**Verslag Bewonersvergadering 31 maart 2023**

**Gagelboschplein 200, Atrium, 19.30 uur**

Er is gebruik gemaakt van PowerPoint presentatie. Wie belangstelling heeft kan een kopie van de presentatie opvragen bij Vera Bergman.

**Opening**

Vera Bergman opent de vergadering en heet de 28 aanwezigen hartelijk welkom. Er zijn 4 afmeldingen.

De agenda is aan alle bewoners toegestuurd en wordt nu even kort toegelicht.

Voortaan zal de jaarlijkse bewonersvergadering plaats vinden in het voorjaar, na het regulier overleg van de bewonerscommissie met vb&t.

**Mededelingen**

* De bewonerscommissie bestond in de afgelopen periode uit Vera Bergman (voorzitter), Addy Vissere (penningmeester) en Jacqueline Wolbrink (secretaris). Hechte samenwerking vond plaats met Jan de Vries, die veel contacten heeft met onderhoudsbedrijven en met de technisch accountmanager. Jan en Addy vormen samen het technisch team van Warande. Addy licht toe voor welke klusjes de bewoners hem om hulp kunnen vragen (zoals bijvullen van de centrale verwarmingsketel).
* Er zijn bij vb&t nieuwe accountmanagers aangesteld: Lars van Bekhoven is technisch manager, Wouter Julicher is service manager. Hij vervangt Bouchra Chiari die met zwangerschapsverlof is.
* Angela van Elst, die 15 jaar heeft gewerkt voor vb&t en veel contact heeft gehad met de huurders in verband met melding van storingen en afhandeling van klachten, gaat vb&t verlaten. Ze zal per 1 april 2023 worden vervangen door Vera Spoor. De brief die de bewoners hebben ontvangen over de controle op brandveiligheid van het complex op 5 april is al door haar ondertekend.

**Activiteiten in de afgelopen periode**

* **Voorjaarswandeling:** op zoek naar de Tjif Tjaf. Vogels spotten onder leiding van Jan de Vries. Was maar een klein groepje, maar een prachtige wandeling.
* **Vrijdagmiddagborrel.** Iedere eerste vrijdag van de maand. We hadden een kleine opkomst verwacht, maar er zijn iedere keer rond de 20 mensen. Een succes dus.
* **Bezoek aan nieuwkomers**. Iedere nieuwe bewoner krijgt een bezoekje van twee leden van de bewonerscommissie. Ze ontvangen een bloemetje en krijgen informatie over praktische zaken.
* **Zieke bewoners krijgen een bloemetje** en de nabestaanden van overledenen ontvangen een troostboeket.
* **Nieuwjaarsborrel (**samen met de Leilinde)
* **Barbecue** (samen met de Leilinde)

De bewonerscommissie had nog meer plannen, maar inmiddels worden veel activiteiten opgezet door ‘Ontmoet en Groet’ en we willen niet ‘dubbelen’. Hier is overleg over met de organisatie van ‘Ontmoet en Groet’.

**Overleg met vb&t: belangrijkste punten uit laatste gesprekken**

* **WTW onderhoud**
De bewonerscommissie heeft de afgelopen jaren meermaals bij vb&t aangedrongen op het laten reinigen van de aan- en afvoerkanalen. Dat is sinds de bouw van het complex nog nooit gebeurd, terwijl wordt geadviseerd dit om de 5 -6 jaar te laten doen.
Feenstra heeft aangegeven niet op korte termijn (pas eind ’23, begin ’24) aan het onderhoud van het inpandige systeem te kunnen beginnen. Overwogen wordt om een ander bedrijf in te schakelen.
Inmiddels heeft Feenstra echter alle bewoners een brief gestuurd met een aankondiging van voorgenomen onderhoud aan de WtW units in de appartementen.

*Veel bewoners geven aan dat het uitblijven van onderhoud van de aan- en afvoerkanalen veel overlast veroorzaakt. Rond de ventilatieopeningen in het plafond ontstaan zwarte kringen en bij sommigen vallen roetdeeltjes naar beneden. Geadviseerd wordt om de unit op alleen afzuigen te zetten.*

* **Gevelplaten**
De opdracht voor het herstellen van de gevelbeplating is in december verstrekt aan aannemer Jansen Huybregts. Deze werkzaamheden zijn nog niet ingepland gezien de vorst- en regenperiode van afgelopen tijd. Voor nu staan de werkzaamheden eind maart/ begin april ingepland indien het weer dit toelaat. De werkzaamheden zullen waarschijnlijk 3 dagen in beslag nemen. Gevaarlijke platen zijn inmiddels met popnagels vastgezet.

