



Verslag overleg BWC Bangkokdreef

Datum: 31 maart 2017

Plaats: Bangkokdreef 1

Tijd: 13.30 uur

1. Opening – geen bijzondere mededelingen

2. Geluiden uit de wijk, van BWC en bewonersbegeleider?

- Bewoners hebben een brief ontvangen uit naam van 'de huurders Belangengroep Bangkokdreef'. Deze groep is bij Portaal niet bekend/geregistreerd als officiële vereniging/belangengroep. In de regio Utrecht is wel de 'Huurdersraad Portaal regio Utrecht' actief. Portaal wacht een benadering vanuit deze groep af en zal de initiatiefnemer uitnodigen voor een persoonlijk gesprek.

3. Uitgangspunten en stand van zaken plan

- We lopen de uitgangspunten door, zoals ook opgenomen in de concept nieuwsbrief; welke in de eerste week van april verstuurd wordt aan alle bewoners. Op basis van het overleg past Portaal de nieuwsbrief nog aan.
- De uitgangspunten werkt Portaal/Nijhuis verder uit in een bewonersboekje dat bewoners voorafgaand aan de draagvlakmeting ontvangen.
- Er komt een inspiratiewoning/komen inspiratiewoningen (voor de verschillende types), waar we voor zover mogelijk alle werkzaamheden uitvoeren. Bewoners worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst zodat ze ook kunnen zien wat we gaan doen.
- Portaal gaat aan de slag met een concept bewonersboekje en legt dit t.z.t. voor in concept aan de bewonerscommissie
- De bewonerscommissie heeft nog een aantal technische vragen (zie aktielijst), welke Portaal teruglegt in het projectteam.
- Nu de uitgangspunten van wat we gaan doen bekend zijn, gaat Portaal in overleg met Nijhuis verder uitwerken wat de gevolgen zijn voor de bewoners (planning, overlast, etc.). Dit is ook belangrijk om het vervolgoverleg over het Sociaal Plan te voeren met de bewonerscommissie.
- Het Sociaal Plan wat we met de bewonerscommissie gaan maken, is een verdere uitwerking / aanvulling op het Algemeen Sociaal Plan wat geldt in Utrecht (zogenaamde BAS-afspraken). Hier staan de rechten en plichten vastgelegd van bewoners tijdens het uitvoeren van onderhouds- en verbeterwerkzaamheden. Portaal voegt het Algemeen Sociaal Plan toe aan het verslag.



- In het Algemeen Sociaal Plan staat ook dat een bewonerscommissie recht heeft op ondersteuning in het overleg met Portaal. Vooral nog maakt de bewonerscommissie hier geen gebruik van. De voorzitter van de bewonerscommissie zit ook in de werkgroep '**Meerjarenplanning onderhoud en renovatie**' van de Huurdersraad regio Utrecht. De bewonerscommissie gebruikt de Huurdersraad als klankbord indien nodig. Mocht de bewonerscommissie op termijn wel ondersteuning wensen, kunnen zij dit verzoek indienen bij Portaal.

4. Vraaggestuurd renoveren Keuken en/of badkamer

- In het toekomstplan staat dat:
 - in alle woningen vernieuwen we het toilet; dit is nodig omdat we de standleiding in het hele gebouw vernieuwen en het plafond verlagen, waarboven we de mechanische ventilatiebox plaatsen. Voor het aanbrengen van een nieuwe standleiding, brengen we een extra wandje aan, ca. 20 cm. voor de huidige wand, waardoor de toiletpot in zijn geheel ca. 20 cm naar voren komt.
 - in alle kleinere woningen (type A3), vervangen we alle badkamer-toiletcombinaties. Hier zit de toilet in de badkamer. En om dezelfde redenen als hierboven, vervangen we bij de kleine woningen alle badkamer-toiletcombinaties
 - in alle grotere woningen, renoveren we de badkamer vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat: badkamers ouder dan 25 jaar vernieuwd worden.
 - in alle woningen, renoveren we de keuken vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat: keukens ouder dan 15 jaar vernieuwd worden. Dit geldt voor het tegelwerk en het keukenblok, aangezien deze vaak niet gelijktijdig worden vernieuwd. Stel de tegels zijn ouder dan 15 jaar, maar het keukenblok niet: dan brengen we nieuwe tegels aan en we halen het keukenblok tijdelijk weg en plaatsen dit weer terug.
- Op basis van de gegevens in het systeem kunnen we voor de meeste badkamers en/of keukens (met tegelwerk) de leeftijd bepalen. Tijdens de asbestinventarisatie zijn ook de badkamers en keukens geïnventariseerd om deze gegevens te controleren. Bij een aantal is nader onderzoek nodig. De bewoners ontvangen hierover persoonlijk bericht.
- Bewoners waarvan de badkamer en/of keuken tijdens de uitvoering van het toekomstplan niet vernieuwd worden, ontvangen een 'voucher'/'ticket' waarop aangegeven staat wanneer zij wel recht hebben op vernieuwing. Deze vernieuwing wordt op termijn uitgevoerd door het onderhoudsbedrijf van Portaal, VOC. Dus stel de badkamer is 20 jaar oud, dan ontvangt de bewoner een voucher waarop staat dat hij/zij over 5 jaar zijn/haar badkamer alsnog mag laten vernieuwen.
- Stel dat een bewoner wel in aanmerking komt voor vernieuwing van de badkamer en/of keuken, maar dit niet wil, dan is het mogelijk om de vernieuwing niet uit te laten voeren. Bijvoorbeeld omdat de bewoner zelf een keuken heeft geplaatst, of dat de bewoner de overlast niet aankan. Er zijn dan altijd wel een aantal 'verplichte' werkzaamheden in de keuken en/of badkamer, bijvoorbeeld om de mechanische ventilatie aan te brengen.



