

Notulen in chronologische volgorde

<i>Spedvergadering Grootonderhoud. 5 Oktober 2022</i>	<u>2</u>
<i>13 Oktober 2022 Vergadering met de woonbond.</i>	<u>6</u>

Spoedvergadering Grootonderhoud. 5 Oktober 2022

Aanwezig:

Hegeman: Franc, Rick - **Welbions:** Benno (vervangt Eric klein Willink), Hans - **Klein-Poelhuis:** Eduard Rick

Klankbordgroep: Paul, Ellie Marieke, Eva.

Bestuur bewonersvereniging: René, Margriet, Metin, Gerda, Yvonne.

Onderwerpen:

- Foutief teruggeplaatste pijpen van het rookgas kanaal
- Toenemende lekkages van het dak rond het raam en de zakkoot.
- Openstaande deuren terwijl er een gesloten deur beleid is.

De lekkages, in het dak en mogelijk de rookgas aansluiting door het verwijderen van de dakpannen hebben voor een alarmerende situatie gezorgd. Door dat bij twee huizen de ketel uitviel is de Geas langs gekomen voor controle. Door de steeds wisselende meningen van de deskundigen die de ene keer zeggen dat er gevaar op koolmonoxidevergiftiging is en de andere keer dat een tape toereikend is tot de reparatie de volgende dag geeft reden tot ongerustheid. Bewoners gaan uit van wat deskundigen zeggen. Dat en de impact die de verbouwing heeft zorgt ervoor dat de grens bereikt is.

Voor wat de lekkage betreft; We gaan de winter in en uit een enquête gehouden onder 10 opgeleverde woningen blijkt dat er 15 lekkages op meerdere plekken in het huis zijn geweest. Dit is te veel. Ondanks dat er beterschap beloofd wordt, scheuren in de folie opwaaiende delen etc. begrijpen we niet dat wanneer er regen voorspeld wordt het een en ander niet wordt afgedekt met een dekzeil. Of hoe het kan dat voor het weekend het dak niet waterdicht achtergelaten wordt. Bovendien is niet elke werknemer even bekwaam en zijn er zelfs werknemers die vertellen voor het eerst een dakraam te plaatsen.

Daarnaast is bij een aantal woningen met een elektronisch slot toch door een aantal bewoners melding gemaakt van het feit dat de woning leeg was en de deur open stond.

De rookgas pijpen (Hegeman Klein Poelhuis)

Wanneer het dak opgetild wordt schiet het rookgaskanaal uit de rubbers. Dit kan niet zomaar worden teruggeschoven. De werknemers hadden zich niet zo mogen uitlaten, maar signalen die worden afgegeven moeten wel serieus genomen worden. Wanneer de pijp niet goed verbonden zit schakelt de ketel uit en geeft storing. De indeling van de pannen is iets anders.

Bewoners: Maar het feit dat het mis kan gaan is genoeg voor extra controle. Bovendien is het met de winter op komst niet te doen om in een onverwarmd huis te zitten.

Oplossing:

- Welbions heeft de informatievoorziening naar de bewoners aangescherpt sinds dinsdag 4 Oktober.
- Er komen 3 controle momenten, op het moment dat men in de buurt komt van de pijpen, na het verwijderen van de pannen en na het terugplaatsen. Dan wordt ook gecontroleerd op ze in de beugels zitten.
- Op korte termijn volgt een extra controle van de woningen die tot nu toe zijn opgeleverd.
- De Geas neemt steekproeven.

Lekkage dak-, zakgoot en ramen.

Bewoners:

Het aantal lekkages is te veel.

