

Algemene ledenvergadering Platform Bouwinvest

- Datum:** 4 november 2019
Locatie: Paviljoen Reeuwijkse Hout, Reeuwijksehoutwal 4, 2811 NW Reeuwijk.
Aanvang: 12.45 uur
Einde: 15.30 uur
Aanwezig: D. de Ridder, L. Lengkeek, J. Verhoeven, E. v. Nieuwenhuizen, (HV Park Veursehout), P. Herscheid, M. Kleij (HV Haya van Someren), L. van Es (HV JR-Java), G. Monté, M. Rademakers (BV Jumi), H. Pauwels, T. Wiegerinck (BV Résidence Belgique), M. v. Zon (BC Bewegingshuis), C. Sul, H. op 't Rood (BV Groenhovenpark), J. v.d. Heide, (HV Maaskwadrant), J.H. Huisman (BC Rijnstaete), M. Berkelaar, R. Jacobs, W. Lagrand, R. Goede, T. Kolsteren (HV Meerzicht), B. Goosensen (BV het Fort Noord-West) en J. Sorber (HV Prinsenhof).
Bestuur Platform: L. Knip (HV Mauve I en II), G. v.d. Pluijm (HV Maaskwadrant), G. Rademakers (BV Jumi), R. de Bruijn (BV Groenhovenpark), G. Nieuworp (BC Bewegingshuis)
Vertegenwoordigers van BI: mevr. H. Spuls, dhr. R. Linssen, dhr. E.J. Dekkers, mevr. I. van Steenberghe.
DWA: dhr. P. v.d. Wal en dhr. M. Koop.
- Afgemeld:** I. Blauw (HV Zwolle) en R. van Heumen (HV Maaskwadrant).
Notulist: Anna van Nouhuys.

1. Opening

Dhr. v.d. Pluijm opent de vergadering.

- Hij geeft aan dat hij blij is dat er zoveel HV's vertegenwoordigd zijn.

2. Mededelingen van de voorzitter

- In verband met de AVG kan de beheerder geen mutatie overzicht meer verstrekken. Tip van Ray: biedt nieuwe bewoners aan om het 1^e jaar gratis lid te worden, daarmee verlaag je de drempel.
- Dhr. Pauwels vraagt i.v.m. AVG, of de aanwezigen akkoord gaan dat er gefotografeerd wordt. Hier is geen bezwaar tegen.

3. Vastleggen verslag voorjaars ALV 2019

- Dhr. de Bruijn merkt op dat op pagina 2 dhr. Linders genoemd wordt. Dit moet zijn dhr. Linssen.
- Met deze wijziging wordt het verslag goedgekeurd met dank aan de notulist.

4. Presentatie duurzaamheid door Bouwinvest

Dhr. Dekkers geeft de presentatie 'Toelichting verduurzaming woningportefeuille Bouwinvest'.
Naar aanleiding van de presentatie:

- Dhr. Knip: hoe gaat BI om met bestaande complexen? Gaan jullie oude complexen afstoten omdat het duurder is die te verduurzamen? Dhr. Dekkers: BI heeft de strategie om een complex eerst op niveau te brengen en niet het probleem door te verkopen.
- Dhr. Pauwels: Wat zijn natuurlijke vervangingsmomenten? Dhr. Dekkers: dat zijn logische momenten op basis van een vervangingsmoment dat toch al gepland stond, die combineren we dan met verduurzamende maatregelen.
- Dhr. Knip: wat doet BI met zonnepanelen? Dhr. Dekkers: we focussen nu op eengezinswoningen. Er zijn bijna 2300 woningen gedaan. Daarna volgt een versnellingslag op gebouwen en gaan we de uitrol voorbereiden voor appartementengebouwen. Dhr. Knip: op

welke termijn is de planning bekend? Dhr. Dekkers: het is afhankelijk van de leeftijd van het dak. Als het dak binnen 6 jaar vervangen moet worden, dan wordt daarop gewacht. De vastgoedmanager weet het antwoord voor het specifieke complex.