5. Ambities Portaal: gasloos koken

- De gemeente kijkt altijd met Portaal mee als het gaat om duurzaamheid. Eén van de ambities is dat De Gemeente Utrecht, zo snel mogelijk onafhankelijk wil worden van aardgas. Dat zou betekenen dat er elektrisch gekookt wordt en niet meer op gas. Portaal polst bij de bewonerscommissie hoe de bewoners zouden kunnen reageren op het moment dat we deze ambitie van gasloos koken op de Bangkokdreef mee zouden nemen in het plan.

Reacties van de bewonerscommissie:

- vanwege de culturele achtergrond bij een groot deel van de bewoners is het niet gewenst om elektrisch te koken. Naast het gasfornuis gebruiken zij ook een gasoven voor het bakken van brood. Er zijn zelfs voorbeelden van bewoners die naar een woning zijn gegaan met een elektrische kookplaat. Zij zijn terug gegaan naar een woning waar ze wel weer op gas kunnen koken.
 - angst dat bewoners toch een gasfles met pitje aanschaffen op het moment dat het gasloos koken is, dit kan ook gevaarlijke situaties opleveren.
 - sommigen koken al langer gasloos en vinden dit prima
 - ondanks dat het vastrecht vervalt is men wel bang dat de kosten stijgen: aanschafkosten van nieuwe pannen etc en doordat het elektraverbruik stijgt (daar staat tegenover dat gasverbruik afneemt).
 - schoon maken van een elektrische kookplaat is makkelijker
- Portaal neemt de genoemde punten mee in het overleg met het projectteam en komt hier later op terug.

6. Werkafspraken

- Portaal maakt een verslag van de overleggen, met daarin eventuele acties
- Voorsnog houden we iedere vrijdagmiddag aan voor de vergaderingen. Mocht er een vergadering tussenuit vallen, laat Portaal dit tijdig weten.
- De bewonerscommissie mailt het vergaderschema van Bewonerscommissie De Bangkok (deze is inmiddels ontvangen); de bewonerscommissie kan gebruik maken van de inspiratiewoning Bangkokdreef 1
- Nieuwsbrieven ontvangt de bewonerscommissie in concept voordat deze naar alle bewoners gestuurd wordt. Met het verzoek om binnen een bepaalde tijd te reageren.
- Acties voor Portaal of de BWC houden we bij in een aktielijst (zie onder aan het verslag)

7. Wat verder ter tafel komt

- De bewonerscommissie brengt graag een bezoek aan de St.-Maartendreef om te zien wat een renovatie inhoudt. Portaal zoekt naar een geschikt moment: rekening houdend met de agenda's van de leden van de bewonerscommissie, maar ook zo snel mogelijk aangezien de werkzaamheden op de St.-Maartendreef bijna afgerond zijn.



Wat	Wie	Wanneer
Aanpassen nieuwsbrief + in concept voorleggen	Portaal/BWC	3 april: in concept naar BWC 3- 4 april: BWC reageren op concept 4 april: versturen naar alle bewoners
Technische vragen vanuit BWC voorleggen aan het projectteam Portaal/Nijhuis: - wat gebeurt er met de kast/het hok onder de trappenhuizen, nu in gebruik bij BWC en in andere portieken o.a. als opstelplaats scootmobiel - wat gebeurt er als bewoners zelf extra keukenkastjes hebben aangebracht, of dit als optie in het verleden aan hebben laten brengen door Portaal? - wat gebeurt er met keukens die bewoners zelf hebben geplaatst - wat gebeurt er met de radiator in de badkamer bij de woningen aan de kopgevel - wordt er bij het maken van de planning rekening gehouden met vakanties / rammadan (15 mei 2018)?	Portaal	Terugkoppeling volgend overleg of zo spoedig mogelijk, indien nog niet bekend.
Algemeen Sociaal Plan (BAS) mailen aan BWC	Portaal	10 april
Terugkoppeling rondom Gasloos Koken	Portaal	Volgend overleg: 14 april
Mailen vergaderschema BWC	BWC	Inmiddels ontvangen
Bezoek St.-Maartendreef inplannen	Portaal	Bezoek is op donderdag 13 april om 9.00 uur; St.-Maartendreef 270