**Plaats, datum en tijdstip vergadering**  
Gagelbosch vergaderzaal, vrijdag 24 maart 14.15 uur – 14.55 uur

**Deelnemers**   
Vb&t : Klankbord Warande:  
Servie van Eijck, accountmanager Jan de Vries, coördinator  
Lissa Blommers, junior accountmanager Ruud van der Werff, hoofd verlichtingsmanagement en tevens lid bewonersraad  
Pim Jansen, technisch manager Siep Schaafsma, lid bewonersraad  
& vaste cateraar voor de taart Hans van Roon, lid bewonersraad   
 Laurens van den Reek, lid bewonersraad  
 Jan van Kessel, vers benoemd lid bewonersraad

**Agendapunten** In onderstaande tabel zijn gegroepeerd per categorie de te bespreken onderwerpen opgenomen. Voor eenvoudige referentie is aan elk bespreekpunt een volgnummer toegewezen en een (combinatie van) trefwoord(en) in de omschrijving van het bespreekpunt vet weergegeven.

Het eerste agendapunt van het overleg betreft een lijstje met opmerkingen en commentaren over de afhandeling van punten die aan de orde geweest zijn in het voorgaande overleg ( niet een volledige lijst van behandelde punten doch voor zover noodzakelijk geacht; in dit geval een reviewvan acties resulterend uit het 3de periodiek overleg d.d. 15 maart 2016 ).

Als laatste agendapunt wordt standaard een overzicht gegeven van lopende projecten (al dan niet voortkomend uit een voorafgaand periodiek overleg ) inclusief de stand van zaken als bekend bij Klankbord Warande voor eventueel een update tijdens de vergadering door vb&t.

**Besluiten**  
De ter vergadering genomen besluiten, gemaakte afspraken, of in algemenere zin de uitkomst van de bespreking van het betreffende punt, worden door coördinator Klankbord Warande in groene tekst vastgelegd onder ieder afzonderlijk punt of verzamelpunt in de tabel en als richtlijn binnen een week na de vergaderdatum naar de overige deelnemers verspreid voor hun instemming dat e.e.a. correct is gedocumenteerd.

|  |  |
| --- | --- |
| **Review 4de periodiek overleg 13 oktober 2016** | |
| 1.a      1.b  1.c | **Naleving huisregels** - De aanbeveling van Klankbord Warande is, wanneer weer een brief van vb&t aan alle huurders opportuun is, de naleving van huisregels ook hierin op te nemen en in het bijzonder er nog eens op te wijzen dat : (1) het niet toegestaan is fietsen op de galerijen te stallen, (2) uit brandveiligheidsoogpunt het niet is geoorloofd de galerijen permanent in te richten met (groot) meubilair.  Vb&t is voornemens, al dan niet in combinatie met andere informatie, in een algemeen schrijven omstreeks juni, nog eens op diverse huisregels te wijzen.  **Wekelijkse schoonmaak R+R -**  Sinds de duimschroeven zijn aangedraaid bij de R+R regiomanager en hem te verstaan gegeven is dit jaar een aanzienlijke betere prestatie te leveren willen ze Warande als klant houden, is de schoonmaakservice duidelijk verbeterd. In dit nagenoeg voltooide eerste kwartaal van 2017 zijn voor het eerst sinds lange tijd geen klachten binnengekomen bij Klankbord Warande en is er wekelijks en met regelmatige intervallen schoongemaakt.  Terugkoppeling verstrekt door Klankbord Warande naar vb&t; geen actie vereist.  **Extra reiniging** - Door Klankbord Warande is de wenselijkheid uitgesproken voor een extra reiniging met hogedrukspuiten van gevels, balustrades e.d. nadat de bouwactiviteiten op het Zuiderpark geheel voltooid zijn. Gewezen is hierbij tevens op de afspraak gemaakt tijdens het 3de periodiek overleg op 15 maart 2016 ( gedocumenteerd onder vergaderpunt 7 ; zie: <https://www.dropbox.com/s/d8o3keniniowe51/PeriodiekOverleg15maart2016.docx?dl=0> alsdan ook de zuidzijde van Warande te reinigen waar de bewoners onder meer tegen bovengelegen verweerde balkons aankijken.  Vb&t zal voorafgaande aan een hogedrukreiniging de schoonmaakbehoefte voor de zuidzijde van Warande coördineren met R+R. Nader: praktisch is dat R+R vooraf contact opneemt met Klankbord Warande (Ruud) voor een ‘verkenning’ daar deze balkons buiten de blik van hun wekelijke schoonmaakronde liggen. |

