

**Plaats, datum en tijdstip vergadering**
Gagelbosch Atrium II, dinsdag 27 maart 16.00 – 17.00 uur

**Deelnemers**
***Vb&t* :** ***Klankbord Warande*:**Servie van Eijck, accountmanager Jan de Vries, coördinator en ad-hoccateraar taart \*☺ Ruud van der Werff, hoofd verlichtingsmanagement en tevens lid bewonersraad
Pim Jansen, technisch manager Siep Schaafsma, lid bewonersraad
 Hans van Roon, lid bewonersraad
 Laurens van den Reek, lid bewonersraad
 Jan van Kessel, lid bewonersraad

**\*** De gebak- en taartprijzen van de postcodeloterij trekking maart, zijn namelijk gevallen op postcode 5654 KX van het Gagelboschplein!

**Agenda** De agenda is in tabelvorm uitgewerkt op pagina 2 en verder. De te bespreken onderwerpen zijn per categorie (genummerd I, II en III) gegroepeerd. Voor eenvoudige referentie is aan elk afzonderlijk bespreekpunt een categorie- en volgnummer toegewezen en een naam. De eerste categorie onderwerpen van het overleg betreft 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 5de periodiek overleg d.d. 24 maart 2017 ).
Daarna volgt de categorie nieuwe bespreekpunten.
Als laatste categorie wordt standaard een overzicht gegeven van lopende projecten (al dan niet voortkomend uit een voorafgaand periodiek overleg ) inclusief de stand van zaken zoals 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 bespreek- 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.

|  |
| --- |
| **I – REVIEW 5de PERIODIEK OVERLEG 24 MAART 2017** |
| I.1   | **Woonaanpassingen senioren** . Tijdens het voorgaande overleg is ter vergadering 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 is dit thema nader te agenderen voor dit volgende periodiek overleg 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 . Het beleid blijft van geval tot geval aanvragen voor woonaanpassingen te beoordelen inclusief de consequenties t.z.t. voor het weer in organieke staat terugbrengen na beëindiging huur.  |

|  |
| --- |
| **II - NIEUWE BESPREEKPUNTEN**  |
| Enige ervaringen opgedaan door de bewonerscommissie en observaties worden hieronder gedeeld. E.e.a. zonder hieraan een advies of voorstel ter verbetering of wat dan ook aan te koppelen doch bedoeld voor gedachte-uitwisseling & discussie ter vergadering.  |
| II.1 | **Feedback van nieuwe huurders:*** Appartementen die al de nodige keren van huurder verwisseld zijn, vergen veel inspanning en investering zowel van zijde beheerder als de nieuwe huurder om weer in goede staat te brengen; een enkel appartement maakt wel een erg uitgeleefde indruk.
* Uittrekkende huurders blijken vaak geen gevolg meer gegeven te hebben in hun laatste huurjaar aan aankondigingen voor jaarlijks onderhoud door de firma Kemkens of de firma Wiek de Laat.
* Een enkele nieuwe huurder beweerde zelfs dat de firma Kemkens al jaren niet meer binnen zou zijn geweest; dat impliceert dus ook geen controle op CO-afgifte!
* Gebreken die normaliter zouden worden gemeld voor reparatie aan de servicedesk, blijken naar inschatting van de nieuwe bewoners mogelijk al een jaar of langer aanwezig te zijn.

