

Periodiek overleg met Welbions 28-11-2019 om 19.00 in de Tempel

Aanwezig bestuur: René Beckman, Paul Hoebee, Metin Yirtici; **bewoner Kasbah:** Ineke Deenik;
Welbions: Benno Snuferink, Ard Brink
Afwezig bestuur: Ellie Bloemendaal, Yvonne Eikenaar; **Welbions:** Stefan Brillhuis

Voorwoord:

Welbions kreeg de vragen voor de vergadering opgestuurd, zodat ze konden voorbereiden en wij door afwezigheid van Stefan Brillhuis toch antwoorden konden krijgen. Met Ard en Benno is er nog mondeling verder een dialoog na de antwoorden van Stefan.

1. Renovatie en invulling Bazaar. Hoe staat het met de plannen? Het verhaal gaat dat men nadenkt over woningen in het kader van begeleid wonen. Dit wijk af van het plan om 8 tot 10 grondgebonden woningen voor ouderen te maken. De vraag is of het verhaal klopt, en zo ja, op grond waarvan van het plan wordt afgeweken. De Kasbah is een kwetsbare wijk. De vraag is of het plaatsen van een kwetsbare doelgroep in de Kasbah een goede keus is.

Reactie Welbions

Momenteel loopt er inderdaad een onderzoek om woningen te bouwen voor bewoners met een "achterstand/beperking". Dit is nog in een zeer prematuur stadium. Dit omdat de verwachting is dat de gemeente Hengelo geen medewerking wil verlenen om hier normale huurwoningen te realiseren. Zouden ze hier medewerking aan verlenen gaat dit ten koste van andere locaties. (afspraken van gemeente onderling over hoeveelheid woningen dat een gemeente mag realiseren).

Neemt niet weg dat er snel geoordeeld wordt over type bewoners die wij voor ogen hebben! De bewoners die wij voor ogen hebben kunnen een meerwaarde hebben voor de leefbaarheid in de Kasbah. Bewoners zijn veel thuis, kunnen wellicht ingezet worden om klusjes te doen in de Kasbah, de instelling heeft aangegeven ruimte te willen huren in de Tempel om ook hier iets te organiseren voor buurt en cliënten. Dus het lijkt ons een meerwaarde te hebben voor de Kasbah! Mochten deze plannen doorgaan zal de zorginstelling de buurt ook ingaan om uitleg te geven over type bewoners en zaken die ze samen met de buurt willen/kunnen oppakken.

Aanvulling bestuur

Wij vinden de reactie afhoudend terwijl duidelijk is dat Welbions al in overleg is met stichtingen die dit kunnen verwezenlijken. Wij, als bewonersvereniging geven duidelijk aan dat wij niet gecharmeerd zijn van deze plannen. Het lijkt ons duidelijk dat wij op korte termijn actie moeten ondernemen om te voorkomen dat we straks met een voldongen feit worden geconfronteerd.

2. Geluidsoverlast. De werkzaamheden gedurende het groot onderhoud hebben een behoorlijke wissel op de omwonenden van de Bazaar getrokken. De klachten betreffen met name geluidsoverlast van de werkplaats op Bazaar 4. Met een nieuwe ronde in het vooruitzicht vragen bewoners zich af hoe lang de geluidsoverlast nog gaat duren en of de werkplaats van de werknemers van Welbions mogelijk verplaatst kan worden. Zo niet of er mogelijk een alternatief te bedenken valt of een compensatie tegenover staat. Daarnaast is het bouwverkeer dagelijks een belemmerende factor voor omwonenden. Personeel van Hegeman belemmert met enige regelmaat het in- en uitgaand verkeer van bewoners.