|  |  |
| --- | --- |
| **NIEUW BESPREEKPUNT: toegangsveiligheid**  Dit nieuwe bespreekpunt is reeds kenbaar gemaakt in Warande Klanken 2017/1 en betreft een follow-up van de gehouden jaarvergadering in december 2016. Uit Warande Klanken 2017/1:  *“Een twintigtal seniorenbewoners heeft de jaarvergadering van Klankbord Warande op 1 december bijgewoond. De gehouden rondetafeldiscussie heeft bevestigd dat de behoefte aan afsluitbare liftportieken in de parkeerkelder onverminderd groot is en actueel blijft. Deze lacune in de toegangsveiligheid van het complex is eerder beschreven en ingediend met het veiligheidsrapport van Klankbord Warande eind 2014 (te downloaden vanaf webpagina archief) doch vooralsnog niet als toegangsveiligheidstekortkoming erkend door Archipel voor het opstarten van een onzes inziens noodzakelijk project voor dichten van dit veiligheidslek. Dit thema zal door Klankbord Warande hernieuwd op de agenda gezet worden voor de halfjaarlijkse periodieke overlegcyclus dit jaar met vb&t. Tevens zal op verzoek van de bewonersvergadering de wens van een (eenvoudige ) camerabewaking bij zowel de roldeur garage als de drie entreehallen meegenomen worden.“*  Verdere toelichting: Het afsluitbaar maken van de liftportieken in de parkeergarage vormde de laatste stap van de gewenste upgrade van het toegangsbeveiligingssysteem welke behoeftestelling beschreven is, en onverminderd geldig blijft, in het veiligheidsassessment (hierboven veiligheidsrapport genoemd) van 5 oktober 2014. Voor eventueel nalezen van dit assessment in zijn geheel, zie: <https://www.dropbox.com/s/vkd116ldj9e1mj2/Bijlage_beoordeling_toegangsbeveiliging.docx?dl=0>  De laatste alinea van dit assessment betreft specifiek het afsluitbaar maken van de toegangsdeuren naar de liften in de parkeergarage en leest:  “*Sowieso maakt enkel het gegeven al dat de “achterdeur” altijd de favoriete insluiproute zal blijven voor een inbreker het noodzakelijk de fietsenstalling afsluitbaar te maken. Doch in een appartementencomplex in de prijsklasse van Warande, mag verwacht worden dat om dezelfde redenen ook de toegangsdeuren naar de liften in de parkeergarage afsluitbaar gemaakt worden met het in gebruik zijnde centrale afsluitsysteem, in dit geval het DOM transponder systeem. Onverlaten en personen met dubieuze bedoelingen die via de “achterdeur” binnendringen, hebben thans automatisch via de lift vrij toegang tot alle drie de compartimenten van het complex en verschijnen hiermee aan de eigen voordeur van de bewoners. Dit besef is voor het overgrote deel van de bewoners waaronder alle senioren, ergo uw voornaamste doelgroep naar wij begrijpen, een uitermate verontrustend idee, en terecht afgaande op wat zeer regelmatig aan berichten in de media verschijnt over ongewenst bezoek aan de eigen voordeur. Juist deze seniorengroep heeft veelal hun eigen koop- of huurwoning verlaten waarbij de veiligheid die men mag verwachten van een kwaliteitscomplex zoals Warande, een hoofdreden was voor hun keuze in Warande een appartement te huren. Onder veiligheid in dit verband ook te verstaan de veiligheid van hun appartement bij langere afwezigheid. Gelet op eerdere individuele verzoeken van enkele bewoners voor het afsluitbaar maken van de lifttoegangen in de parkeergarage, is naar onze beleving dit specifieke veiligheidsaspect hetzij onderbelicht gebleven bij de eigenaar, hetzij het belang ervan wordt nog niet in voldoende mate door de eigenaar onderkend. Wij zijn dan ook gaarne bereid, mocht dit gewenst of noodzakelijk zijn, hierover rechtstreeks in communicatie te treden met de eigenaar.”*  Onder de term “achterdeur” wordt verstaan de toegang tot het complex via de ingang parkeergarage. Bij iedere technische storing van de roldeur die er de afgelopen jaren geweest is sinds het uitbrengen van het veiligheidsassessment (en dat zijn er talloze), al dan niet in combinatie met veiligheidsincidenten in de vorm van buurtkinderen/opgeschoten jongens die in de parkeergarage hebben rondgesnuffeld, wordt de roep weer luid bij de seniorenhuurders om afsluitbare liftportieken. Het gevoel van onveiligheid steekt dan weer in hoge mate de kop op en met name de meer kwetsbare ouderen stellen zich de terechte vraag van: gaat de eigenaar hierin pas voorzien als er echt iets ergs is voorgevallen?  Camerabeveiliging is destijds niet opgenomen in het assessment zelf als een nieuwe behoefte, of beschreven als een gewenste upgrade, en wel om de eenvoudige reden dat we (lees de bewonerscommissie-in-oprichting) toen in de veronderstelling waren dat de mogelijkheden voor het plaatsen van een camera bij de ingang van de parkeergarage reeds bij vb&t in onderzoek waren. Wel wordt in de slotalinea van de aanbiedingsbrief van het assessment hierover vermeld dat het wederom ophangen van een camera (begrepen is dat er in de beginjaren van het complex een dummy-camera gehangen heeft gericht op de toegang parkeergarage) wordt gezien als een preventieve anti-inbraakmaatregel waarvan een positieve bijdrage zal uitgaan voor het veilig-wonen-gevoel van de bewoners. Zie voor eventueel nalezen van de aanbiedingsbrief: <https://www.dropbox.com/s/igo9l4xcedmjocp/Brief_toegangsbeveiligingsvoorzieningen.docx?dl=0>  Vb&t stelt zich (hernieuwd) volledig achter deze gewenste veiligheidsupgrade zoals verwoord in het veiligheidsrapport. V.w.b. het thema camerabeveiliging zijn de meningen echter vooralsnog verdeeld en behoeft nader onderzoek en onderling beraad. Bij het najaarsoverleg zal terugkoppeling gegeven worden over de stand van zaken. De intentie is als beheerder voor eind van het jaar een voorstel bij Archipel in te dienen voor afsluitbare liftportieken dat kans van goedkeuring heeft. | |
| 2.a | **Afsluitbare liftportieken** – Ervan uitgaande dat vb&t, net als eerder in 2014/2015, nog steeds achter deze veiligheidsbehoefte staat, is het voorstel dat vb&t de tijd tot het periodieke najaarsoverleg benut voor nader onderzoek naar de praktische realiseerbaarheid en om een indicatie te krijgen van het kostenplaatje, alvorens dit thema weer voor te leggen aan Archipel. Misschien kan een bedrijf met een totaalbeveiligingsconcept als Wiek de Laat, al dan niet in overleg met Optilox, een goede inschatting maken (zonder zich nog vast te leggen middels een offerte) van de benodigde aanpassingen en de vereisten voor plaatsing van een kaartlezer in combinatie met de reeds aanwezige Besam-automaten bij de liftportieken in de parkeerkelder. |
| 2.b | **Camerabeveiliging** – Eerder is gekozen voor het ophangen van een dummy-camera. Met het gangbaarder worden van eenvoudige webcam-achtige cameraatjes met een hieraan gekoppelde beeldopnamecapaciteit is het wellicht inmiddels tegen acceptabele investeringskosten haalbaar een echt camerabeveiligingssysteem te installeren. De ideale oplossing zou zijn in een camerabewakingssysteem tevens de drie hoofdtoegangen mee te nemen en hierbij duidelijk zichtbaar borden op te hangen met als opschrift “Let op! Camerabewaking!” Naar verwachting helpt dit ook tegen de periodiek optredende overlast van spelende/kattenkwaad uithalende buurtkinderen bij de parkeerafrit en vergemakkelijkt het de bewoners corrigerend op te treden door erop te wijzen dat er camerabewaking is met beeldopname. | |

