**Plaats, datum en tijdstip vergadering**  
Eindhoven, Zuiderpark, Gagelbosch vergaderzaal, donderdag 13 oktober 13.30 uur – 14.30 uur

Doel Pim voor 2017 is wederom deelname aan ½ M maar dan onder 1 u 50 min te finishen. Haalt hij dit dan trakteert Klankbord Warande op taart; blijft hij erboven dan verliest hij de aangegane weddenschap en is het Pim die de taart meeneemt voor het najaarsoverleg in 2017.

**Deelnemers**   
Vb&t : Klankbord Warande:  
Servie van Eijck, accountmanager Jan de Vries, coördinator  
Lissa Blommers, junior accountmanager Ruud van der Werff, hoofd verlichtingsmanagement  
Pim Jansen, technisch manager

**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/zaken (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 3de periodiek overleg 15 maart 2016** | |
| 1 a          b    c    d      e | **Opslagkast materiaal/lampen** – actie loopt nog bij Klankbord Warande werkgroep verlichting; mogelijk kan een afgedankte metalen kast worden overgenomen van Gagelbosch.  *Update 6 okt:* prachtige metalen archiefkast overgenomen van Archipel/Gagelbosch en op 6 oktober geplaatst in Warande voor opslag materiaal en reservelampen van de Werkgroep Verlichtingsmanagement.  Mededeling door Klankbord Warande voor kennisneming vb&t.  **Lichtsensor, tijdschakelaar –**  actie voortvarend opgepakt door nieuw aangestelde technisch manager; de lichtsensor stond op maximale gevoeligheid, is aanzienlijk minder gevoelig afgesteld en voldoet nu.  Mededeling door Klankbord Warande voor kennisneming vb&t.  **Cementspatten zijde Warande langs bouwterrein** – verwijderd in week 38.  Mededeling door Klankbord Warande voor kennisneming vb&t.  **Inloopmatten liftportieken parkeergarage –** gerealiseerd en veel positieve reactie op ontvangen van bewoners.  Mededeling door Klankbord Warande voor kennisneming vb&t.  **Windscherm appartement 542 -** offerte (van bedrijf ingeschakeld door Strukton Van Straten) zou doorgestuurd worden door de vorige technisch manager naar de architect (Dutch Design, Almere) voor hun beoordeling. Vermoedelijk is deze vervolgactie de mist ingegaan (en de offerte niet meer te vinden); de vraag is wat terug te melden aan huurder 542?  *Update 6 okt*: begrepen is dat hierover op 6 okt rechtstreeks telefonisch contact geweest is tussen huurder 542 en accountmanager.  Afhandeling door vb&t in rechtstreeks contact met de betrokken huurder. Vermoed wordt dat de offerte inmiddels architectonisch is goedgekeurd door Dutch Design, maar hierover zal uitsluitsel gegeven worden aan huurder waarbij tevens de huurder in kennis gesteld zal worden van de verdere noodzakelijke vervolgstappen om uiteindelijk het windscherm te kunnen plaatsen. |
| **Naleving huisregels**  Klankbord Warande ziet het niet als haar taak controle op huis- en terreinregels uit te oefenen of medebewoners op de vingers te tikken voor het overtreden van huisregels anders dan op subtiele wijze aandacht vragen voor naleving en respectering van de huisregels zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement opgesteld door verhuurder. Zo is een bescheiden begin gemaakt op de website van BC Zuiderpark met een visueel overzicht van een aantal huis- en terreinregels ( zie: <http://zuiderparkbc.jouwweb.nl/huisregels>) ten einde een aantal regels meer onder de bekendheid te brengen. Als aanzet voor een eerste discussie, en bedoeld als *food for thought* voor vb&t als beheerder, worden hieronder een paar huisregel-aspecten kort aangekaart waar wellicht een regelmatige rondgang door het gebouw door vb&t als beheerder (al dan niet opgevolgd door een algemeen schrijven en/of individueel aanspreken van een huurder) een betere handhaving kan bewerkstelligen; dit zowel in het belang van de verhuurder als in het algemeen belang (veiligheid & woonklimaat) van de bewoners.  Vb&t is voornemens in een schrijven aan alle huurders (mogelijk nog dit jaar) in zijn algemeenheid te wijzen op de huisregels. Ter beoordeling door vb&t zullen eventueel individuele huurders aangesproken worden voordat deze algemene brief verzonden wordt.  Het beleid van vb&t is alleen huurovereenkomsten opgesteld in de Nederlandse taal te hanteren. Van de huisregels (bijlage bij de huurovereenkomst) bestaat dan ook geen versie in het Engels. Als stof voor nadenken en het mogelijk opstarten van een interne discussie hierover, zal dit punt worden ingebracht door vb&t bij hiervoor geschikte interne overlegverbanden . | |
