**Verslag Bewonersvergadering 22 maart 2024**

**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 25 aanwezigen hartelijk welkom.

Er zijn 4 afmeldingen.

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

**Mededelingen**

* De bewonerscommissie bestond in de afgelopen periode uit Vera Bergman (voorzitter), Addy Vissere (penningmeester) en Jacqueline Wolbrink (secretaris). Hoewel Jan de vries ons heeft laten weten dat hij vanaf 1 januari niet meer zal optreden als contactpersoon voor vb&t en onderhoudsbedrijven heeft hij in de afgelopen periode nog veel activiteiten op dit gebied voor ons verricht. Hij wordt daarvoor hartelijk bedankt.
* Omdat de leden van de huidige bewonerscommissie alle drie in Warande Midden wonen zijn zij vaak niet op de hoogte van zaken die zich afspelen in Zuid en Noord. Daarom zijn er nu twee contactpersonen: voor Warande Zuid is dat Paul van der Pas (appartement 503) en voor Noord Theo Berlo (appartement 353). Zij zullen wanneer nodig informatie doorspelen naar de bewonerscommissie.
* Er is bij vb&t een nieuwe accountmanager aangesteld: Loesje Peeters. De andere managers zijn Walter Jülicher (servicemanager) en Lars van Bekhoven (technisch manager).
* De bewonerscommissie heeft regelmatig contact met de bewonerscommissie van de Leilinde. In sommige gevallen, zoals bij de barbecue, wordt samengewerkt. Formeel vormen deze twee commissies de Bewonerscommissie Zuiderpark, die staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
* Alle bewoners hebben ‘Nieuwsbrief Zuiderpark’ ontvangen. Daarin wordt onder andere vermeld dat er plannen zijn voor een herinrichting van het Zuiderpark (het plein). In ieder geval zal daarbij de bestrating worden vervangen.

**Activiteiten in de afgelopen periode**

* **Vrijdagmiddagborrel.** Iedere eerste vrijdag van de maand. We hadden een kleine opkomst verwacht, maar er zijn iedere keer rond de 25 mensen. Meestal zijn het steeds dezelfde mensen. Misschien eens een medebewoner meenemen?
* **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 (15 jaar geleden) nog nooit gebeurd, terwijl wordt geadviseerd dit om de 5 -6 jaar te laten doen.
Na Kemkens en Feenstra is nu Bonarius het bedrijf dat door Bouwinvest is aangesteld voor het onderhoud van gas- en wtw installaties. Er is bij dit bedrijf offerte aangevraagd voor het onderhoud van de aan- en afvoerkanalen.
* **Lekkages**Er zijn veel appartementen waar men last heeft van (verschillende) lekkages. Sommige worden opgelost, bij andere is dit niet duidelijk. Waar het de lekkages in de parkeergarage betreft heeft Vb&t nu de firma Patina gevraagd om offerte uit te brengen. Er was sprake van het verwijderen van de terrassen, omdat op die manier het dak van de garage kan worden vernieuwd, maar men heeft daartoe nog niet besloten.

*Opgemerkt wordt dat over dit onderwerp uitgebreide informatie is te vinden op Klankboek. Inmiddels is duidelijk geworden dat de achterpuien van het complex niet diep genoeg in de grond zitten en dat daardoor de lekkages ontstaan. Geconstateerd wordt dat er met de bouw toch wel de nodige fouten zijn gemaakt.*

* **Borgsommen**Hierover was enige onduidelijkheid, maar de regel is als volgt: men betaalt bij het afsluiten van het huurcontract 2 maanden huur als borg. In sommige gevallen, bijvoorbeeld als het inkomen van de huurder afkomstig is van een eigen bedrijf, wordt 3 maanden uur gevraagd. Als de betrokken huurder gedurende twee jaar trouw de huur heeft betaald kan men één maand huur terugvorderen. Men moet hiertoe zelf stappen ondernemen, dus contact opnemen met Bouwinvest.
* **Dakrenovatie en zonnepanelen**

Dit is inmiddels uitgevoerd. De zonnepanelen zijn al aangesloten. De opgewekte stroom gaat alleen naar de algemene ruimten.

* **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 heeft laten weten dat er geen extra microfoontje kan worden bijgeplaatst. Aangeraden wordt het volume op de huistelefoon goed af te stellen,
* **Glasvezel**
Inmiddels heeft KPN de operatie Glasvezel in beheer, maar desgevraagd hebben ze bij KPN niet echt in de gaten hoe onze situatie is. De technisch manager heeft in ons overleg in januari gemeld dat hij contact op zou nemen met KPN, maar dat heeft nog niets opgeleverd. Ook Jan de Vries heeft diverse malen geprobeerd hierover uitsluitsel te krijgen maar ‘ze begrijpen er bij KPN geen jota van’. Wordt (waarschijnlijk) vervolgd.

*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.*

* **Deur in de garage bij de lift naar appartementen Zuid**Al in november is melding gemaakt van het feit dat de deur van het liftportiek niet meer werkte en dat men die handmatig moest openen en sluiten. Er is hierover diverse malen bij vb&t geklaagd, zowel door individuele bewoners als door de bewonerscommissie. De oorzaak van het feit dat er nog steeds geen reparatie heeft plaats gevonden is niet duidelijk. Er gaan geruchten over offertes die niet worden goedgekeurd en over onderdelen niet moeten worden bijbesteld.

