
Notulen

onderwerp	Voortgang project	datum	8 mei 2025
aanwezig	, BC	locatie	Kantoor Bo-Ex
	, BC	opgesteld door	Jelmer van den Bosch
	, BC	volgende vergadering	4 juni, 09.00 uur
	, bewonersondersteuner		Jupiterstraat 20 (Portaal)
	Irene Klarenbeek (Sociaal Projectleider VWU)		
	Chaib Moulah Rabbi (Projectmanager VWU)		
	Erik Buitenkamp (Projectmanager Bo-Ex)		
	George Janssen (Wijkconsulent Bo-Ex)		
	Jelmer van den Bosch (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
afwezig	, BC		
	, BC		
	Bas van Beusekom (Opzichter Bo-Ex)		

-
- 1) Opening
 - a) Iedereen wordt welkom geheten. Bo-Ex heeft vooraf een agenda gestuurd. Daar zijn geen aanvullingen op.
 - b) Omdat er iets te vieren is vanwege het definitief aanhaken van een bouwteampartner, is er koek. Dat bevalt en er wordt afgesproken dat Jelmer dat voortaan bij ieder overleg regelt.
 - 2) Voorstelronde
 - a) Vanuit de aanbesteding en de presentaties op 27 maart is Van Wijnen Utrecht (hierna: Van Wijnen) als bouwteampartner aangehaakt. Na de beoordeling volgt er altijd een verificatiegesprek. Dat gesprek tussen Bo-Ex, Van Wijnen en Sellenra is geweest op 17 april. Daaruit kwam nog een aantal vragen over en weer. Op woensdag 7 mei was het vervolg op het verificatiegesprek en daarin is uitgesproken dat Van Wijnen en Bo-Ex samen gaan werken om de woningen in Sterrenwijk aan te pakken.
 - b) Omdat op 7 mei definitief is uitgesproken dat Van Wijnen en Bo-Ex gaan samenwerken, konden de bewoners daarna pas geïnformeerd worden. Op 8 mei is er een nieuwsbrief vanuit Bo-Ex verspreid waarin Van Wijnen wordt aangekondigd als bouwteampartner.
 - c) Vanuit Van Wijnen zijn bij het overleg aanwezig Chaib Moulah Rabbi, Projectmanager en Irene Klarenbeek, Sociaal Projectleider.
 - d) Er volgt een uitgebreide voorstelronde vanuit de BC en de ondersteuner en vanuit Chaib en Irene.
 - e) Van Wijnen werkt met eigen Sociaal Projectleider, die vanaf het startpunt meekijkt in een project. De technische invalshoek en de bewonersinvalshoek kunnen soms schuren, maar in onderling overleg wordt dan gekozen voor de meest optimale oplossing.
 - f) Van Wijnen zit strak op de voorbereiding en op het informeren van bewoners.
 - g) Chaib is in het eerste grote stuk van voorbereiding namens Van Wijnen aanwezig in het bouwteam en na het sluiten van de realisatieovereenkomst neemt Arjan het over als Projectleider. Arjan was ook aanwezig bij de presentatie van het plan van aanpak op 27 maart.

- h) Zoals benoemd was op 7 mei het tweede verificatiegesprek. Qua financiën is er dan overeenstemming. Nu gaan we de bouwteamfase in om plannings en invullingen met elkaar af te stemmen. Op dinsdag 13 mei is het eerste overleg daarvoor gepland tussen Van Wijnen en Bo-Ex.
- i) In de bouwteamfase wordt tussen Van Wijnen en Bo-Ex afgesproken wat de demarcatie is in het project; dus wat wordt uitgevoerd door Van Wijnen en wat niet. Dat is verantwoordelijkheid nemen richting de bewoners, waar kan welke melding gedaan worden.
- j) Stefan Deurman is directievoerder en toezichthouder namens Bo-Ex. Hij controleert de kwaliteit van de werkzaamheden en houdt de voortgang in de gaten. Na start uitvoering is Erik minder intensief betrokken, maar blijft eindverantwoordelijk tot het einde.
- k) Van Wijnen maakt de draagvlakbrochure en daarna de uitvoeringsbrochure. In die laatste staat heel gedetailleerd wat er van bewoners verwacht wordt (en wat bewoners kunnen verwachten). Deze brochure wordt door Irene samen met de uitvoerder uitgedeeld met de planning op woningniveau.
- l) Van Wijnen heeft ervaring met bewonersvertegenwoordiging. De BC wordt betrokken bij projectgerelateerde zaken. Zij zijn belangenbehartigers en hebben een actieve rol in de communicatie naar de achterban. Tot en met de draagvlakmeting in ieder geval samen optrekken. In de bouwteamfase wordt de BC ook geïnformeerd.
- m) De plannings van Van Wijnen en Bo-Ex worden in de komende tijd geïntegreerd, de planning die de BC eerder heeft aangeleverd wordt daarin ook meegenomen.
- n) Voor Van Wijnen is dit een rijdende trein waar men op spingt, normaal wordt er gestart bij 0, dus er moet goed afgestemd hoe samen op te trekken. Bij ketensamenwerking start je vaak bij 0, bij een aanbesteding is dat vaak anders.
- o) Het DO (definitief ontwerp) is goed, nu door naar het TO (technisch ontwerp), wat veel gedetailleerder is.

