

Verslag overleg Bouwinvest d.d. 28 september 2020.

Aanwezig in Nieuw Salem - Driebergen namens het Platform:

Hans van der Hoeven [HH], voorzitter; Hans Plessen [HP], secretaris; Ger van der Pluijm [GP], aftredend voorzitter; Ray de Bruijn [RB], aftredend secretaris; Ger Nieuworp [GN], penningmeester; Gerard Rademakers [GR], bestuurslid; Lex Knip [LK], bestuurslid.

Aanwezig via Skype namens Bouwinvest:

Mevr. Helma Spuls [HS], Rob Linssen [RL] en Eric-Jan Dekkers [ED].

1. De scheidend voorzitter [GP] zal deze vergadering voor de laatste keer voorzitten. Hij opent de vergadering ca. 13:05. Niet iedereen was in staat om de vergadering zelf op het scherm te krijgen vanwege Android OS. GR zit naast RB en HP zit naast LK. GP stelt tevens de nieuwe voorzitter, Hans van der Hoeven voor alsmede de nieuwe secretaris: Hans Plessen.
2. De nieuwe voorzitter, Hans van der Hoeven deelt mede dat RB nog enige tijd als notulist/webmaster aan het Platform verbonden blijft. Dit mede om de nieuwe voorzitter en secretaris daar waar nodig te ondersteunen.
3. **A. MJOP. Vraag door het Platform gesteld:** wat is het huidig beleid t.a.v. groot onderhoud? Dit omdat veel gepland groot onderhoud op de lange baan geschoven wordt. ED legt uit dat normaliter keukens iedere 15 jaren vervangen worden, badkamer en toilet iedere 18 jaren. Dit wordt in de regel complexmatig gedaan. Bij de 2^e cyclus – na 30 jaren of meer – wordt per complex bekeken wat de beste oplossing is. Het kan dan zijn dat, vooruitlopend op een complexmatige aanpak bij mutatie, de badkamer, het toilet en/of de keuken vervangen worden om het afwerkingsniveau te verhogen en de woning beter verhuurbaar te maken. Tevens wordt dan de huur marktconform aangepast.
- B.** RB vraagt wat het beleid is ten aanzien van **levensloopbestendigheid** van diverse complexen. Dit naar aanleiding van het feit dat hij bij elkaar 10 jaren in het Groenhovenpark gehuurd heeft en de VGM en BI vaak het woord levensloopbestendigheid heeft horen gebruiken maar er in dit complex nimmer iets aan gedaan is. Het zit vol op- en afstapjes. Daarnaast werden de badkamers en toiletten (op verzoek en bij mutatie) gerenoveerd. Reeds aanwezige grepen in de badkamer en/of toilet alsmede toilettrolhouders zijn niet teruggeplaatst. Men kon tegen forse bijbetaling wel zaken aan de wand laten bevestigen maar e.e.a. is niet vooraf in de renovatie

Vervolg 3B.

meegenomen. Niet bepaald in lijn met "levensloopbestendigheid". RB verklaart dat op deze wijze de nieuw betegelde badkamer- en toiletwanden een gatenkaas worden en het bovendien gevaarlijk is t.a.v. in de wand lopende waterleidingen. Complexen van dezelfde leeftijd niet ver van het Groenhovenpark en in eigendom bij een Woningstichting – in vergelijkbare situatie – hebben al wel een aanpassing van de galerijvloeren gehad.

ED verklaart nader naar de levensloopbestendigheid aldaar te kijken en het verhaal handgrepen e.d. met VGM door te nemen.

- C.** GR vraagt waarom er een **verdienmodel** losgelaten wordt op de extra kosten voor **pv-panelen**. Dit maakt toch geen deel uit van de huurprijs immers? ED legt uit dat, wanneer pv panelen bij bestaande eengezinswoningen worden geplaatst hiervoor toestemming en een bijdrage van de huurder noodzakelijk zijn. Eerder werd dit middels allonges geregeld maar omdat de indexering een geringe impact op de bedragen heeft is er voor gekozen dit te laten vervallen. De kosten zijn daarom voor eengezinswoningen 2 euro per paneel per maand. Zodra een woning muteert wordt dit wel onderdeel van de huurprijs inclusief indexering. Hiermee worden ook stijgende kosten van onderhoud en vervangingen gecompenseerd. Bij nieuwbouw zijn pv panelen direct onderdeel van de huur. Wanneer Bouwinvest bij appartementen Pv plaatst gebeurt dit ook met toestemming van de huurders. Dit omdat de helft van het voordeel op de energierekening als vergoeding voor de investering wordt verrekend in de servicekosten. Voor deze aanpassing is 70% toestemming noodzakelijk.