- Bewoners willen 2 weken van tevoren worden ingelicht wanneer de pannen van het dak gaan. Ook in verband met het nemen van voorzorgsmaatregelen.
- De bewoners willen dat er beter op de montage van de dakramen en het aanbrengen van de folie wordt toegezien. Tot nu toe was er voor elk lek een excuus. In de proefwoning heeft men kunnen oefenen. In het herfst winterseizoen kunnen we ons niet permitteren dat elk huis waarvan de dakpannen en de ramen worden vervangen lekkage heeft.
- Wanneer het plastic voor het afdekken van de ramen wordt uitgedeeld moet daar ook een instructie bij wat precies afgedekt dient te worden en wanneer de dakramen worden vervangen.
- Hoe ervaren zijn de dakdekkers en de mannen die de ramen plaatsen. Is omdat er schaarste is aan werklieden iedereen die zich aanmeldt welkom?
- Wat betekent dit voor de kwaliteit van de uitvoering aan een monument? Hebben de lekkages inmiddels ook de isolatielaag aangetast?
- Hoe is de conditie van het dak, een aantal jaar geleden werd er al beweerd door werknemers dat de balken verrot waren door dat het dauwpunt was veranderd na de isolatie.
- Hoe kan het dat er met het vastzetten van het folie met spijkers door de plafondplaten heen is geschoten?

Welbions/ Hegeman

- Welbions zorgt voor een betere informatievoorziening. Voor het wisselen van de dakramen wordt het folie uitgereikt. Het folie is om de onderliggende ruimte af te dekken. Na het plaatsen van de ramen zorgt de eindschoonmaak dat de rommel weer wordt opgeruimd.
- Wanneer de pannen er af gaan heeft het even tijd nodig om folie aan te brengen met daar over latten. In basis is die folie waterdicht. De nokvorsten moeten er dezelfde dag nog op. Raymond is verantwoordelijk voor de daken en moet bij elk dak aan het eind van de dag de controle doen. Hans heeft de lekkages met de dakdekker besproken. Naast de Roemenen die de dakpannen leggen is er nu ook een 2^e man aangetrokken (Nederlander)
- Franc bespreekt dagelijks met de dakdekker de weersomstandigheden en of de pannen er af kunnen.
- Het folie is lucht doorlatend, dus wanneer er vocht in de onderlaag is kan dit weg.
- Wanneer er spaanplaat aangetroffen wordt dat verrot is dan wordt dit meteen uitgestukt en vervangen. Er wordt goed naar de constructie gekeken want het vervangen van het dak is een dure operatie. De conditie van het dak is goed de goten is een ander verhaal. De zak en dakgoten zijn vernieuwd en voorzien van een aantal lagen EPDM. Dat is ook de reden dat de laatste rij pannen pas aangebracht worden wanneer de goten klaar zijn. Verder is de isolatie de dakgoot geïsoleerd met cellulose i.p.v. PUR.
- De dakdekker mag niet meer zeggen dat het terugplaatsen van de pannen niet gaat lukken. Elke ploeg heeft een projectverantwoordelijk bij de dakdekkers is dat Raymond. Die moet er op toezien dat het dat waterdicht wordt achtergelaten.

Sloten op de deur.

Bewoners: Bij het vorig groot onderhoud stonden de deuren regelmatig open en met name in schafttijd. Met de renovatie van de eengezinswoningen aan de overkant is er bij een aantal huizen ingebroken. Reden om te vragen om een gesloten deur beleid. Nu blijkt bij ondervinding dat in een aantal woningen de deur gewoon blijft openstaan. Het gaat mis op

het moment dat er meerdere werknemers in de woning bezig zijn. Bovendien vinden de werknemers zelf het bijzonder lastig om voortdurend de deur dicht te moeten doen. Omdat er is gekozen voor grootonderhoud met bewoning is het gesloten deur beleid van essentieel belang. We willen geen insluipers of wildvreemden de gelegenheid bieden. Wanneer het mis zou gaan zou de werknemer in een roze overal rondlopen. Tot op heden hebben we nog geen roze overals gezien. Wat gaat Welbions doen om erop toe te zien dat de deuren alleen voor werknemers open gaan? Kan er geen deurdranger op of een paar haken en een elastiek?