*Inmiddels heeft de reparatie plaats gevonden en doet alles het weer naar wens.*

* **Bestrating stoep**Na enig aandringen bij vb&t is de bestrating voor de uitgang van de parkeergarage inmiddels hersteld. Er zijn nog meer plekken waar de tegels scheef liggen. De oorzaak is de groei van de wortels van de bomen. Dit probleem zal zich dus regelmatig blijven voordoen, tenzij de bomen worden weggehaald. En dat willen de meeste bewoners liever niet. Een andere oorzaak is het ingraven van glasvezelkabels. De grond in sleuven zakt naar beneden.
* **Uitkomsten onderzoek brandveiligheid**De uitkomsten van het onderzoek staan in een rapport. De bewonerscommissie heeft vb&t gevraagd om inzage van het rapport. Dat is wel toegezegd, maar nog niet gebeurd. De uitkomst was dat de zaak redelijk op orde is, maar dat het niet is toegestaan om meubels, fietsen en scootmobiels in de hallen en galerijen te plaatsen.

*Opgemerkt wordt dat het een taak van vb&t is om dit te handhoven. Brandveiligheid is de verantwoordelijkheid van Bouwinvest. Men kan elkaar hier op aanspreken, maar daar is men huiverig voor omdat men geen conflicten wil.
Men zegt ook dat het niet veilig is om e-bikes op te laden aan de stopcontacten in de fietsenberging. De accu’s moeten worden opgeladen in het eigen appartement.*

*Men verzoekt de bewonerscommissie om dit onderwerp opnieuw aan te kaarten bij vb&t.*

**Daarbij komt dat op de galerijen steeds meer muren worden gebruikt als expositieruimte voor schilderijen, staaltjes van huisvlijt en foto’s. Dit is absoluut niet de bedoeling. Niet alleen in verband met de brandveiligheid, maar ook omdat de galerijen openbare ruimten zijn en niet iedereen gediend is van de kunstzinnige uitingen van anderen.**

**Pauze**

**Goed om te weten**

Belangrijke websites:

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

Aanwijzingen  en tips voor bediening, gebruik en onderhoud van installaties/systemen in appartement/complex.

<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.

<https://huurdersportaal.bouwinvest.nl>

[Voor storingen en klachten is sinds kort het huurdersportaal van Bouwinvest beschikbaar. Voordeel is dat alle communicatie wordt opgeslagen en je dus je eigen geschiedenis, zowel de vragen als de antwoorden kunt teruglezen.](https://huurdersportaal.bouwinvest.nlVoor storingen en klachten is sinds kort het huurdersportaal van Bouwinvest beschikbaar. Voordeel is dat alle communicatie wordt opgeslagen en je dus je eigen geschiedenis, zowel de vragen als de antwoorden kunt teruglezen.)

*Desgevraagd geven een aantal mensen aan prijs te stellen op een voorlichtingsbijeenkomst om beter thuis te raken in het portaal. De bewonerscommissie zal dit doorgeven aan vb&t.*

**Huismeester**De bewonerscommissie vraagt zich af of het een goed is om, samen met de Leilinde, een huismeester aan te stellen die voor enkele uren per week beschikbaar is. Dit omdat Jan de Vries steeds minder vaak beschikbaar zal zijn. De vergoeding zou betaald kunnen worden door een verhoging van de servicekosten.

*De meningen hierover zijn verdeeld. Het lijkt weinig zinvol om iemand aan te* *stellen voor een paar uur per week. Een huismeester moet eigenlijk altijd beschikbaar zijn, alleen al om medewerkers van bedrijven op te vangen en wegwijs te maken. De bewonerscommissie zegt toe zich hier nog wat meer in te verdiepen en er volgende vergadering op terug te komen.*

**Opmerkingen, vragen, discussie**

* *Vraag: als je gas ruikt, wat moet je dan doen? Antwoord Enexis bellen. Telefoonnummer te vinden in de meterkast.*
* *Hoe zit het met de komende huurverhoging? Ook hierover staat veel op Klankboek. In het laatste overleg van de bewonerscommissie met vb&t werd verteld dat de huurverhoging tussen de 2% en de 3,5 % zou komen te liggen*
* *Bij verschillende appartementen is een brief binnen gekomen waarin een huisbezoek van IDEA wordt aangekondigd. Hoe zit dat? Het gaat hier om een steekproef voor een onderzoek naar de duurzaamheid van de verschillende typen appartementen. Bouwinvest heeft dit al eerder aangekondigd.*
* *Waarom nog steeds 150 euro servicekosten? Bouwinvest heeft in januari 2023 een nieuw energiecontract moeten afsluiten tegen voorwaarden die minder gunstig waren dan in de jaren daarvoor. Dat betekende dus ook een verhoging van de servicekosten. Die kon echter pas in juli 2023 worden vastgelegd en daarna moesten dus de te weinig betaalde servicekosten worden ‘goedgemaakt’. Deze werden echter pas in oktober ook daadwerkelijk in rekening gebracht. De eindafrekening van de servicekosten over 2023 zal dus maar drie maanden (oktober-december 2023) het ‘inhaalbedrag’ bevatten. Dan moeten we dus over 2023 bijbetalen. Ook worden dan de nieuwe termijnbedragen voor 2024 vastgesteld en die zullen dus lager zijn. Tot die tijd blijven we de eerder vastgestelde kosten betalen. Dat betekent uiteindelijk dat we bij de eindafrekening van 2024 (die we pas in 2025 krijgen) een hoop geld terugkrijgen.*
* *Wat te doen als je rook onder een deur ziet uitkomen bij een appartement? (Is echt gebeurd). Misschien kun je de deur openen met een sleutel die de betroken bewoner heeft afgegeven bij een medebewoner. Helaas hebben niet alle bewoners dat gedaan, omdat men sinds de vernieuwing van de voordeursleutels nog maar 4 exemplaren bezit.
Maar anders: 112 bellen!*

**Voorgenomen activiteiten**

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

Als men nog meer suggesties heeft? Die zijn uiteraard welkom!

**Sluiting**

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