| 2 | **Brandveiligheid** – op de bovenste etage (verdieping 5 van Warande Noord en Midden) wordt de galerij min of meer gezien als eigen territorium en als een zich aandienende mogelijkheid voor extra opslagruimte daarbij het brandveiligheidsaspect geheel negerend. Een inmiddels verhuisde dakhuurder had zelfs een stapel houtblokken, een stookoven en een BBQ op de galerij staan voor regelmatig gebruik ! Ook wordt niet gerealiseerd dat houten kasten op de galerijen, alleen al door de enorme hoge temperaturen die ontstaan bij een brand binnen een appartement aan de galerij, in brand kunnen geraken, en hiermee de eigen vluchtweg naar de brandtrap kunnen verhinderen. Om bewoners tegen zichzelf te beschermen is een periodieke ínspectie-rondgang op brandveiligheid wellicht een goed idee. |
| 3 | **Plaatsen van fietsen op galerijen** – als gevolg van een voorgeschiedenis waarin het veiliger was de fiets op de eigen galerij te stallen dan in de hiervoor voorziene algemene fietsenruimte, zijn er nog steeds enkele bewoners die hun fiets op de galerij bij de voordeur plaatsen en geven hiermee het slechte voorbeeld aan nieuw intrekkende huurders. Middels serviceberichten over het gereedkomen van de afsluitbare fietsenstalling (inmiddels ruim 1,5 jaar geleden) zou de boodschap aangekomen moeten zijn dat hier eigenlijk geen geldige redenen/excuses meer voor zijn; tevens is de verwachting hierbij uitgesproken dat iedereen het waarom van deze huisregel (zowel gezien van zijde van verhuurder/beheerder, denk aan beschadigingen van wanden en liften, als uit oogpunt van het algemeen woonklimaat , denk aan schoonhouden van entreehallen, vloerbedekkingen en liften) begrijpt en respecteert.  Wellicht is het een goede suggestie om in een algemene brief van vb&t op deze huisregel nog eens te attenderen; bijvoorbeeld onder gelijktijdige vermelding dat uitzonderingen alleen gemaakt worden voor scootmobiels e.d. (zie agendapunt 9.c ). | |
| 4 | **Parkeervakken**  - op een tweetal parkeervakken ligt een kleinere of grotere plas olie. De betreffende chauffeurs zijn al eens vriendelijk en bezorgd aangesproken of ze weten dat hun auto motorolie lekt (noot: bij een voertuig was de verdenking groot dat er inmiddels helemaal geen olie meer in zat) en is de tip meegegeven beter zelf maatregelen te nemen voordat vb&t hun een rekening stuurt voor inzet van een speciaal schoonmaakapparaat ter reiniging van de olieplek. Dit heeft weinig om niet te zeggen geen effect gehad; de olieplekken liggen er nog steeds. | |
| 5 | **Engelstalige versie huisregels** - krijgen expat-huurders bij hun contract ook een Engelstalige versie van de huisregels? Gelet op de grote cultuurverschillen tussen Nederland en landen als India (waar het grootste deel van de expats in Warande vandaan komt) is een goede uitleg van de huis- en terreinregels belangrijk om geen frustraties en ergernissen te krijgen bij de Nederlandse huurders. Om een klein voorbeeld te noemen: het zo nu en dan uithangen van kleden en bed-overtrekken over het eigen balkon door een paar expat-huurders en wel duidelijk zichtbaar vanaf de Meerveldhovense weg en de Roffart (*not done* in Nederland en om die reden ook opgenomen als huisregel) is al een licht punt van irritatie geworden. | |
| **Evaluatie schoonmaakcontracten** | | |
| 6 | **Wekelijkse schoonmaakdienst –** het afgelopen jaar zijn nog al wat signalen opgevangen (met al dan niet het indienen van een klacht bij de servicedesk tot gevolg) van onvoldoende schoonmaakservice. Hoewel incidenteel niet uit te sluiten valt dat onze vaste en gemotiveerd overkomende schoonmaakdame Janneke ook wel eens een steekje heeft laten vallen (iedereen heeft een zekere mate van controle nodig om niet te verslappen), zijn de klachten te herleiden op vervangende schoonmaakkrachten met als negatieve climax de het drieweekse zomerverlof van Janneke. Nu zowel van bewoners(commissie)zijde (via Janneke) als via de managementkanalen deze onvoldoende schoonmaakservice bij vervanging is teruggekoppeld op R+R, wordt aangenomen dat R+R beterschap aan de dag gaat leggen en schoonmaakprestaties voortaan constant blijven op een standaard die we mogen verwachten van ons contract.  Terugkoppeling verstrekt door Klankbord Warande naar vb&t; geen actie vereist.  Ten aanzien van de ter vergadering ter sprake gebrachte tekst “*PSV Eindhoven*” die met onuitwisbare inkt op de muur is gekladderd direct naast liftdeur begane grond midden , overweegt vb&t het betreffende gedeelte over te laten schilderen. | |
