**Regulier overleg van vb&t met de bewonerscommissies van de Warande en de Leilinde,**

**dd. 31 oktober 2022**

Aanwezig: Wouter Julicher en Lars van Bekhoven (vb&t), Hans Steenman, San Witjes, Netty Kooijmans (De Leilinde), Vera Bergman, Addy Vissere, Jacqueline Wolbrink (de Warande).

Wouter Julicher vervangt Bouchra Chiari, die met zwangerschapsverlof is.

**Samenvatting van de belangrijkste gesprekspunten die de Warande betroffen.**

**Beveiliging**- De firma Safe (van Salto Systems) had al eerder nieuwe elektronische sloten op de algemene toegangsdeuren moeten zetten, evenals cilindersloten op de voordeuren van de appartementen, maar er zijn problemen met de levering. Het is nog onduidelijk wanneer de sloten geplaatst zullen worden.
- Er komen vooralsnog geen beveiligingscamera’s bij de drie algemene toegangsdeuren van de Warande. Vb&t ziet de noodzaak er niet van in en er is bovendien geen budget voor. Dit mede gezien de onkosten van de reparatie van de deuren en kozijnen van de bergingen.
- Volgens vb&t is het niet mogelijk dat er insluipers kunnen binnenkomen via het open balkonnetje boven de voordeur van Warande-Midden.

**Verbeterplan, c.q. Meerjaren onderhoudsbegroting**- Vb&t heeft geen toestemming om de meerjaren onderhoudsbegroting openbaar te maken of ter inzage te geven aan de bewonerscommissies. Wel kunnen ze data noemen van geplande onderhoudsactiviteiten.
- Nog dit jaar zullen de gevelplaten aan de achterzijde worden gecontroleerd en waar nodig beter bevestigd worden.

- De firma Feenstra heeft opdracht gekregen om in 2023 onderhoud te plegen aan het totale WtW systeem.
- Ook in 2023 wordt het verfwerk in de algemene ruimtes gedaan.
- In 2025 zullen alle oude keukens worden vervangen en daarbij worden kookplaten geïnstalleerd die werken op inductie.

**Dakrenovatie en zonnepanelen**

Er zijn offertes aangevraagd voor het renoveren van het dak en de plaatsing van zonnepanelen. De offerte voor het plaatsen van zonnepanelen geldt voor geheel Gagelbosch, dus zowel voor Leilinde als Warande. Leilinde zal waarschijnlijk als eerste aan de beurt zijn, omdat daar het dak niet wordt gerenoveerd.

De zonnepanelen zullen alleen stroom leveren aan bewoners die hiervan gebruik willen maken.

Het rendement is voor de individuele huurders en de algemene stroomvoorziening.

**Lekkages**Dit onderwerp is al diverse keren besproken en nog steeds is het onduidelijk hoe en wanneer de lekkages worden verholpen. Er is vorig jaar een advies uitgebracht hoe de kwestie kan worden opgelost. Maar dat betreft een zeer ingrijpende verbouwing, waarbij onder andere de terrassen op de begane grond moeten worden opengelegd en kozijnen moeten worden ingekort. Dit is een hele dure operatie (in de orde van 200.000 tot 300.000 euro) dus mogelijk wordt een alternatief aanbevolen. Deze middag heeft Lars een bespreking met de aannemer over een mogelijke behandeling met Trifex. Dit is een vloeibare coating die voor het afdichten, afwerken en beschermen van gebouwen wordt gebruikt. Wordt dus vervolgd.

**Glasvezel**

Het is tot nu toe niet gelukt om glasvezel aansluitingen in alle appartementen te realiseren. Er was geen duidelijke communicatie en het was onduidelijk wie de verantwoordelijkheid had in deze kwestie. Vb&t was in eerste instantie van mening dat het een zaak was van de individuele bewoner, maar in feite gaat het om een voorziening van alle appartementen in het complex, omdat de kabel van onder tot boven, zonder onderbreking, moet worden doorgetrokken. De glasvezelkastjes worden in de meterkasten van de bewoners geplaatst, maar deze zijn absoluut niet verplicht om hun apparatuur hier op aan te sluiten. En als bewoners verhuizen blijft het kastje achter in de meterkast.

Jan de Vries heeft onlangs geprobeerd om contact te leggen met de betrokken organisaties (Dobt Connect, T-mobile en KPN) en ook aangeboden hulp te bieden bij het leggen van contacten met de bewoners, maar dat is tot op heden nog niet gelukt.
Vb&t ziet nu dat ook zij hier een rol in dienen te spelen en Lars van Bokhoven heeft toegezegd hierover contact te zullen opnemen met Jan de Vries.

**Voorzieningen elektrische auto’s**

Vooralsnog kunnen elektrische auto’s niet uit parkeergarages geweerd worden. De kans op zelfontbranding is echter het grootst bij het opladen.

Op grond van en aantal pilots die Bouwinvest heeft uitgevoerd zal waarschijnlijk worden geconcludeerd dat er geen oplaadpalen in de parkeergarage komen, maar op de buiten gelegen parkeerplaats.

**Vaststellen borgsom**

Het blijkt dat bewoners verschillende bedragen moeten betalen als borgsom. Sommigen betalen de huursom van één maand, sommigen van twee en sommigen zelfs van vier maanden.

Op grond waarvan dit wordt vastgesteld is onduidelijk en wordt ook niet met de bewoners gecommuniceerd. Vb&t zal dit nagaan en ons hierover berichten.

**Opknappen van appartementen**

Sommige bewoners hebben verteld dat zij bij het aanvaarden van hun appartement veel moesten opknappen en schoonmaken. (Bijvoorbeeld stucwerk herstellen en schilderen van muren en schoonmaken van vette afzuigkap). Vb&t benadrukt dat bewoners die vertrekken hun appartement schoon moeten achterlaten, in dezelfde staat als waarin ze het appartement betrokken. Als ze dat niet hebben gedaan, zorgt vb&t ervoor dat e.e.a. alsnog in orde wordt gemaakt. Nieuwe bewoners hoeven dit dus niet zelf te doen of te bekostigen.

**Onderhoud portieken brandtrap en nooduitgangen**

Tot nu toe was het onderhoud van de portieken (inclusief balustrades en goten) niet opgenomen in het contract met R en R. De portieken zijn dus ook ernstig vervuild. Inmiddels is offerte aangevraagd voor het regulier schoonhouden. Tevens is gevraagd om offerte van het schoonhouden van de putten bij de nooduitgangen van de parkeergarage en de bergingen.