Reactie Welbions

Vervelend dat we dit nu pas horen dat er geluidsoverlast was en niet tijdens het groot onderhoud. We zullen hier in de toekomst rekening mee proberen te houden. Verkeersproblematiek is inherent aan werkzaamheden tijdens grootonderhoud. Daar heeft iedere straat/complex mee van doen en is dus een veelgehoorde klacht. Hier kunnen we rekening mee houden maar zal zeker niet minder zijn tijdens het volgende grootonderhoud. Mede omdat dit onderhoud de buitenschil betreft.

Aanvulling bestuur

Wij hebben aangegeven dat wij tijdens het groot onderhoud al last hadden van geluidsoverlast en dat ook hebben aangegeven. Benno wil kijken hoe de overlast tot minimum beperkt kan worden. Ook op de vraag of bewoners aan de Bazaar financieel gecompenseerd kunnen worden voor wederom een jaar geluidsoverlast wordt meegenomen. Er zal sowieso gekeken moeten worden hoe overlast tot een minimum beperkt kan worden.

3. Schoonmaak in de Kasbah: Er zijn veel klachten over de schoonmaak en het opruimen in de Kasbah. Vragen hierover van twee bewoners zijn al vooraf aan Welbions gestuurd, en daar zijn ook al antwoorden op gegeven. De antwoorden zijn niet echt bevredigend. Er is een groot verschil in de frequenties die Welbions opgeeft voor het schoonmaken van de traphuizen, het vegen, en het opruimen van vuil, en de beleving van de bewoners hierover. Ook wordt door bewoners aangegeven dat een aantal plekken in de Kasbah consequent worden overgeslagen bij het schoonmaken, vegen en opruimen. De vraag is wat hieraan gedaan kan en moet worden.

Reactie Welbions

De reguliere schoonmaak van de trappenhuizen door Reerink gebeurt elke 4 weken. In week 49 staat de schoonmaakbeurt op de planning en dan elke 4 weken erna. Omdat er meerdere klachten binnenkomen wordt de schoonmaak elke 4 weken gecontroleerd. De SWB gaat 2 x per maand met een bladblazer door de Kasbah om blad en zwerfafval op te ruimen. Omdat dit ook afhankelijk is van het weer, zijn hier niet vaste weken voor gepland. Afsproken met SWB dat zij mij berichten wanneer ze dit uit gaan voeren. Dit zal ik dan doorgeven aan de bewonerscommissie.

Aanvulling bestuur

In het kader van grof vuil in de Kasbah stelt Paul de vraag of de gemeente niet b.v. 1x / per 3 maand een container zou kunnen plaatsen. Dit zou het probleem mogelijk kunnen oplossen. Ard Brink neemt dit mee in overleg met Gemeente in week 49.

*Met klachten over vuil in de Kasbah kan het best direct met **klantenservice Welbions** opgenomen worden, omdat deze dan ook geregistreerd worden.*

*Klachten over zwerfvuil rondom / buiten de Kasbah / ondergrondse containers via de **buiten beter APP**.*

4. Inspraak kozijnen. Er ligt een plan dat alle kunststof kozijnen worden vervangen door hardhouten kozijnen. In hoeverre worden de kozijnen terug gebracht in de oorspronkelijke staat. Hebben de bewoners inspraak? Wordt bij het vervangen van de kozijnen nagedacht over de kozijnen in de keuken? Na het plaatsen van de bovenkastjes kan het raam maar ten dele open. Er is ook sprake van het vervangen van de pui aan de terraszijde door hardhouten panelen. Wordt de indeling zoals ze was? Met een deur die naar buiten draait en een kleiner raam dat open gezet kan worden?

Reactie Welbions

Zover zijn we nu nog niet. Ik verwacht dat er straks een voorstel gedaan wordt waar de klankbordgroep op kan "schieten". Maar ook hier moeten we met gemeente en de monumentencommissie om de tafel. Ook deze hebben hun eigen wensen/eisen ten aanzien van de kozijnen.