- D. CV-onderhoud.** LK deelt zijn ervaring mee aan BI. Na bijna 3 jaren nog geen afspraak voor onderhoud. RB heeft zelfde ervaring en na ruim 4 jaren ging er een emmer onderdelen in w.o. de droogkookbeveiliging. RB heeft inmiddels gehoord dat Breman de laan uitgestuurd is. De performance van dit bedrijf was onder de maat.

ED deelt mee dat er inderdaad contracten opgezegd zijn met onderhoudsbedrijven die onder de maat presteerden. Hij legt uit dat voor een verwarmingstoestel met een capaciteit tussen 20 en 100 kW slechts één maal per 24 maanden gekeurd hoeft te worden. De meeste verwarmingstoestellen in de appartementen zijn 18kW dus vallen niet eens onder een inspectieregeling en zijn daarmee niet onderhoudsplichtig. Bouwinvest hanteert echter wel deze interval omdat zij van mening is dat onderhoud noodzakelijk is voor een goede en veilige werking. Bouwinvest zal naar aanleiding van de laatste ervaringen meer sturen op de tijdige uitvoering van onderhoud

- E. Veiligheid parkeer- en/of laadplaatsen elektrische voertuigen in parkeergarages onder complexen.** LK legt uit dat in zijn complex (Mauve 1 en 2) in Haarlem parkeer- en laadplaatsen zijn die midden onder het gebouw liggen. In geval van calamiteiten gaat de brandweer niet – of niet graag – een dergelijke parkeergarage in omdat levens op het spel staan. De warmteontwikkeling is immens bij calamiteiten met dergelijke voertuigen en als de elektrische auto al uit de garage gesleept kan worden dan wordt deze voor minimaal 4 dagen in een grote bak water ondergedompeld. Pas dan zijn de batterijen niet meer actief en vindt er geen zelfontbranding meer plaats.

ED legt uit dat deze materie nogal complex is. Dit complex heeft een VVE en derhalve ook parkeerplaatsen die in eigendom zijn bij de eigenaar van een appartement. Om dergelijke parkeerplaatsen te switchen moeten splitsingsaktes opgemaakt worden etc. etc. De kosten zijn nogal hoog in dat geval. Wel zegt ED toe diverse situaties nog eens onder de loep te nemen en te kijken waar verbetering van de veiligheid mogelijk is. Laadplaatsen door BI aangelegd zijn/worden volgens de strengste normen aangelegd.

4. Informatieplicht van BI en VGM's naar huurders.

RB merkt op dat deze informatieplicht verankerd ligt in de Overlegwet. Aan deze informatieplicht wordt niet altijd voldaan. Het betreft met name renovatieplannen, groot onderhoud en huurverhogingen. RB stelt ook dat VHR nog steeds niet de onwaarheid hunnerzijds over het bestuur van de BWV Groenhovenpark heeft kunnen staven. Iets wat VHR in januari 2020 nog toegezegd had. Het betrof hier de bewering van VGM dat de renovatie op verzoek was van de bewonersvereniging. Dit is pertinent niet waar. RB heeft alle verslagen van voorgaande besprekingen met VHR gelezen en nergens een verzoek zien staan van de zijde van de BWV om de badkamers en toiletten te renoveren. Ook de belofte om een MJOP toe te sturen in jan. 2020 is niet nagekomen door VHR. HS zal e.e.a. natrekken.

- 5. Verslagen van HV's en PF.** GP legt uit dat verslagen van huurdersverenigingen en van het platform al bij BI circuleren vóór zij vastgesteld zijn. RB legt uit dat de notulen door VHR gemaakt tijdens het najaarsoverleg BWV Groenhovenpark al op tafel lagen in januari 2020. Ze waren door het bestuur afgekeurd omdat er onwaarheden in stonden en waarheden achterwege gelaten zijn. HS zal er op toezien dat dit niet meer gebeurt.

- 6. Vergoedingen van Bouwinvest aan HV's.** RB merkte in een gesprek met de voorzitter van het bestuur van de BC Hof van Pampus in Hoofddorp dat de VGM aldaar (VB&T) slechts € 7,50 per lid zou toekennen. Elders ligt deze norm anders. HS legt uit dat alle HV's die posten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun werk als vereniging door BI vergoed krijgen. Er dient wel een begroting vooraf ingediend te worden. Deze vergoedingen zijn vastgelegd in de WOHV.

7. **Bestuurswisselingen.**

Dit punt heeft GP al tijdens de opening behandeld en betrokken functionarissen voorgesteld.