3) Notulen 1 april

- a) De notulen worden doorgenomen en de volgende aanpassingen worden besproken:
 - * De nummering van de onderwerpen (nu twee keer 4)).
 - * 4d) toevoeging opmerking BC over zonnepanelen.
 - * 4d) toevoeging dat volgens Jelmer en Erik de rapporten van Cauberg Huygen niet zijn ontvangen. Initialen van de initiatiefnemer uit de BC overgenomen, niet de hele naam.
 - * 5) toevoeging bij de tekst dat doorschuiven niet kan van eengezinwoning naar eengezinwoning volgens de gemeente, dit is volgens de BC niet in lijn met de tekst van de huisvestingsverordening.
 - * Actiepunt over onafhankelijk voorzitter kan doorgehaald worden. De BC is het ermee eens dat die niet hoeft te worden gezocht, de samenwerking gaat goed genoeg om het zelf te doen.
 - * Actiepunt over data rondom de zolders: in het vorige overleg heeft de BC al aangegeven dat die data er moet komen. Actiepunt kan doorgehaald worden.
- b) Naar aanleiding van de notulen besproken:
 - * Roza voert op dit moment nog dagelijks onderhoud uit in Sterrenwijk. Van Wijnen Utrecht is ook ketenpartner van Bo-Ex in dagelijks onderhoud, maar niet in Sterrenwijk. Er wordt door Bo-Ex, ook in overleg met Van Wijnen, onderzocht of dit anders moet/kan.

* De BC laat (kosteloos) een second opinion maken door de Woonbond voor het ventilatieplan. Daarbij is de status van de zolders belangrijk om te weten voor de BC. Er komt geen afzuigpunt op zolder en in de aangebouwde bergingen op de begane grond. In verblijfsruimtes komt de luchtstroom op gang door ventilatiemogelijkheden in kozijnen. In bergingen/inloopkasten komt geen afzuigpunt. Afzuigpunten komen in badkamer, toilet en keuken met ventilatie-toevoerpunten in de gevel (kozijnen). Zo wordt de luchtstroom op gang geholpen.

* Er worden ventilatieberekeningen gemaakt voor de box, zowel aanvoer als afvoer. Daar wordt de box op geselecteerd. Wat de functie van een ruimte is, is leidend voor de berekening van de capaciteit. Er moet minimaal worden voldaan aan wetgeving en waar mogelijk komt daar optimalisatie bovenop. Per woningtype komen mogelijk boxen met verschillende capaciteiten (max. aantal m³). Hij moet niet te licht zijn. In een eengezinswoning is meer nodig dan in een benedenwoning. Na de berekeningen kan de Woonbond gevraagd worden. De BC vraagt bij de Woonbond wat er voor de second opinion nodig is aan gegevens en hoe lang het duurt.

* Gesproken over de data met betrekking tot de status van zolders. Deze moet worden aangeleverd, maar dat gebeurt niet op adresniveau. Wat is het doel van de lijst. Controleren is niet de taak van de BC. Afgesproken wordt deze lijst alsnog aan te leveren, zoals besproken, maar dan op straatniveau zonder huisnummers.

* Vanuit de ventilatieplannen en plattegronden kun je per woningtype zien wat de status/ functie van een zolder is.

* Als er een dakkapel wordt toegevoegd, moet er ook verwarming naar de zolder gelegd worden omdat het dan een slaapvertrek wordt in plaats van berging.

- 6) Wat verder ter tafel komt
 - a) De koude opnames door Hakvoort lopen nu door. Er zijn nu ongeveer 50 woningen bezocht. Vanuit de reacties is er geen negatief sentiment onder de bewoners, iedereen wil heel graag dat er gestart gaat worden. Mensen zien wel op tegen de mogelijke (over)last, maar wreekn graag mee.
Van Wijnen en Bo-Ex moeten het nog afstemmen hoe Van Wijnen en Hakvoort samen verder optrekken. Geen dubbel werk.
 - b) Van Wijnen wil de warme opnames vóór draagvlakmeting uitvoeren. Mogelijke start over 4 à 5 weken, planning nader af te stemmen.
 - c) Het uitvoeringsgesprek tussen bewoner en Van Wijnen is ongeveer 4 weken voor de start van de werkzaamheden.
 - d) Er wordt aan de BC geen terugkoppeling op adresniveau gedaan. De AVG zegt dat er een duidelijk doel moet zijn voor het uitwisselen van gegevens. Als voorbeeld besproken: het melden aan de BC dat in woning X de badkamer is vervangen heeft geen doel. Het melden hoeveel badkamers in het hele project worden vervangen zijn niet herleidbaar naar een adres dus dat mag wel.
 - 7) Afspreken vervolgoverleg
 - a) Woensdag 4 juni 09.00 bij Bo-Ex óf in de huiskamer van Portaal op de Jupiterstraat 20.
 - 8) Sluiting
-

Actiepunten

- * Uitwerken afkopen/opslag voor onderhoud aan dakkapel koopoptie - **Actie: Bo-Ex (EB)**
 - * ~~Verslag 7 december aanpassen en tekst delen met Bo-Ex~~ - **Actie: BC**
 - * Bij Roza de werkwijze bij verwijdering schimmel opvragen - **Actie: Bo-Ex (EB)**
 - * ~~De gemeente vragen om de rapporten van Cauberg Huygen te delen met Bo-Ex~~ - **Actie: BC**
 - * Planning opstellen - **Actie: Bo-Ex (EB)**
 - * ~~Nieuwe standaard samenwerkingsovereenkomst delen met BC~~ - **Actie: Bo-Ex (GJ)**
- 3a) Aanleveren data status zolders - **Actie: Bo-Ex (JB)**
- 3b) Woonbond vragen wat er nodig is voor de second opinion voor de ventilatie en hoe lang het duurt - **Actie: BC (MP)**