Welbions:

Een deurdranger zou de deur beschadigen, een elastiek halen ze er zo af. De werknemers worden er nogmaals op aangesproken dat ze de deur achter zich moeten sluiten. Welbions en Hegeman zien er op toe dat de afspraken aangescherpt worden. Volgens Franc is het een kwestie van opvoeding en herhalen van de afspraken. 1e die de werknemers er op aanspreekt is Frank, werkt dit niet dan moeten ze naar Hans, werkt dit nog niet dan moeten er andere maatregelen getroffen worden.

Losliggend materiaal.

Bewoners: Inmiddels is de Kasbah en met name de begane grond een grote opslag geworden. We willen dat er ook rekening gehouden wordt met de bewoners die hun auto willen parkeren. 's nachts hoeft een parkeerplek niet vrijgehouden te worden wanneer de bewoner de volgende dag de auto verplaatst. Er zijn al twee plekken voor opslag maar het lijkt of het materiaal steeds meer verspreid raakt. Bovendien vormen de losliggende steigerpijpen een gevaar. Er zijn hangjongeren die op steigers klimmen en de boel vernielen. Een losliggende steigerpijp kan een aanleiding tot molest zijn. We willen dat de buizen achter het hek en niet bereikbaar voor derden worden opgeborgen. We willen ook dat er op wordt toegezien dat de hekken goed worden afgesloten. Het is heel vervelend om ongenode gasten langs het terras of op het terras te zien lopen. Bovendien moeten palletwagens etc. ook goed opgeborgen worden. Er ligt dikwijls materiaal en apparatuur voor het grijpen.

Welbions:

De werknemer die zijn auto bij de werkplek parkeert doet dat omdat tijdens het grootonderhoud al zijn handgereedschap is gestolen. Daar waar mogelijk liggen de steigers achter de hekken. De bakken zijn afgedekt met lege bakken. Franc maakt elke dag na werktijd een ronde en zal erop toezien dat de hekken gesloten zijn.

Bewoners:

Dan nog willen we dat het materiaal opgeborgen wordt en lege kratten op kratten is geen oplossing. Je kunt zo van alles uit de bakken halen. Bovendien willen we dat niet alles afgesloten wordt. Het is nu elke dag spoorzoeken hoe je door de Kasbah kunt lopen.

Bazaar 6

Bewoners:

Tijdens het vorig grootonderhoud is Bazaar 6 als werkplaats gebruikt. Bij dit groot onderhoud is de toezegging gedaan dat er in het ketenpark gezaagd zou worden. Maar nog steeds wordt er in Bazaar 6 gezaagd en het geluid gaat door merg en been.

Hegeman:

Bazaar 6 wordt gebruikt om trespa te zagen bij slecht weer. Er wordt onderzocht of het ook kan in de zaagloods in het ketenpark.

Voortgang**Bewoners:**

Hoe ziet de voortgang er uit? Bestaat het risico dat we onder invloed van de stijgende bouwkosten met een half geïsoleerd monument blijven zitten? Hoe zit het met de plint aan de Bazaar en de winkeltjes.

Welbions:

Fase 2 is geaccordeerd. De plint aan de Bazaar staat los van het Groot onderhoud en de vergunningen. De Bazaar is de volgende fase en een apart project evenals de winkeltjes op het binnenplein.

Welbions

Benno besluit de vergadering door aan te geven dat er constructief overlegd is. Het bestuur geeft Benno 2 data door voor het Periodiek overleg. Benno geeft aan dat hij gaat stoppen en wellicht nog één keer komt en dan zijn collega Tara meebrengt die hem op gaat volgen.

13 Oktober 2022 Vergadering met de woonbond.

Aanwezig: bestuur Margriet, voorzitter, René vicevoorzitter, Paul, Irma, Gerda, Olaf, Yvonne (notulen) klankbordgroep; Eva, Marieke, Paul

Woonbond: Sylvo Gaastra

We zijn via de verhuurders organisatie lid van de woonbond. De woonbond geeft advies. De Gemeente heeft 2 monumenten in het beheer het Swafert is er ook een. De klachten van beide locaties lijken veel op elkaar.