8. **De gevolgen van Covid-19 op de portefeuille van Bouwinvest.**

HS deelt mee dat er een toename in leegstand te signaleren is bij appartementen boven de € 1.500,00 kale huur per maand; daaronder niet! BI is de enige institutionele belegger die gedurende een aantal maanden afgezien heeft van doorvoering van de huurverhoging. Om volgend jaar weer per 1 juli te kunnen verhogen moesten de voorgenomen verhogingen over de maanden juli, augustus en september 2020 wel aangezegd worden. Tot nu toe zijn er niet heel veel huurders in de financiële problemen gekomen door Covid-19.

Daar waar nodig heeft BI uitstel van betaling verleend of is een deel van de waarborgsom gebruikt voor het betalen van de huur. BI heeft i.o.m. de IVBN afgesproken om geen woningen te ontruimen van mensen die door de crisis in de betalingsproblemen zijn gekomen. Daar waar sprake is van criminele activiteiten of overlast wordt de woning wel ontruimd. Samengevat: de Covid-19 pandemie heeft de financiële resultaten van BI tot op heden niet echt negatief beïnvloed. LK merkt op dat de communicatie rondom het uitstel van de huurverhoging erg laat en gebrekkig was. RL en HS gaven dit toe en verontschuldigde zich.

9. **Woningmutaties.** Gegevens omtrent woningmutaties mogen volgens HS ingevolge de AGV niet meer verstrekt worden. HH meldt dat deze gegevens van levensbelang zijn voor huurdersverenigingen. HS stelt voor om door de VGM's informatie te laten toevoegen bij het ondertekenen van de huurovereenkomst. Dit gebeurt al en de papieren verdwijnen in de keukenlade. Wellicht is het goed gezamenlijk te kijken naar een goede oplossing voor dit probleem.

10. **Adressen Huurdersverenigingen.** HH oppert dat er met de 20 leden die we als Platform nu hebben bij een bestand van ca. 18.000 woningen toch wel meer hv's zouden moeten zijn. HS merkt op dat hier in het verleden al eens naar is gekeken. Er zijn er niet veel meer (RB heeft later per E-mail van HS het exacte getal vernomen: 28). Dat worden er na verkoop JUMI in Gouda dan 27. RB heeft HS een bestand met leden gestuurd. Dit is vergeleken met hun bestand. BI gaat de niet leden aanschrijven met de mededeling dat zij zich kunnen aanmelden via: secretaris@platformbouwinvest.nl

11. **VGM's en de relatie met de VGM's.** RB legt uit dat de resultaten van de in juni 2020 onder de Platformleden gehouden enquête bekend zijn. 14 van de 20 leden hebben aan de enquête deel genomen. Van de 14 scoren 6 VGM's ver beneden de maat. 5 scoren middelmatig en slechts 3 scoren naar behoren. Vreemd genoeg is er een verschil te merken tussen MVGM west en MVGM oost. Wat extra zwaar weegt in de enquête is het niet nakomen van toezeggingen van de zijde van de VGM naar de huurders. De resultaten van deze enquête zullen aan HS toegezonden worden.

12. **Communicatie BI → Huurders.** GP bekritiseert de gang van zaken rondom de communicatie van BI naar huurders omtrent uitstel huurverhoging en kwijtschelding 3 maanden huurverhoging. Dit werd reeds in punt 8 afgehandeld.
13. **Financiën.** GN heeft een tussenstand van de financiële stand van zaken gemaakt en stelt BI op de hoogte dat er aan het eind van het jaar vermoedelijk een batig saldo zal zijn van rond de € 4.000,00.
14. **Rondvraag.** RB vraagt hoe het met het huurdersportaal gesteld is. HS meldt dat Ingrid Bontkes hiermee bezig is en er een aantal problemen in de testfase met VB&T opdoken en men bezig is deze te verhelpen. Als deze problemen zijn verholpen zal het portaal over de rest van de portefeuille worden uitgerold.
- RB vraagt of er van de zijde van BI nog mensen gaan deelnemen aan de ALV op 2 november in Reeuwijk. E.e.a. zal afhangen van de omstandigheden t.a.v. het Corona virus.
15. GP **sluit de vergadering** ca. 14:40 en dankt alle deelnemers.

Aktielijst:	Wie:
Uitslag enquête PFBI aan HS sturen	RB ✓
Adressenbestand leden PFBI aan HS sturen	RB ✓
Adressen vergelijken met bestand BI	HS ✓
Uitnodiging ALV aan BI sturen	RB ✓
Uitwerken van een mogelijkheid om mutaties aan hv's ter beschikking te stellen.	HS & HH
Vergoedingen aan HV's checken op gelijkheid	Platform
Diverse situaties laden E-voertuigen nader bekijken	ED
Levensloopbestendigheid Groenhovenpark nader bekijken	ED