Aanvulling bestuur

Stefan Brilhuis is nog bezig een trajectplan te schrijven. Welbions hoopt (net als bij grootonderhoud binnenzijde) korte lijnen te houden met bewonersvereniging / klankbordgroep om voortijdig problemen te kunnen tackelen.

5. Coating op de trap. De coating op de trap was geen goede keus. De trap is moeilijk schoon te houden, de ruwe textuur verzamelt vuil en op dit moment vormen zich grote blazen waarna de coating los knapt. Het resultaat is dat de trappen er haveloos uit zien. De belofte was dat na het groot onderhoud de trapbekleding aangepakt zou worden. Wanneer gaat dit gebeuren? Het beeld van de trappenhuizen draagt bij aan een negatieve beleving. Uit reacties o.a. bezoekers van het Piet Blom museum blijkt dat men enthousiast is over de Kasbah & de Esplanade maar de rest van de Kasbah ervaart als kil en vuil.

Reactie Welbions

De coating van de trap was gepland voor aankomend jaar, maar vanwege het naar voren halen van het grootonderhoud (deze was, zoals jullie weten, in 2030) is gemeend deze gelijktijdig met het grootonderhoud uit te voeren. Ook vanwege eventuele beschadigingen die dit met zich mee kan brengen.

Aanvulling bestuur

Er zal op korte termijn een inventarisatie gemaakt worden van trappenhuizen waar dusdanige schade aan de coating is dat dit gevaar oplevert voor de bewoners. Grootschalige aanpak/verbetering zal pas na 2022 plaatsvinden.

6. Dakpannen. De voorraad dakpannen slinkt. De nokpannen en de zijpannen zijn op. Her en der in de Kasbah is sprake van lekkages die moeilijk te repareren zijn. Soms heeft dit te maken met loodslabben die te kort zijn afgesneden. De vraag is wat de invloed van deze lekkages is op de isolatie van het dak. Met het isoleren van het dak, is het dauwpunt naar binnen gebracht. Hoe is de conditie van het dak op dit moment? Van werknemers van Welbions horen we tegenstrijdige berichten. Wordt eerst onderzoek naar de conditie van het dak gedaan? Heeft het verleggen van het dauwpunt de gebinten aangetast? Is damp-werende folie een goede volgende stap? Abel Blom deed onderzoek naar rode dakpannen met zonnecellen. Hoe ver is hij hier mee? Hoe gaat de dakbedekking er uit zien? Hoe omvangrijk is het vervangen van de dakpannen? Komen er wisselwoningen?

Reactie Welbions

Ook wij weten dat de hulpstukken bij de huidige pannen aan het opraken zijn. Vandaar dat we de pannen gaan vervangen. Aan de onderliggende constructie wordt niets gedaan. Wellicht dat er bij het vervangen van de pannen een folie over de huidige dakplaten wordt aangebracht om zo lekkages in de toekomst te verminderen.

Lekkages die nu veel ontstaan zijn bij de aansluitingen van de goten en de kopgevels. Dit heeft volgens mij niets met te korte loodslabben te maken. Deze zijn volgens mij enkele jaren geleden nog allemaal verlengd. (zie de zwarte lokketten bij de aansluitingen van het dak met het gevelwerk). Voor berekeningen van dauwpunten etc. wordt Niemann ingeschakeld. Maar er wordt op dit moment niet verwacht dat het aanbrengen van isolatie aan de binnenzijde van het dak van invloed is op de constructie van het dak.

Zoals al vaker is vermeld is Welbions niet enthousiast over zonnepanelen in dakpannen. De dakpannen moeten onderling met een stekker aan elkaar verbonden worden. Om in de toekomst onderhoud te verrichten (en momenteel zitten we veel op dak) heeft dit niet onze voorkeur. Neemt niet weg dat we dit en andere oplossingen zullen bekijken. Maar ook hier moet gemeente en monumentencommissie in mee willen gaan. Ook bij de keuze van dakpannen moeten we overleggen met gemeente en monumentencommissie. Vanuit de architect zal te zijner tijd een voorstel worden gedaan. Hoe deze eruit komen te zien weten we nu nog niet. Zoals hierboven al vermeld gaan we dakpannen vervangen. Dit betekent dat we verwachten aan de dakconstructie niets te hoeven doen. Dit betekent dat bewoners kunnen blijven wonen en in ieder geval voor het onderdeel, het vervangen van de dakpannen, geen wisselwoningen nodig denken te hebben.