|  |  |
| --- | --- |
| ! | **EXTRA INGELAST PUNT: woonaanpassingen om het langer wonen in eigen appartement mogelijk te maken**  Lopende de vergadering wordt door bewonersraadslid Siep het thema opgeworpen van woonaanpassingen in het kader van de Wmo en de wenselijkheid van flankerend en faciliterend beleid van de zijde van Archipel. Meer en meer seniorenhuurders op leeftijd zullen de komende jaren zich genoodzaakt zien tot woonaanpassingen (als voorbeeld: een verhoogd toilet met beugels) om zelfstandig te kunnen blijven wonen. De huidige procedure voor verkrijgen van toestemming van de verhuurder voor woonaanpassing is bedoeld om zeker te stellen dat geen ontoelaatbare of onherstelbare schade wordt aangericht en bij verhuizing e.e.a. weer in de organieke staat teruggebracht kan/moet worden door de huurder. Wenselijk is een specifiek beleid van de zijde van Archipel waaronder een huurder na toestemming woonpassingen kan laten verrichten (al dan niet, afhankelijk van zorgindicatie, gedeeltelijk vergoed door gemeente of zorgverzekering) onder de kwaliteitseisen als gesteld door Archipel waardoor een appartement blijvend geschikt gemaakt wordt voor mensen met beperkingen en de verplichting tot terugbrenging in de organieke staat bij beëindiging huurcontract vervalt .  Besloten wordt dit thema te agenderen voor het najaarsoverleg om vb&t de tijd en ruimte te geven hierover zich nader te beraden en in de tussentijd tevens de eerste voelhorens uit te steken bij Archipel om hun standpunt te vernemen en mate van bereidheid hiervoor aanvullend beleid te (laten) ontwikkelen . |