(Inmiddels hebben de bewoners een brief ontvangen met de mededeling dat de werkzaamheden van 5 t/m 7 juni zullen worden uitgevoerd)

* **Lekkages**De voorgenomen actie om de onderkant van de gevels te behandelen met Triflex zal onvoldoende oplossing bieden.
Vb&t heeft nu de firma Patina gevraagd om offerte uit te brengen voor een andere manier om dit probleem op te lossen. Waarschijnlijk zullen alle terrassen worden verwijderd en komt er een nieuw dak op de parkeergarage.

*Opgemerkt wordt dat over dit onderwerp uitgebreide informatie is te vinden op Klankboek. Daaruit valt op te maken dat de nu voorgestelde oplossing geen soelaas zal bieden, omdat al eerder op plaatsen waar de lekkages zich voordoen de dakbedekking is vervangen, wat niets heeft opgelost.*

* **Dakrenovatie en zonnepanelen**

De firma Patina is ook gevraagd offerte uit te brengen voor herstel van het bovendak en het aanbrengen van zonnepanelen. Daarbij moet ook worden gedacht aan het aanbrengen van een (afdruip) welprofiel zodat de druppels niet op de vensterbanken vallen van de onderliggend etages.

* **Vervanging sloten**De firma Safe had al eerder nieuwe elektronische sloten op de algemene toegangsdeuren moeten zetten, evenals cilindersloten op de voordeuren van de appartementen. Door problemen met levering van onderdelen is dat nog steeds niet gebeurd. De verwachting is nu dat dit eind maart-begin april zal gebeuren.
* **Glasvezel**
Jan de Vries licht dit agendapunt toe. Hij verwijst daarbij naar Klankboek waarin alle informatie te vinden is over de gang van zaken in de afgelopen periode.
Er is nu eindelijk overleg tussen VolkerWessel Telecom en vb&t. Er is een ploeg samengesteld om de glasvezel aansluitingen in het complex te regelen. Het gaat om acht verticale kabels, die via de meterkasten zullen lopen. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door een lokale installateur. Hopelijk zal dat in juni juli gebeuren.

*Dit onderwerp roept veel discussie op. Voor sommigen is nog niet duidelijk dat de installatie van een kastje in de meterkast geen gevolgen heeft voor de bewoners. Men hoeft geen abonnement af te sluiten bij Telecom en kan gewon gebruik blijven maken van de coaxkabel van Ziggo of de aansluiting via KPN. Het ligt echter wel in de verwachting dat alle providers op den duur zullen overstappen op glasvezel.*

* **Onderhoud portieken bandtrap en nooduitgangen**De portieken en nooduitgangen zijn gereinigd. De gevelbalustrade op de 5de verdieping is daarbij niet meegenomen. R en R wil binnenkort ook nog de stukken die in de gevel uitsteken schoonmaken.
* **Voorzieningen e-cars**In de toekomst zal er steeds meer elektrisch worden gereden. Er is geen wettelijke regeling die het parkeren van elektrische auto’s in parkeergarages verbiedt. Er is daarbij veel onduidelijkheid over de aanleg van laadpunten.
Om te zorgen dat nieuwe laadpunten hier veilig worden aangelegd, wordt de wetgeving vanaf 1 juli 2023 aangepast. Dat heeft gevolgen voor eigenaren en beheerders van garages.
Nieuwe laadpunten in parkeergarages moeten aan nieuwe voorwaarden voldoen. De belangrijkste zijn:
. Alle laadpunten in een garage kunnen tegelijkertijd centraal worden afgeschakeld.
. Bij de ingang van de garage staat duidelijk aangegeven waar de laadpunten zich bevinden en hoe deze centraal kunnen worden afgeschakeld.
.Laadpunten maken gebruik van de laadtechnieken ‘mode 3’ of ‘mode 4’. Dat betekent dat het gaat om een laadstation.
Deze voorwaarden gelden voor alle nieuwe laadpunten die vanaf 1 juli 2023 worden aangelegd, en zijn opgenomen in het [Besluit Bouwwerken Leefomgeving](https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/besluit-bouwwerken-leefomgeving/).
* Borgsommen
Er is onduidelijkheid over de hoogte van de borgsommen die huurders hebben betaald. Sommigen betaalden 1 maand huur, weer anderen 3 maanden. Volgens vb&t had dat te maken met de hoogte van het inkomen van de huurder.
Bouwinvest heeft nu besloten dat er één algemene regel komt: alle nieuwe huurders betalen 3 maanden borg (en mensen met een eigen bedrijf zelfs 4 maanden). Als na een jaar de huur steeds op tijd is betaald kan de huurder 1 maandbedrag terug vorderen.