Aanvulling bestuur

Er zullen dus weer vergelijkbare rode pannen op het dak komen.

Dit omdat er geen nieuwe pannen meer beschikbaar zijn en de huidige pannen de levensduur van 40 jaar al ruimschoot overschreden hebben. Iets wat lekkages oplevert bij een aantal woningen en waardoor er nu provisorische oplossingen worden toegepast.

Voor plaatsing zal er eerst door adviesbureau Niemann op verzoek van Beltman architecten een onderzoek worden gedaan naar de staat van het dakbeschoot (houtconstructie).

Dit ook omdat er tegenstrijdige verhalen zijn over houtrot in de dakconstructie.

7. Woongenot. De Kasbah is vanuit een filosofie gebouwd. Piet Blom had voor ogen dat er zou worden samengeleefd in het dak van de stad. Dit houdt in dat er met elkaar en in goed overleg wordt samengeleefd, met respect voor het gedachtengoed achter de architectuur. Bij de bouwstijl hoort dat burens bij elkaar op het terras kunnen kijken. Met de toename van 'nieuwe bewoners' zien we ook de behoefte aan privacy en daarmee de schuttingen toenemen. Soms gaat men zo ver dat men het keukenraam van de burens blindeert en daarmee het uitzicht blokkeert/daglicht weg neemt. Dit is in strijd met o.a. het gedachtengoed van Piet Blom. Bij een gemeentelijk monument horen ook duidelijke bepalingen. Bij een monumentstatus zeker. Wie kiest voor wonen in de Kasbah, zal dit moeten doen met begrip voor de architectuur. De Kasbah is niet te vergelijken met een regulier appartementencomplex. Onduidelijkheid over regelgeving en visie leidt tot wildgroei. Hoe beschermen we het woongenot in de Kasbah. Wat is de rol van Welbions en in hoeverre zijn ze zich bewust van de kwetsbaarheid van het complex. Weten nieuwe bewoners waar ze ja tegen zeggen? Wonen in de Kasbah past niet bij iedereen. Hoe houden we de Kasbah leefbaar? Bij grondgebonden woningen is de regelgeving dat de

schutting niet hoger mag zijn dan 1.80 meter. Geldt dat ook voor de Kasbah?

Reactie Welbions

Er is geen beleid t.a.v. plaatsing van privacy-schermen en afscheidingen op de balkons van woningen in de Kasbah. Welbions stelt voor in overleg met de bewonersvereniging, gemeente en monumentencommissie te komen tot een gedragen advies m.b.t. oprichting van privacy schermen en afscheidingen.

Aanvulling bestuur

Geen

8. Isolerende verf. In een vorig overleg met Welbions is gesproken over isolerende verf op de muren die zijn gelegen aan het trappenhuis. Hoever is men met het onderzoek? Betreft dit de binnen of de buitenzijde van de woningen?

Reactie Welbions

Is volgens Niemann nog in een zeer prematuur stadium dat wordt geadviseerd dit niet te gebruiken.

Aanvulling bestuur

Geen.

9. Isolatie onderzijde. Worden de houtwol cementplaten aan onderzijde van de Kasbah vervangen?

Reactie Welbions

Isolatie onderzijde. Om de Kasbah energetisch te verbeteren is het vervangen van deze platen noodzakelijk. Voor als nog is het antwoord hierop dus "Ja".

