Bewonerscommissie Sterrenwijk

Notulen

onderwerp	Planning en voortgang	datum	29 januari 2026
aanwezig	, BC	locatie	Kantoor Bo-Ex
	, BC	opgesteld door	Jelmer van den Bosch
	, BC	volgende vergadering	Niet afgesproken
	, bewonersondersteuner		
	Irene Klarenbeek (Sociaal Projectleider VWU)		
	Chaib Moulah Rabbi (Projectmanager VWU)		
	Sam Tjoeng (Projectleider VWU)		
	Erik Buitenkamp (Projectmanager Bo-Ex)		
	Jelmer van den Bosch (Sociaal Projectleider Bo-Ex)		
afwezig	, BC		
	, BC		
	Bas van Beusekom (Opzichter Bo-Ex)		
	George Janssen (Wijkconsulent Bo-Ex)		

1) Opening en mededelingen
   a) Op de agenda staan drie onderwerpen:
      * Planning om te komen tot draagvlak.
      * Planning na draagvlak, start bouw.
      * Vertraging planning, kosten, RvC Bo-Ex
   b) Het "blokkenschema" met de aangepaste planning tot en met halen van het draagvlak is op 16 januari door Bo-Ex gedeeld met de BC. Op 28 januari is daar een nog iets gedetailleerdere planning bijgekomen, met de kijkmomenten in de modelwoning, wie er is uitgenodigd, tijden etc en op welke momenten een bijdrage van de BC van toegevoegde waarde kan zijn.

2) Vertraging planning, kosten, RvC Bo-Ex
   a) Op het moment van het nemen van het realisatiebesluit was de modelwoning nog niet klaar. Dat is niet ongebruikelijk. Maar bij het uitvoeren van de modelwoning zie je pas echt hoe iets is gebouwd, omdat je het nu openhaalt. Daaruit zijn details in de bouw duurder geworden. Het totale budget van alle bijkomende kosten werd met meer dan 5% overschreden. En dan is Bo-Ex verplicht om die overschrijding voor te leggen aan de Raad van Commissarissen. Dat is wat nu gebeurd is. En de Raad van Commissarissen heeft ingestemd met de kostenoverschrijding.
   b) Vraag van de BC: kwamen er uit de proefwoning dingen die je niet had verwacht maar wel moeten gebeuren of dingen die je wel had verwacht. Antwoord: allebei. En uiteindelijk zijn dit allemaal zaken die moeten gebeuren. Er zijn geen planaanpassingen gedaan, maar het zit in bouwdetails, zoals een voorbeeld; hoe je de goten uitvoert. Als je iets openhaalt zie je wat er moet gebeuren en dat kan meer arbeidsloon, materiaal en tijd kosten. En

uiteindelijk was de optelsom de overschrijding. Dan moet de Raad van Commissarissen eerst beslissen voordat je verder mag met het uitvoeren van de draagvlakmeting.

c) Vraag van de BC: heeft deze aanpassing consequenties voor hoe lang je per woning bezig bent? Antwoord: nee, dat wordt niet langer. De basisprincipes zijn gelijk gebleven.
Het dak is leidend omdat dat het onderdeel is wat het langst duurt in de trein. De doorlooptijd blijft gelijk.

d) Vraag van de BC: hoeveel procent van de kostenoverschrijding komt door een prijsstijging? Antwoord: dat is niet bekend.

e) Hogere of lagere kosten dan begroot gaat bij woningcorporaties ten koste van de investeringscapaciteit. Wat voor project X wordt gereserveerd/geleend, kan niet worden begroot in project Y.

3) Planning draagvlak

a) De planning wordt doorgenomen. Er is gekozen voor een vast tijdslot per blok of cluster woningen om het overzichtelijk te houden. Je kunt dan ook actief contact gaan zoeken als mensen niet zijn geweest en ook geen contact met Van Wijnen hebben opgenomen.
De BC is (hoogstwaarschijnlijk) bij alle kijkmomenten vertegenwoordigd. De BC meldt vooraf, na interne afstemming, aan Bo-Ex Van Wijnen wie wanneer aanwezig kan zijn.

b) Er wordt afgesproken om aan te bellen als mensen geen formulieren hebben ingeleverd na de eerste telling. Dat doet iemand van de BC samen met iemand vanuit het projectteam. Het doel is om zoveel mogelijk stemmen te ontvangen.

c) Op maandag 2 maart en maandag 9 maart zijn de telrondes in de modelwoning Keerkringplein, beide avonden om 19.30 uur. Hier is een afvaardiging van de BC en ook van het projectteam aanwezig. De BC stemt dit intern af. Op 10 maart stuurt Bo-Ex de brief met het behaalde percentage/resultaat.

4) Planning na draagvlak

a) Na de brief van de uitslag start de 8 weken bezwaartermijn. Dan worden er dingen voorbereid, zoals de opbouw van de keten.
In week 20 staat start bouw geopland, vanaf dan worden de steigers opgebouwd.

b) De BKT trein is nu in één woning gestart, vanaf week 14 worden de andere woningen binnen de BKT-trein uitgevoerd.

c) Besproken wordt dat het belangrijk is om de werkvolgorde met bewoners te delen, bijvoorbeeld in verband met vakanties.

d) Per blok van 4 stramienen (4 eengezinswoningen of 8 beneden- bobvenwoningen) duren de toale werkzaamheden 8 tot 10 weken. Totale aantal kalenderweken, inclusief vakanties is 62 tot 65 weken, wordt door Van Wijnen tijdens het overleg uit het hoofd gezegd. De prognose nu is dat alles klaar is net voor de bouwvakvakantie 2027.

e) Van Wijnen huurt vooral experts in en doet zelf hand- en spandiensten en aftimmeringen binnen. Werkzaamheden binnen worden zoveel mogelijk gecombineerd om overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.

f) Als bewoners niet thuis (kunnen) zijn tijdens de werkzaamheden, dan overlegt het bouwteam met de bewoner. Als iemand niet mee wil werken, dan wordt uiteindelijk een juridische

procedure gevoerd. Bewoners zijn verplicht mee te werken na het behalen van draagvlak en het verstrijken van de bezwaartermijn.
Er zijn meerdere contactmomenten om in te schatten of de uitvoering door kan gaan. Als er op het allerlaatste moment iets veranderd in de werkvolgorde, dan heeft dat gevolgen voor meer bewoners, dus dat is niet wenselijk. Er zijn ook uitvoeringsgesprekken voor start werkzaamheden.

5) Wat verder ter tafel komt/rondvraag
   a) Jelmer start per 1 februari met een nieuwe functie binnen Bo-Ex. Tijdens de draagvlakperiode blijft hij betrokken, maar draagt zijn werkzaamheden voor nu over aan Michelle Copier.
   b) De BC heeft een presentje voor Jelmer als afscheid. Dat wordt heel erg gewaardeerd.

7) Sluiting