Het huurdersbestand kennende betreft bovenstaande terugkoppeling uitsluitend klachten over de categorie werkende ex-huurders dus huurders normaliter niet overdag thuis.  |
| II.2 | **Jaarlijkse batterijwisseling DOM protector:*** De indruk bestaat dat Wiek de Laat zijn eerste jaarlijkse batterijverwisseling in Warande (juni 2017) enigszins onderschat heeft of in ieder geval niet erg effectief heeft uitgevoerd of dat andere kinderziekten mogelijk een rol hebben gespeeld.
* Alleen al bij Klankbord Warande hebben zich een handvol huurders gemeld binnen enkele maanden na de batterijwisseling van een eerst rood kleurende DOM Protector bij voorhouden van de transponder ten teken dat de batterij weer aan vervanging toe is; mogelijk heeft hier de batterijwisseling plaatsgevonden door een beginnend monteur en is hierdoor iets fout gegaan want onze ervaringscijfers zijn dat er hooguit een enkele slechte batterij tussen zit bij batterijwisseling van 43 elektronische sloten.
* Het sterke vermoeden bestaat (noot: steller dezes vertoefde in juni 2017 elders) dat het monteursbezoek voor onderhoud en batterijwisseling alleen uitgevoerd is op de per brief aangekondigde dag op hoop van zegen dat alle huurders thuis zouden zijn of maatregelen genomen hadden dat bij afwezigheid een medebewoner de voordeur kon openen; in ieder geval was in de brief geen paragraaf opgenomen om bij verhindering een andere afspraak te maken.
* Hoe dan ook , bij zeker vier of vijf huurders heeft helemaal geen batterijwisseling plaatsgevonden vanwege (1) leegstand in juni, (2) nieuwe huurder nog niet ingetrokken of (3) de ex-huurder heeft niet meer de moeite genomen als ook aangehaald in II.1 hierboven; niet uitgesloten is (*noot 24 maart: inmiddels weer twee voorvallen inclusief een klacht over behandeling door servicedesk!*) dat dit aantal in de komende maanden nog licht toeneemt aangezien dit batterijen zijn die in december 2017 geplaatst zijn door Lock-It Slotambulance en afhankelijk van gebruik een batterij minimaal 1 jaar meegaat.
* In een paar gevallen is blijkbaar onvoldoende gecommuniceerd bij de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder en daarna bij het ‘huisbezoek’ van Klankbord Warande dat rood kleuren van de DOM Protector bij voorhouden transponder betekent dat de batterij aan vervanging toe is en ten onrechte is gedacht dat de rood/groen kleuropvolging van de Dom Protector normaal is en dan kom je op een dag echt je eigen appartement niet meer in.

*Noot*: ondanks bovenstaande ‘waslijst’ zijn we tevreden met de service van Wiek de Laat en de inschatting/verwachting van Klankbord Warande is dat dit aanloopproblemenzijn. Vb&t technisch management gaat de gehanteerde procedure van de jaarlijkse batterijwisseling evalueren met Wiek de Laat. In ieder geval is de bedoeling dat voortaan een terugkoppeling door Wiek de Laat wordt gedaan, van welke appartementen op de geplande datum/data de geplande batterijwisseling niet heeft kunnen plaatsvinden, voor vervolgactie door vb&t.  |
| II.3 | Afbeeldingsresultaten voor verboden voor fietsen afbeelding**Stallen fietsen:*** Voor een beperkt aantal bewoners blijft het te verleidelijk om de fiets te stallen op de galerij in plaats van in de fietsenberging in de parkeergarage ; dit betreft bewoners in Warande-Midden en - Noord waar de galerij ten opzichte van hun voordeur zich min of meer leent een fiets te stallen, althans in hun ogen.
* Dit betreft gemiddeld een viertal fietsen in Warande-Noord en een drietal fietsen in Warande-Midden; in geval van in totaal drie fietsen (twee van een echtpaar op zeer hoge leeftijd waarvan de fietsen direct na inhuizen daar gelost zijn, de andere fiets betreft een ervaring van de betrokken huurder dat de fiets op de galerij veiliger staat ) is het een quasi-permanente stalling want de fietsen zijn waarschijnlijk na plaatsing niet meer gebruikt; van de overige 4 is plaatsen van de fietsen daar waarschijnlijk puur uit gemakzucht.
* Verontrustend is dat, nadat recent twee ‘galerij-fietsparkeerders” zijn uitgetrokken, er elders in het complex weer twee nieuwe jonge huurders zijn ingetrokken die gelijk deze slechte gewoonte hebben aangenomen indruisend tegen de huisregels; nog verontrustender is dat er ook al een paar bezoekers zijn gesignaleerd die voor de duur van hun bezoek hun tweewieler maar even meenamen naar de galerij.
* Mochten alle overtreders zich gaan bekeren dan is overigens de beschikbare stallingcapaciteit zo goed als aan haar limiet en zou het best kunnen zijn dat de fietser die het laatst thuiskomt geen vrije staander meer vindt in de fietsenberging; enige soelaas zou een oproep kunnen bieden aan hen die vanwege gevorderde leeftijd geen gebruik meer maken van hun fiets, te overwegen deze van de hand te doen; doch veel winst zal dit niet opleveren want fietsen waarvan het vermoeden is dat het laatste gebruik jaren geleden was ( voor een goed begrip: in Warande is geen ‘weesfietsenprobleem’ ) worden al in een vrij hoekje geplaatst; komen er op termijn inderdaad bewonerssignalen dat er een stallingstekort is, dan lijkt de enige maatregel, zoals eerder geopperd door vb&t, de bewoners met eigen berging in de parkeergarage te vragen (brief van vb&t) zo mogelijk voor niet meer dan 1 fiets de algemene fietsenstalling te benutten ; maar voorlopig is dit nog niet aan de orde en misschien lost e.e.a. zich wel vanzelf op.