De bewonerscommissie heeft een rechtspositie de klankbordgroep niet. Er is een overleg wet die borgt overleg tussen huurder en verhuurder. Op het moment dat een bewonerscommissie ontstaat moet de verhuurder in gesprek. Recht op overleg. Moet op een serieuze manier in overleg. Het is verstandig bij juridische hulp weg te blijven bij de term klankbordgroep.

Tijdens de vorige renovatie verliep het contact tussen Welbions en klankbordgroep goed volgens Paul hadden ze veel invloed op het proces. Nu boekt de klankbordgroep bij problemen niet veel vooruitgang. Klankbordgroep voelt zich niet gehoord. Volgens de woonbond is het een tactische zet om een klankbordgroep in het leven te roepen, maar het zou beter zijn beide partijen in elkaar te schuiven. Bij aanvang was de constructie zo dat een lid van het bestuur deel uit maakte van de klankbordgroep. Het is niet zo dat Welbions het gesprek met het bestuur kan weigeren op grond van de overlegwet. Het bestuur gaat over gaan over de eigen afvaardiging. Het is raadzaam duidelijk te maken aan Welbions wie vanaf nu de gesprekspartner is. Welbions kan formeel niet weigeren dat wij de partner zijn. We kunnen bellen met de woonbond als ze ons niet als Partner zien. Natuurlijk gaat er bij dit soort operaties altijd wel wat fout maar het is belangrijk om in deze tijd prettig en energiezuinig wonen.

Op 5 Oktober zijn er afspraken gemaakt en hebben beide partijen, klankbordgroep en bewonersvereniging aangegeven dat de maat vol is.

De afspraken met Welbions moeten op papier gezet en meetbaar zijn. Dat hebben we inmiddels al opgevangen met de door Metin gemaakte enquête.

Afspraken 5 Oktober met alle betrokkenen

- Als de dakpannen er af gaan zijn er 3 controle momenten. Op de dag waarop ze in de buurt komen van de pijp (i.v.m. dakpannen) wordt als eerste gecontroleerd. Door Klein Poelhuis. bij montage van de dakpannen nogmaals controle Klein Poelhuis. Klein Poelhuis maakt daarvoor een afspraak met de bewoner.
- Geas zal steekproeven nemen.
- Welbions brengt een nieuwsbrief uit met daarin informatie over de rookgas kanalen.
- Er komt informatievoorziening over het plaatsen van de steigers, met kleuren is aangegeven wat wanneer geplaatst wordt.
- De informatieverstrekking naar de bewoners wordt aangescherpt.
- De dakdekker moet elk dak voor het eind van de dag controleren.
- Het gesloten-deur beleid wordt aangescherpt.
- Steigerpijpen en andere losliggende materialen worden opgeborgen

Advies van de woonbond:

- Helder afspreken, de verandering die we willen zien moet meetbaar zijn, wanneer hoe en wie.
- Lekkage rond een dakraam zou niet nodig hoeven zijn. Je kunt het dakraam controleren met de tuinslang. Dakdekker zou dat moeten controleren.
- De ontwerpen van Blom zijn notoir vanwege lekkages.
- Het personeel dat werkt aan een monument moet vakkundig zijn, je kunt er niet iedereen opzetten.
- Qua isolatie kunnen we met een warmte camera zien of alles goed is aangebracht. Misschien op voorhand.
- Bewoners moeten goed geïnformeerd worden elke week een nieuwsbrief. Digitaal.
- Foto's maken waarvan je denkt dat het niet goed is en in een bouwteam vergadering naar voren brengen.
- Wanneer de projectleider te makkelijk over zaken heen stapt dan moet je contact opnemen met zijn baas. Opschalen.
- Bij ongerustheid over koolmonoxide (CO) kun je met een snuffelaar langs een pijp gaan om te controleren of alles wel in orde is. Als er een vermoedde is dat er een verhoogd CO-niveau aanwezig is het raadzaam zijn om professionele CO-meting uit te laten voeren door een gespecialiseerd bedrijf. Zij meten dan ter plekke de hoeveelheid koolmonoxide en zuurstof die in een ruimte aanwezig is.
- We moeten Welbions laten weten dat we opnieuw teleurgesteld zijn en dat we gaan gaan adviseren de deur dicht te houden totdat de planning duidelijk is.
- Welbions moet afdwingen dat de kwaliteit en de afspraken gewaarborgd worden.