|  |  |
| --- | --- |
| **Lopende projecten** | |
| 3.a  3.b | **Incidentele lekkage door plafond parkeergarage** – Als gevolg van onvoldoende afvoercapaciteit in het rioolstelsel waarop Warande is aangesloten, treedt bij langdurigere of hevige regenval lekkage op langs de ondergrondse buitenmuur via een overlopende terrasafvoer. Deze lekkage manifesteert zich in de parkeergarage ter hoogte van parkeervak 5 en 6. Een ‘wild’ idee om een extra afvoer naar het afwateringskanaal aan te leggen is ter zijde geschoven wegens kosten disproportioneel met de zich voordoende overlast. Een tijdelijke oplossing is nagestreefd met de opdracht aan Strukton de betroffen plafondplaten door nieuwe plafondplaten te vervangen; dit in de hoop dat dit 1 of 2 jaar soelaas zou geven en de eronder geparkeerde auto’s zou vrijwaren van neervallende korreltjes en rotzooi vrijkomend uit het beton door het er doorheen sijpelende water. Ter plaatse is dit plan door Strukton van de hand gewezen als niet zinvol meer daar deze plafondplaten al een keer vervangen waren. Een alternatief praktisch voorstel van de Strukton-monteurs om een afvoer te frezen in de terrasfundering uitkomende op het gazon is vervolgens afgewezen om bouwtechnische redenen door hun opzichter. In de perceptie van Klankbord Warande zijn we nu bij het zoeken naar een oplossing weer op square 1 beland.  De indruk bestaat dat door meer en langdurigere regenval in voor- en najaar de overlast sinds afgelopen jaar duidelijk groter geworden is. Gedurende dergelijke regenperioden blijft het continu druppelen (en nog dagen nadat de regenval gestopt is) resulterend in grote plassen water op de parkeervakken 5 en 6 en een rotzooi aan fijne korreltjes op de twee auto’s hier geparkeerd welke gelukkig nog niet tot aantasting van laklaag geleid hebben. Een oplossing op korte termijn is zeer gewenst en hopelijk komt er uit het technisch overleg tussen vb&t en Strukton spoedig een nieuw plan van aanpak.  Technisch overleg tussen vb&t en Strukton is nog niet afgerond. Ter vergadering geen nieuwe ontwikkelingen te melden anders dan de mededeling door Klankbord Warande dat de nieuwe bestelde plafondplaten en bevestigingsschroeven inmiddels door Strukton bij Warande zijn afgeleverd.  **Gevellekkage trappenhuizen bovenste (5de) verdieping** – Door Klankbord Warande is waterschade gemeld in de plafondplaten van de 4de galerij. Een inspectie door ZND Dakbedekking in opdracht van vb&t heeft als oorzaak vastgesteld een constructiefout in de gevel van het trappenhuis op de bovenste verdieping. Mogelijk valt deze constructiefout onder de 10-jaar nieuwbouwgarantie. Door vb&t is inmiddels de opdracht uitgezet bij Strukton voor reparatie van de constructiefout.  Project loopt nog; ter vergadering niets nieuws over te roepen. |