in de presentatie kan worden opgenomen.
- q) De BKT-trein start in het najaar. Dat is bij vervanging. Het klein onderhoud, zoals badkamers witten of voegen herstellen, gebeurt tijdens de verduurzamingsaanpak. Als je dat kleine onderhoud tijdens de BKT-trein gaat uitvoeren, gaat de BKT-trein stagneren.

- r) Er is gehoord dat als er een nieuwe ventilatie zit, deze blijft zitten. Dat is alleen als er vraaggestuurde ventilatie is. Die moet er komen. Zit die er niet, dan komt die er. Het streven is 1 box per woning, maar als dat niet kan, dan komt er een tweede box die qua aansturing (vraaggestuurd) wel gekoppeld wordt met de eerste. Buizen worden niet perse vervangen, er moet capaciteit voor de MV behaald worden. Het kan ook zijn dat de huidige buizen worden schoongemaakt en worden gebruikt voor de nieuwe MV.
 - s) Ventileren op zolder kan via een dakraampje en via ventilatieroosters in het nieuwe kozijn van de dakkapel.
- 4) Schimmelklachten in de wijk, stand van zaken
- a) De BC krijgt signalen uit de wijk dat er veel schimmel aanwezig is, maar ook dat de voortgang om dat weg te halen door Bo-Ex/Roza erg lang duurt. Aandacht hiervoor! Er worden voorbeelden gegeven van zaken die nog niet opgelost zijn.
 - b) Wat is de werkwijze van Roza bij schimmel? Dat actiepunt van Bo-Ex staat nog open.
 - c) Er wordt op sommige plekken voor en na de aanpak een blowerdoortest gedaan om de lekken van de woning te detecteren en om te zien of de aanpak geholpen heeft. In de proefwoning is deze test pas geleden uitgevoerd.
- 5) Wat verder ter tafel komt/rondvraag
- a) De factuur van de ondersteuner is goedgekeurd.
 - b) De stukken die op 20 juni zijn gemaaild worden bekeken door de BC als input voor de bijeenkomst van 16 juli.
 - c) Vanuit de BC zijn op 16 juli in ieder geval twee leden aanwezig en de ondersteuner.
 - d) Stukken en presentatie worden vooraf gedeeld.
 - e) De tweede avond van de BC wordt op 10 september gehouden, ook in De Wilg. De BC zoekt zelf contact met De Wilg.
 - f) Proces draagvlak kan anoniem en een beetje wetenschappelijk of niet anoniem, maar dan zijn bewoners bewerkbaar. Bo-Ex en Van Wijnen komen met een voorstel richting de BC.
 - g) Vraag of de BC de notulen van 1 april en 8 mei wil goedkeuren voor publicatie.
- 6) Afspreken vervolgoverleg
- a) Voorlopig via mail heen en weer gegevens delen.
- 6) Sluiting
-

Actiepunten

- * ~~Uitwerken afkopen/opslag voor onderhoud aan dakkapel koopoptie~~ - **Actie: Bo-Ex (EB)**
Gereed: vanwege de hoge kosten als koopoptie zorgt Bo-Ex voor het onderhoud.
- * Bij Roza de werkwijze bij verwijdering schimmel opvragen - **Actie: Bo-Ex (EB)**
- * Laten weten of de notulen van 1 april en 8 mei gepubliceerd kunnen worden - **Actie: BC**
- * ~~Publicatieversie notulen 8 mei delen met BC~~ - **Actie: Bo-Ex (JB)**
- * ~~Aanleveren welke zaken opaan bewoners gepresenteerd moeten worden~~ - **Actie: BC**
- 3p) Aanleveren zaken voor presentatie 16 juli - **Actie: BC**
- 5f) Voorstel proces draagvlak maken - **Actie: Bo-Ex en Van Wijnen**