Aanvulling bestuur

De huidige isolatiewaarde van de houtwolcementplaten met isolatie schuim is praktisch nihil. Wat als vervanger wordt gekozen is nog niet bekend, maar de isolerende werking er van zal drastisch verbeteren.

10. Kasbah kleuren. Er wordt voortdurend gesproken over terug brengen in de oude staat. Maar wat betekent dat voor het kleuren pallet in de Kasbah. Wie is in het bezit van de oorspronkelijke ral-kleuren? Martin Tankink? Archief Piet Blommuseum?

Reactie Welbions

Beltman heeft veel ervaring met de gebouwen van Blom. Blom gebruikte vaak dezelfde kleuren. Hierover is al geïnformeerd bij Beltman. Daarnaast heeft De Koning altijd het onderhoud gehad van de Kasbah. Deze heeft in zijn archief de kleuren nagezocht. Deze worden te zijner tijd vergeleken met de voorstellen van Beltman. Deze moeten dan ook nog weer goedgekeurd worden door gemeente en monumentencommissie.

Aanvulling bestuur

Er wordt voortdurend gesproken over het terugbrengen van het oorspronkelijke Kasbah kleurenpalet. Maar wat zijn nu exact deze kleuren. Wie is in het bezit van de juiste RAL kleuren? Martin Tankink (gepensioneerd medewerker Welbions) of misschien het Piet Blom Museum? Er is de afgelopen jaren behoorlijk mee gesjoemeld naar ons idee

11. Bestrating. Er is beschadiging van de bestrating (verzakking) ontstaan door gebruik van zwaar materieel tijdens het groot onderhoud. Een deel van de tegels is verzakt. Daardoor blijft er water staan op de tegels. Het pleintje voor het amfitheater is o.a. zo'n plek. Met de winter in het vooruitzicht kunnen deze plekken gevaarlijk glad worden.

Reactie Welbions

Bestrating. Bestrating wordt geïnventariseerd en waar nodig aangepast / hersteld

Aanvulling bestuur

Door aankomende grootonderhoud en gebruik van groot materieel wordt de toename van verdere schade niet uitgesloten. Wel zal op korte termijn gekeken worden welke punten in de Kasbah aangepakt moeten worden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

12. Verlichting:

a: Nissen. De firma Legtenberg zou de verlichting in de nissen die niet afgesloten zijn vervangen voor een warmere kleur. Dit is tot op heden niet gebeurd.

b: Verlichting aan de Drie Turven brandt nog steeds niet volledig.

c: Alle verlichting brandt al enige tijd de hele dag.

Reactie Welbions

Verlichting: Punt a wordt door Welbions afgestemd met de fa Legtenberg. Jan ter Keurst heeft punt b en c in behandeling. Hier wordt aan gewerkt.

Aanvulling bestuur

Geen

13. CO2 Melder & stof. De CO2 melder in sommige woningen hapert al vanaf het moment van de plaatsing. Het rode lichtje knippert voortdurend. Verder wordt er sinds het groot onderhoud een toename van stof in een aantal woningen geconstateerd in de douche en het toilet. Is de luchtafvoer goed afgesteld?

Reactie Welbions

CO2 Melder & stof. Wij weten dat er veel storingsen zijn bij de mechanische ventilatie. Hierover zijn ook al contacten geweest met de leverancier en Klein Poelhuis. Wij moeten echter wel weten waar de problemen zitten. Dus als het rode lampje brandt dienen mensen dit wel te melden. De installaties zijn per vertrek per woning ingeregeld tijdens het grootonderhoud. Dus deze functioneert zoals het hoort. Stof op de ventilatiemond is goed mogelijk. (Heb ik bij de eigen installatie ook) Dat betekent dat de installatie goed werkt.

Aanvulling bestuur

Al meer dan een jaar geleden is door Welbions aangegeven dat dit mogelijk een afstellingsfout is, maar tot op heden is daar niets mee gedaan.