Zeer recent heeft R+R bericht aan vb&t dat het schoonmaken op bepaalde galerijen wel erg bemoeilijkt wordt door oneigenlijk gebruik van de galerij als een soort extra bergingsruimte. Getriggerd hierdoor zal vb&t op korte termijn een galerijrondgang uitvoeren om met eigen ogen het oneigenlijk gebruik (gestalde fietsen, grote meubelstukken, tijdelijke opslag) te aanschouwen. Het plan is daarna om in een schrijven gericht aan alle huurders nog eens met klem op de huisregels te wijzen die (1) plaatsen van brandgevaarlijk materieel op de galerijen of plaatsen van spullen die een belemmering/risico (kunnen) vormen voor een snelle doorgang naar de brandtrap/nooduitgang uitdrukkelijk verbieden en (2) het meenemen van fietsen in de liften en stallen van fietsen anders dan in de eigen berging of de gemeenschappelijke fietsenstalling in Warande niet toestaan en hierbij aantekenen dat huurders ook verantwoordelijk zijn dat hun bezoekers zich hieraan houden.  |
| Overige bespreekpunten |
| II.4 | **Jaarlijkse huuraanpassing.** Per brief d.d. 11 januari 2017 is een advies <ToelichtingAdviesHuurprijs2017enverder.docx> uitgebracht door Klankbord Warande betreffende de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Dit advies is beargumenteerd uitgemond in een meerjarenadvies de huurprijsverhoging te beperken tot de jaarlijkse huurindexering (conform de CPI van het CBS). Helaas is per 1 juli 2018 toch weer een huurverhoging doorgevoerd die hoger ligt dan de CPI. Om een voorbeeld te geven hoe verhogingen boven de CPI blijven doorwerken jaar op jaar (als een rollende sneeuwbal die steeds groter wordt ) volgt hieronder een voorbeeld van de huurprijsstijging per 1 juli in de periode 2014 t/m 2017 indien alleen de CPI gevolgd was versus de door Archipel/vb&t gehanteerde percentages, dit voor een kale huur ingaande 1 juli 2013 van 880 euro. In plaats van een totale huurprijstoename over deze gekozen 4 jaar van 25,79 euro bedraagt de werkelijke huurprijstoename door de extra percentages bovenop de CPI indexering 56,73 euro. Het maandelijkse meerbedrag bedraagt 30,94 euro. In percentages ( d.w.z. onafhankelijk van gekozen aanvangshuurwaarde ) betekent dit **120% meer** verhoging betalen dan indien alleen verhoging was toegepast conform de CPI indexering. Nogmaals benadrukt wordt dat het fors divergeren tussen de ontwikkeling van de huurprijzen van Warande en de financiële draagkracht van de groep gepensioneerde huurders in Warande (zie betoog advies huurprijsaanpassing 11 januari 2017) al gaande is vanaf het jaar dat deze groep huurders hier is gaan huren wat voor veel van deze huurders betekent vanaf 1 juli 2013. In dit verband is de gekozen periode van vier jaar terugkijken nog relatief kort; verder terugkijken levert een nog minder rooskleurig beeld op van de doorwerking van huurstijgingen bovenop de huurindexering. *Noot*: bij dit verslag is ook het Excelbestand gevoegd; leden van de bewonersraad kunnen hier de aanvangshuurprijs voor hun appartement invullen; de gekozen aanvangshuur van 880 euro komt overeen met appartement 522.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| jaar | groei conform toegepast percentage  | groei conform huurindexering CPI | verschilin € | extra in %  |
| 2013 | **VUL IN:**  | **€ 880,00** | **VUL IN:**  | **€ 880,00** |   |   |
| 2014 | 2,0% | € 897,60 | 0,8% | € 887,04 | € 10,56 | 1,2% |
| 2015 | 1,0% | € 906,58 | 0,4% | € 890,59 | € 15,99 | 1,8% |
| 2016 | 2,0% | € 924,71 | 0,6% | € 895,93 | € 28,78 | 3,3% |
| 2017 | 1,3% | € 936,73 | 1,1% | € 905,79 | € 30,94 | 3,5% |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | verschil in € | meerbedrag in % |
| totale stijging in periode 2014 - 2017 | € 56,73 |  | € 25,79 | € 30,94 | 120% |