*Gevraagd wordt of ook huurders die in het verleden 3 maanden borg hebben betaald na een jaar een maand kunnen terugvorderen. Vera zal dit navragen bij vb&t.*

* **Luidsprekers intercom**Als mensen aanbellen zijn ze slecht te verstaan via de intercom. Dat komt omdat het microfoontje laag op het paneel zit. Dat is zo gemaakt opdat mensen in rolstoel ook verstaanbaar kunnen zijn.

Vb&t overweegt om een extra microfoontje op de goede hoogte te laten installeren als dat mogelijk is.

**Pauze**

**Goed om te weten**

Twee belangrijke websites:

<https://wegwijswarande.jouwweb.nl/>

Aanwijzingen  en tips voor bediening, gebruik en onderhoud van installaties/systemen in appartement/complex.
Verder: brandveiligheid; slimme toegang thuiszorg; storingen melden en reparatieverzoeken; woonaanpassingen.

<https://www.vbtvastgoedmanagement.nl/wp-content/uploads/2022/02/Onderhouds-ABC_2022_v5_def.pdf>

Onderhoud draagt bij aan de kwaliteit van de woning en aan uw wooncomfort. Maar wie is
verantwoordelijk voor welk deel van het onderhoud?
Dit onderhouds-ABC geeft huurder een eerste inzicht in verdeling van kosten tussen huurder en
verhuurder. Voor het geval dit onderhouds-ABC onduidelijkheden bevat of huurder vindt dat
verhuurder verantwoordelijk is voor bepaalde reparatie- of onderhoudskosten raadpleeg dan altijd de huurovereenkomst, de algemene bepalingen, het opleverrapport als mede het besluit kleine
herstellingen.

**Opmerkingen vragen discussie**

* *Er is een vriendelijk verzoek om bij binnenkomst en vertrek goed op te letten dat de tussendeur dicht gaat voor men in de lift stapt of naar buiten gaat. Voor ieders veiligheid.*
* *Gevraagd wordt of de buitendeur van Warande Noord ’s avonds op dezelfde tijd kan worden gesloten als de deuren van Zuid en Midden. Deze sluiten om 20.00 uur, terwijl in Noord om 21.00 uur. Als alle bewoners van Noord hiermee instemmen kan Addy dat bijstellen.*

**Voorgenomen activiteiten**

De gebruikelijke activiteiten zoals borrel, barbecue en nieuwjaarsborrel staan op het programma.

De bewonerscommissie van de Leilinde heeft besloten dat er geen Kerstinstuif meer wordt georganiseerd.

**Commissie uitbreiden**

De huidige bewonerscommissie bestaat uit leden die alle drie in Warande Midden wonen. Het zou goed zijn als er ook leden zouden komen uit Zuid en Noord, omdat dan een betere en snellere communicatie mogelijk is.
Aan gezien niemand zich meldt wordt nu afgesproken dat bewoners van Noord en Zuid die op de hoogte zijn van gebeurtenissen als ziekte, verhuizing en overlijden dit aan de bewonerscommissie zal doorgeven.

**Rondvraag**

VB&t vraagt of er bewoners zijn die willen meewerken aan een onderzoek in het kader van het verkrijgen van Bouwinvest van het ‘Home for Life label’. Het goed om een onderzoek bij 3 – 5 appartementen naar de levensloopbestendigheid, waarbij gekeken wordt in hoeverre de woning bewoond kan blijven tot op een hoge leeftijd.

Het gaat dan om:

. toegankelijkheid buiten (rondom het complex)

. toegankelijkheid binnen

. comfort van de woning

. veiligheid van de woning

. afstand tot voorzieningen

Er melden zich 4 mensen.

*Opgemerkt wordt dat in november 2022 al een enquête is gehouden onder een aantal bewoners waarin dezelfde items aan bod komen. Onduidelijk is in hoeverre dit een relatie heeft met het nieuwe onderzoek.*

*Vera zal dit navragen bij Wouter Julicher*

Desgevraagd willen de bewoners graag dat de vrijdagmiddagborrel op 7 april (goede vrijdag) gewoon doorgaat.

**Sluiting**

Vera bedankt iedereen voor de aanwezigheid en betrokkenheid en sluit de vergadering.