Het is ook nog niet duidelijk of Welbions hier wat aan gaat/kan doen.

14. Werknemers betrokken bij de Kasbah. Er is een grote behoefte te weten welke werknemers betrokken zijn bij de Kasbah. Wie zijn onze aanspreekpunten? Er doen een aantal namen de ronde waarvan we de functie niet kennen zoals: Brian Molthoek, John Huygen, Art Brink. Is er een nieuwe wijkbeheerder? Onlangs werden er briefje aangetroffen op fietsen die buiten de schuren geparkeerd stonden. Was dit een initiatief van Welbions? De briefjes werden niet op alle fietsen aangetroffen, was dit een willekeurige actie? Het zou handig zijn wanneer initiatieven, wijzigingen, veranderingen, bekend gemaakt worden bij de bewonersvereniging.

Reactie Welbions

Werknemers betrokken bij de Kasbah.

Opzichter Projectmatig onderhoud : Jan te Keurst

Technisch woonconsulent Onderhoud : Bryan Molhoek

Technisch woonconsulent Wonen : Maarten Terhalle

Wijkbeheerder : Ard Brink

Wijkcoach : Benno Snuverink

15. Kunst in de openbare ruimte. Er ligt een plan om de onderbouw van de Kasbah te verlevendigen met kunst. Wie verleent toestemming voor het plaatsen van kunst? Welbions? Gemeente?

Reactie Welbions

Welbions stelt voor om het plan nader te verkennen in overleg met de bewonersvereniging en/of andere betrokkenen. Hiervoor wordt in het voorjaar van 2020 in gezamenlijk een datum bepaald.

Aanvulling bestuur

Benno is positief over het idee en gaat navraag doen welke instanties eventueel toestemming zouden moeten verlenen. Mogelijk dat zelfs de monumentencommissie hier ook nog een stem in heeft, ook al lijkt dat onwaarschijnlijk.

Voordat de initiatiefnemers (Paul & Yvonne) met een serieus plan komen, wachten we eerst de uitkomst hiervan af

16. Folders. Maakt Welbions gebruik van de nieuwe folders, wanneer het gaat om nieuwe bewoners?

Reactie Welbions

Aan nieuwe bewoners in de Kasbah wordt de folder door Welbions meegegeven. Tevens zijn er ter informatie folders beschikbaar in de hal van het kantoor van Welbions.

Aanvulling bestuur

Welbions ervaart het zelf ook als handig, omdat zij hierdoor minder informatie mondeling hoeven te verstrekken

17. Huurprijs van de bergingen/ nissen. Onlangs is aan de gebruikers van de nissen per abuis een rekening verzonden. Waar is het huurtarief van de nissen op gebaseerd? In een gesprek met de bewonersvereniging werd een bedrag van €10,-- tot €15,-- genoemd. In de rekening werd een bedrag van €20,-- genoemd. Waar is de stijging in huur op gebaseerd?

Reactie Welbions

Huurprijs van de bergingen/nissen. De huurprijs van de nissen is gebaseerd op het woningwaarderingssysteem oftewel het puntensysteem en gerelateerd aan de hobbyruimtes in de Kasbah. Er is uitgegaan van een oppervlak van 6,5 m². Voor overige vertrekken is dit 0,75 x 4,88 WWS punt. Dit X de puntprijs (€ 4,80) = € 23,42

Aanvulling bestuur

Geen.

Extra vragen van het bestuur aan Welbions tijdens het PO:

- 1 De TL verlichting die aangeschaft was met de buurtbon bij Bazaar 4 is weg, zeer waarschijnlijk door de arbeiders. Daar hadden ze geen recht op.**

Reactie Welbions

Benno geeft aan hiernaar te zullen gaan kijken.

- 2 Metin vraagt of er in de nissen die afgesloten zijn geen lichtsakelaar kan komen**

Reactie Welbions

Benno geeft aan hier navraag naar te gaan doen.