Zoals het er nu uitziet komt Welbions komt de afspraken niet na.

Voor wat het gesloten deur beleid betreft wanneer je niet naar alternatieven wil kijken, is dat onwil. We bespreken met Welbions dat we na de 18 woningen een evaluatie willen over wat goed ging en wat beter kan. Pressie middel achter de hand is we verlenen geen medewerking meer. Bewoners moeten dan wel mee willen werken.

De bestuurder directeur van Welbions uitnodigen om de verhalen aan te horen. (Harro Eppinga.) Bijvoorbeeld van bewoners in wiens woning lekkage geweest is. Vervolgens kunnen we bouw en woningtoezicht van de Gemeente, Welbions, pers.

Negatieve publiciteit zet de afspraken op scherp. Aan het bestuur de taak meetbare afspraken te maken we hebben met de winter in het vooruitzicht niets aan goede bedoelingen. Lekkage is verstoord woongenot is huurverlaging, Welbions moet ongestoord woongenot verschaffen.

Gaat de woningbouwvereniging actie ondernemen de volgende dag dan is dat goed.

Lekkage is onkunde. Bij regen moeten dekzeilen klaarliggen en als het vrijdagmiddag is, is alles wind en waterdicht.

Advies van de woonbond is om in gesprek te gaan zonder de aannemer. Welbions is de eindverantwoordelijke en opdrachtgever.

- Welbions krijgt 2 weken de tijd om het beter te doen, zo niet zwartboek en naar de pers.
- Afspraken moeten meetbaar zijn dit vinden we niet acceptabel dan gaat de deur niet open. Hopen dat het niet zo ver komt.
- Qua monument moet de kwaliteit van de afwerking goed zijn.

Actiepunten

- Voorzitter stuurt mail naar Harro wat we gaan doen.

- We schuiven klankbordgroep en bewoners in een proces en kwaliteit verbeteren,
- Voorlopig alleen met Welbions om tafel.
- Nieuwsbrief. Naar bewoners.
- Enquête afronden en evalueren.
- Meetbare resultaten met foto's presenteren in een zwartboek teneinde het vervolg van het groot onderhoud te verbeteren.

Wie niet heeft ingestemd stemt toe je hebt 8 weken de tijd om te reageren op het plan van groot onderhoud. Daarna gaat het met 70 procent toestemming gewoon door. Veel vragen over de uitvoering hadden we met proefwoning al moeten bespreken.

Impact van deze grootonderhoud voelt veel groter. Wat we bespreken met Welbions geldt voor iedereen en niet alleen voor de mensen die aan de bel trekken.

Fase 1 bijna klaar, voor fase 2 is toestemming.

We kunnen een bouwkundige inschakelen wanneer de kwaliteit van de modelwoning wordt niet doorgezet. Welbions mogen geen huurverhoging meer vragen voor isolatie.

Enkel glas verboden.

Het lijkt erop dat de aannemer die zich vertilt aan het project en een organisatie die niet toeziet op kwaliteit. Welbions erkent stress niet. Afspraken maken die acceptabel zijn en uit te voeren zijn.

Zo niet pers bouw en woningtoezicht mailen naar Harro via linked-in. Na 2 weken geen verbetering niet meer meewerken. Zakelijk houden en vriendelijk blijven.

We kunnen als statement een krantenbericht plaatsen waarin we als bewonersvereniging iedereen een Co meter geven.