| 7 | **Kwartaalschoonmaak**  - dit betreft de glasbewassing (met inzet hoogwerker) van de ramen van de algemene ruimten (brandtrappen, entreehallen) en de schoonmaak binnen de parkeergarage. Beide contracten zijn afgesloten met R+R die deze schoonmaakactiviteiten heeft uitbesteed. De nodige twijfel bestaat van zijde Klankbord Warande of deze schoonmaakservice inderdaad wel ieder kwartaal geleverd wordt. Aftekenlijsten zijn er niet en een parkeergarageschoonmaak wordt niet aangekondigd bij Klankbord Warande. Een vooraankondiging aan Klankbord Warande zou naast een controlemiddel ook handig zijn om via het intern mailsysteem van Klankbord Warande de bewoners te informeren die dan, desgewenst en indien van toepassing , om hun parkeervak goed te laten aanvegen hun auto tijdelijk buiten zouden kunnen parkeren.  Bij een herziening van het schoonmaakcontract voor de parkeergarage is het wenselijk ook op te nemen dat behalve het aanvegen van de garage, ook de tl-verlichting en hangende bewijzering meegenomen worden en ontdoen worden van spinnenwebben. Dit is tevens noodzakelijk voor de roldeur van de garage; vastgesteld is dat door aangroeiende spinnendraden aan de mazen van de roldeur, en dit met name ter hoogte van de bovenbeveiliging , uiteindelijk ongewenste storingen gaan optreden aan het automatisch sluitingssysteem en de roldeur in de hoogste stand blijft hangen door inschakeling van het automatisch blokkeringssysteem. Onzes inziens zou dit specifieke schoonmaakaspect (gelet op de geringe tijdsduur die dit vergt en het niet meer inhoudt dan een bezem even verticaal naar boven of dwarsgericht te gebruiken) kostenneutraal expliciet in het schoonmaakschema kunnen en moeten worden opgenomen. Een enthousiaste bewoner met een handvegertje heeft de over tijd aangegroeide spinnenweb-rag zelf maar verwijderd maar dit is natuurlijk geen structurele oplossing.  In het kader van de jaarlijkse verlenging van het schoonmaakcontract met R +R , zal vb&t deze als noodzakelijk beoordeelde verbeterpunten aan de orde stellen.  Door Klankbord Warande wordt de wenselijkheid uitgesproken voor een extra reiniging met hogedrukspuiten van gevels, balustrades e.d. nadat de bouwactiviteiten op het Zuiderpark geheel voltooid zijn. Gewezen wordt hierbij op de afspraak gemaakt tijdens het 3de periodiek overleg op 15 maart 2016 ( gedocumenteerd onder vergaderpunt 7 ; zie <https://dl.dropboxusercontent.com/u/94581951/Klankbord%20Warande/PeriodiekOverleg15maart2016.docx>) alsdan ook de zuidkant van Warande te reinigen. | |
| **Diversen** | | |
| 8 | **Extra DOM transponder –** regelmatig wordt bij Klankbord Warande geïnformeerd naar de mogelijkheid een extra voordeursleutel te bestellen. Wat is de procedure en wat zijn ongeveer de kosten?  Procedure staat vermeld op vb&t website; kosten bedragen 60 euro.  *Nader*: websites Klankbord Warande en BC Zuiderpark inmiddels geüpdatet en op pagina “Handig om te raadplegen” onder kopje “Extra of nieuwe sleutel bestellen?” wordt verwezen naar de betreffende vb&t webpagina en de kosten van nieuwe DOM Transponder vermeld. | |
| **Lopende projecten/zaken** | | |
| 9 a      b      c    d | **Servicekostenvriendelijkere inkoop lampen** – besluit vb&t dringend gewenst aangezien weer een aantal nieuwe lampen besteld moet worden; agendapunt overgeheveld naar het periodiek overleg vb&t met de overkoepelende bewonerscommissie Zuiderpark.  Vb&t is akkoord met procedure servicekostenvriendelijkere inkoop lampen zoals voorgesteld door Klankbord Warande in een separate e-mail d.d. 12 juli 2017. De procedure behelst onlinebestelling lampen en (vooruit)betaling door hoofd verlichtingsmanagement; vervolgens versturen kopie factuur naar accountmanager voor terugbetaling op bankrekening.  **Rolstoelvriendelijke entreedeuren** – Strukton Van Straten zal offerte indienen voor een permanent te bevestigen ‘oprijplaat’ voor elk van de drie entreedeuren. Mogelijk valt de offerte binnen het mandaat van vb&t zodat deze behoefte snel gerealiseerd kan worden.  Offerte ingediend bij vb&t en zal besproken worden tijdens het aanstaande periodiek overleg van vb&t met Archipel.  **Stalling scootmobiels**  *Achtergrond en toelichting behoeftestelling.*  De algemene fietsenberging is ca. een jaar geleden voorzien van fietsenrekken om zowel de mogelijkheid te geven fietsen vast te zetten als om orde te scheppen in de tot die tijd chaotische en weinig efficiënte (qua ruimtebenutting) manier van fietsen neerzetten. De maximale stallingscapaciteit die gehaald kon worden met de rekken, was 60 plekken exclusief een klein verloren hoekje dat nu benut wordt voor het tegen elkaar aan plaatsen van een stuk of 5 fietsen die al jaren niet meer gebruikt worden of waarvan verdacht wordt dat de eigenaar al lang geleden verhuisd is. Bij de realisatie is bewust gekozen voor de maximale stallingscapaciteit in rekken (gelet op het aantal fietsen) onder het gelijktijdig opgeven van het oorspronkelijke voorziene gedeelte voor het stallen van scootmobiels als iets waar dan, als t.z.t. de behoefte zich voordoet, dan maar een oplossing voor gevonden moet worden op de eigen galerij.  Kijken we naar de bezetting van vandaag dan staan er elke dag ongeveer 45-50 fietsen in de bergingsruimte gestald. Daarnaast staan ca. 6 - 8 fietsen buiten aan de fietsenrekken voorzijde gebouw geplaatst (opmerking: totdat de eerste fiets daar gestolen wordt; dan zullen ze rap weer binnen gestald worden) en ca. 7 fietsen worden nog tegen de huisregels in op de eigen galerij geplaatst. Kortom: als alles binnen in de fietsenberging moet , is het volle bak en zullen de (overigens weinige) bewoners in bezit van een eigen berging die hun fiets in de algemene ruimte stallen, vriendelijk verzocht moeten worden indien mogelijk hun fiets in ieder geval ’s avonds en ’s nachts niet meer in de algemene berging te stallen. In theorie is het nog mogelijk ondanks de rekken een scootmobiel in de berging te parkeren, echter gelet op de nu al bijna maximale bezettingsgraad en de beperkte manoeuvreerbaarheid is dit in de praktijk voor slechts 1 of 2 scootmobiels een oplossing en wel voor bijvoorbeeld langdurig stallen of voor iemand die zelf nog redelijk mobiel is zonder hulpmiddelen en zijn scootmobiel alleen maar nodig heeft voor het afleggen van grotere afstanden bij gebrek aan een ander gemotoriseerd vervoersmiddel.  Zeer recent is een nieuwe bewoonster ingetrokken die door ziekte (MS) op rolstoel e.d. is aangewezen en voor wie de scootmobiel haar ‘benen’ betekent om nog zelfstandig naar buiten te kunnen gaan. De scootmobiel beneden stallen is voor haar lichamelijk geen optie meer. Hiermee is de behoefte actueel voor een oplossing voor stallen scootmobiels op de galerij zo dicht mogelijk bij de eigen voordeur en een procedure voor op individuele basis aanvragen van toestemming hiervoor bij vb&t.  *Status* Thans wordt onderzocht door de vb&t technisch manager hoe aan deze eerste huurder met scootmobiel een passende oplossing kan worden aangeboden. Vooruitlopend hierop is de betreffende scootmobiel op de eigen galerij (begane grond) geparkeerd direct naast het enige stopcontact.  Project loopt nog; ter vergadering niets nieuws over te melden.  **Incidentele lekkage door plafond parkeergarage** – het voorstel van Strukton Van Straten is te voorzien in een extra waterafvoer ter hoogte van parkeervak 4 – 6 en in plaats van aansluiting op de gemeentelijke riolering een ondergrondse afvoer aan te leggen uitkomend op het afwateringskanaal. Technisch manager vb&t gaat navragen bij het waterschap (Waterschap De Dommel) en eventueel de gemeente Eindhoven of hiervoor toestemming verleend kan worden en dit derhalve een reële optie is.  Offerte binnen bij vb&t. Eerste beoordeling is dat de in de offerte voorgestelde oplossing (qua kosten en omvang) disproportioneel lijkt te zijn met het zich voordoende probleem (qua frequentie en schade-impact). De kern van het probleem is dat bij hevige wateroverlast de afvoercapaciteit van de gemeenteriolering onvoldoende blijkt te zijn. Vb&t gaat zich nader beraden over de *way ahead* *.* | |