

## **Verslag Periodiek Overleg bewonersvereniging Kasbah met Welbions op 6 juli 2017.**

### **GROOT ONDERHOUD 2018:**

Stefan Brillhuis praat ons bij over stand van zaken.

Er staan momenteel 19 woningen leeg in de Kasbah. De bedoeling hiervan is om te bekijken hoe het onderhoud in de verschillende woningtypen uitgevoerd moet gaan worden. Verschillende dingen worden uitgetest. Naar aanleiding hiervan wordt een planning en begroting gemaakt.

Drie woningen zijn nu klaar en zijn vanaf 11 juli in de verhuur. Boomgaard 7 (A) Boomgaard 13 (C) en Booggang 13 (D). We hebben samen met Welbions de C-woning aan de Boomgaard bekeken die klaar was. De aangebrachte verbeteringen zagen er goed uit.

Er komt geen huurverhoging voor het groot onderhoud. Alleen als er speciale wensen van bewoners zijn (bijvoorbeeld een toilet op de badkamer) kan dat tot een huurverhoging leiden.

Het verwijderen van asbest in sommige woningen, b.v. achter de verwarming in de slaapkamer, gebeurt apart van het Groot Onderhoud. Eerst in de lege woningen. De andere woningen in 2018 voorafgaand aan het Groot Onderhoud. Bewoners hoeven hiervoor niet hun huis uit. Er is een nieuwe methode ontwikkeld met een zogenaamd "mini containment". Op internet kun je een in filmpje bekijken hoe het werkt op: [www.minicontainment.nl](http://www.minicontainment.nl).

Asbest in b.v. oud zeil uit de jaren 70 in het toilet, gaat wel tegelijk met Groot Onderhoud.

Nieuwe tegels in de douche, het toilet en de keuken worden geplaatst door middel van tegelpanelen, die voor de oude tegels worden geplaatst. Er komt een voorlichtingsbijeenkomst waar materialen, zoals tegels, worden gepresenteerd waaruit men kan kiezen.

Er komt dakisolatie boven de badkamers en er worden een aantal brandwerende maatregelen genomen, zoals: nieuwe voordeuren met bijbehorende kozijnen. Op sommige plaatsen moeten doorvoeren van b.v. afvoerbuizen brandveilig gemaakt worden, evenals houten schroten aan de buitenkant (nog in onderzoek). Oude CV ketels van 1998, 1999 en 2000 worden vervangen.

De zachtboardplafonds hoeven vanwege de brandveiligheid niet vervangen te worden. Vervanging hiervan is nog in onderzoek, omdat dit een hoop extra rotzooi in de woningen geeft. Dit wordt per woning bekeken, en gebeurt waarschijnlijk in overleg met de bewoners.

In september wordt gestart met overleggen met bewoners.

### **ONDERHOUD GROEN:**

Er wordt een nieuw contract afgesloten met de SWB voor het groenonderhoud. De bewonersvereniging krijgt een beeldbestek, zoals het in het algemeen wordt uitgevoerd. Daarnaast worden nog speciale afspraken gemaakt met de SWB over de manier waarop het groen in de Kasbah onderhouden gaat worden. (b.v. zo weinig mogelijk gebruik maken van geluidsoverlast gevende gereedschappen, en niet al het blad meer verwijderen uit de perken.) Deze afspraken komen op papier, zodat we weten waar we aan toe zijn. Klachten over het groen onderhoud kunnen gemeld worden bij Ard Brink ([a.brink@welbions.nl](mailto:a.brink@welbions.nl)).

De nieuwe bomen zijn inmiddels geplant op de Esplanade. De ene boom die niet is aangeslagen, wordt in het najaar vervangen. De oude, zieke boom (met zwammen erop) zal zo spoedig mogelijk verwijderd worden (is inmiddels gebeurd), en wordt eventueel vervangen door een nieuwe.

#### DIVERSE MELDINGEN :

Op verschillende plaatsen zijn de metalen bakken, die tegen sommige palen staan, verroest aan de onderkant. Die worden met trespa platen afgewerkt (estetisch gerepareerd).

Het plankje op de paal aan de Bazaar wordt geleverd.

Er stond regelmatig een grote plas water aan de Bazaar, die veroorzaakt werd door kapotte hemelwaterafvoer. Dit is inmiddels gerepareerd.

De (over)volle prullebak op de Esplanade is, na diverse meldingen, nog steeds niet geleegd. (is inmiddels gebeurd) Het regelmatig legen van de bak moet geregeld worden door Welbions. Gekeken wordt of er weer een tweede bak kan komen. Probleem is, dat dezelfde prullebak niet meer leverbaar is. (Over)volle prullebakken, melden bij Ard Brink.

Rotte plek bij museum gaat via Elles Reuvers, van Bedrijfs Onroerend Goed.

Melding gedaan van platgedekte regenpijpen op parkeerplaatsen. Hier wordt naar gekeken door Martin Tankink, gaat via Ard Brink.

#### NOG OPENSTAANDE ACTIEPUNTEN:

Aankoop van Bazaar 6 is nog niet rond. Er moet nog toestemming komen van de Gemeente.

Toestemming van het ministerie is niet meer nodig.

Bouw seniorenwoningen aan de Bazaar 4 en 6, naar schetsontwerp van Abel Blom is lastig vanwege te weinig hoogte, en te weinig lichtinval. Beltman architecten gaat er toch ook nog naar kijken, omdat de directie toch wil kijken of woningen in panden aan Bazaar mogelijk is. Wordt vervolgd.

Natte trapopgangen, na schoonmaak. Wordt met Reerink overleg over gepleegd. Ad meldt dat er nieuwe doeken zijn, waardoor er minder water gebruikt hoeft te worden.

Kapotte trapbekleding: Hier gaat Martin Tankink (opzichter) naar kijken.

Plan om de Servicekosten (€ 22,20) uit de huur te halen moet door 70% van de huurders goedgekeurd worden. Er komt een opzetje in een nieuwsbrief en het komt daarna terug op de jaarvergadering.

De bewonersvereniging gaat criteria voor de toewijzing van de grotere woningen op papier zetten, en met Welbions bespreken. Nu wordt niet gekeken naar de totale oppervlakte, maar alleen naar aantal kamers. Hierdoor komen er veel alleenstaanden in de grote woningen terecht.

Welbions meldt dat ze bijna alleen maar woningzoekenden hebben met één- of tweepersoons huishouding.

Welbions wil de gebruikers van de nissen in beeld brengen. De bedoeling is om ze een eenduidige uitstraling te geven en officieel vast te leggen wie ze in gebruik heeft, zodat daar afspraken over gemaakt kunnen worden. De bedoeling van Welbions is om de huidige gebruikers een 0 Euro huurcontract te geven, en om nieuwe gebruikers een redelijke huur te vragen. Welbions wordt dan verantwoordelijk voor het onderhoud.

De bewonersvereniging staat een structurele oplossing niet in de weg, maar onderneemt verder geen stappen om dit te faciliteren.