Ter vergadering neemt vb&t nog eens goed kennis van de impact van elke huurverhoging boven de CPI-huurindexering, hoe minimaal ogenschijnlijk ook, op de seniorenhuurders, zijnde de primaire doelgroep voor verhuur.  |
| II.5  | **Brancard-doorgang voor ambulance .** Zie voor achtergrond en omschrijving van deze behoefte de in december 2017 gevoerde maildiscussie met als onderwerp “Bereikbaarheid voor nooddiensten – DRINGEND VERZOEK AAN ARCHIPEL! “. Telefonisch is overeengekomen dit onderwerp nader op locatie te bezien tijdens het voorjaarsoverleg om voor vb&t daarna hernieuwd (na een eerdere afwijzing) aan te kaarten bij Archipel. Gewenst is een smalle oprit geschikt voor  brancards, rollators en scootmobielen vanaf de middenstrook parkeerplaats naar het trottoir voor Warande ergens ter hoogte van Warande Noord/Midden. De twee direct aangrenzende parkeervakken worden dan breder, terwijl de oplopende oprit (door T&G aan te leggen) net niet breed genoeg is om 'misbruikt' te worden voor het parkeren van een auto.Voorstel is dit te bespreken buiten op de parkeerplaats voor Warande hetzij voor het overleg van 16.00 uur (indien overleg met Leilinde eerder dan gepland is afgelopen; Klankbord Warande is telefonisch oproepbaar) hetzij direct na afloop. Vb&t gaat dit voorstel wederom bespreken met Archipel bij het regulier overleg in april . |

|  |
| --- |
| **III – LOPENDE PROJECTEN** Met het vb&t technisch management wordt doorlopend een goede communicatie onderhouden over de status van plannen en voortgang van projecten. In principe is tijdens het overleg dan ook geen bespreking van de lopende projecten noodzakelijk tenzij e.e.a. wenselijk geacht wordt in verband met een opvolgend overleg vb&t - Archipel. |
| III.1 | **Beugelen rookafvoerkanaal WTW.** Project in uitvoering en begin april afgerond. |
| III.2 | **Gevelreiniging.** Planning afgerond; start uitvoering maandag 16 april. |
| III.3 | **“FocusCura-voorbereide” centrale toegangen**. Beleidsbeslissing door Archipel genomen. Status project: aan begin opstartfase. |
| III.4 | **Stalling scootmobielen.**  Beleidsbeslissing door Archipel genomen. Status project: aan begin opstartfase. Bewoners zijn geïnformeerd d.m.v. Warande Klanken 2018/1 zie:[*http://klankbordwarande.jouwweb.nl/warande-klanken*](http://klankbordwarande.jouwweb.nl/warande-klanken) |

Bijlage: <https://www.dropbox.com/s/bfqsylxvef24ocs/Ontwhuurpr.xlsx?dl=0>