- Dhr. Sorber: bij Warmte Koude Opslag (WKO) installatie speelt de vraag bijverwarmen met gas of elektra. Het kan zijn dat er nog gas voor nodig is.
- Dhr. Pauwels: los van geld speelt de menselijke factor. Hoe zijn de pilots tot stand gekomen? Dhr. Dekkers: er is voor de pilot keuzes gekeken naar welke projecten al in de planning stonden om bijvoorbeeld cv-ketels te vervangen. De ervaring leert dat je anderhalf jaar nodig hebt om van 0 tot start te komen. Het is veel praten en iedereen erbij betrekken.
- Dhr. Herscheid. Wellicht kan BI er ook expats bij betrekken. Er zijn er veel in hun complex. Dhr. Dekkers: dat is een categorie waar ze wat mee moeten, op de een of andere manier verleiden om mee te doen. Daar kunnen ze ook de pilots bij gebruiken.
- Dhr. Dekkers: we proberen voordeel te leveren aan de huurders, een lagere energierekening, dat voordeel willen ze delen met de huurders.
- Dhr. Rademakers doet suggestie om draagvlakdiscussie te organiseren over zonnepanelen. De kosten zo transparant mogelijk maken en duidelijk aan de huurders vertellen.
- Dhr. Knip: we willen graag weten wat de praktische planning is. Dhr. Dekkers: we hanteren een 10-jaars begroting. Wat zijn natuurlijke aangrijpingspunten en welke werkzaamheden hangen we daaraan. Dat biedt wellicht een handvat om huurders te informeren. De begroting ligt nog ter goedkeuring bij investeerders.
- Mevr. Spuls: de 10-jaars onderhoudsbegroting wordt per complex vastgesteld en mag gedeeld worden met HV's, maar wel zonder bedragen. Daar staat precies in wat er gedaan gaat worden. Alleen het 1^e jaar ligt vast, daarna kan het schuiven. De 9 jaar daarna is een indicatie en is nog niet definitief goedgekeurd.
- Dhr. v.d. Heide heeft verschillende vragen:
 - Hij mist de relatie met onderhoud in de presentatie. Dhr. Dekkers: onderhoud is een logisch gevolg van wat je toevoegt. Het is misschien wel ingewikkelder techniek. Dat wordt ondervangen door langjarige service contracten met leveranciers met afspraken over verstoringen en tijd om op te volgen.
 - Het complex Maaskwadrant gaat afgestoten worden. Onder de bewoners leeft het gevoel dat BI het complex afstoten wil omdat het onderhoud zoveel geld kost. Het doet pijn. Dhr. Dekkers neemt de vraag mee. Hij kent de situatie niet.
 - Als het duurzaamheid doel niet wordt gehaald, wordt er dan afgestoten. Dhr. Dekkers: mijn opgave om te verduurzamen staat los van afstoten. Ook deze vraag neemt hij mee.
 - Wordt er subsidie van het rijk meegenomen in de casus? Dhr. Dekkers: ja, dit wordt in de casus ook inzichtelijk gemaakt.
 - Wie is leidend in proces? Dhr. Dekkers: De vastgoedmanager voert het beleid uit. BI is leidend en maakt het beleid.

5. Presentatie duurzaamheid door DWA

Dhr. v.d. Pluijm introduceert DWA, een adviesbureau uit Gouda, dat voornamelijk werkt voor bedrijven en woningcorporaties en houdt zich op meerdere terreinen bezig met de transitie naar aardgasvrij. Dhr. Martijn Koop (DWA) geeft de presentatie: op weg naar aardgasvrij in 2050. De presentatie wordt na de ALV ter beschikking gesteld aan het Platform en zal op de website van het Platform te zien zijn.

Naar aanleiding van de presentatie ontstond een levendige discussie over de consequenties van aardgasvrij en hoe het doel aardgasvrij te bereiken. Hierbij kwam het volgende aan de orde:

- Dhr. Sul: de gemeente Gouda heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn. Ze hebben de ambitie maar kunnen het niet onderbouwen, omdat het rijk ook nog haar werk moet doen.
- Mevr. Verhoeven: dit speelt ook in Voorburg. Er staat wat informatie op de website over de transitie naar aardgasvrij. Bewoners in Voorburg nemen het voortouw. Ze willen een sterke

- partij vormen en zijn bezig een coöperatie op te richten. Ze willen als burger initiatief nemen. De gemeente gaat het als pilot gebruiken. Je hoeft niet altijd te wachten op gemeente.
- Dhr. Sul: Mensen willen weten waar ze aan toe zijn vooral op financieel gebied. Maar die vraag blijft nog onbeantwoord.
 - Dhr. Koop: veel gemeenten zijn in rep en roer, omdat we gewend zijn eerst te polderen, maar dat duurt in dit geval te lang. En dus hebben we nog niet alle antwoorden. Gemeentes moeten zaken uitzoeken, alternatieven afwegen en bekijken hoe ze het kunnen betalen. Het rijk zoekt uit welke regelingen, wetgeving en financieringsconstructies er moeten komen, met het eerste beeld van de transitie. Dan pas kan de vraag beantwoord worden welke wijken van aardgas afgesloten worden.
 - Dhr. Pauwels: de projecten zijn wijk gebonden en complex gebonden. Je zou landelijk kunnen kijken naar welke projecten op elkaar lijken om daar voordeel uit te halen, een gemeenschappelijke aanpak van dezelfde problematiek. Dhr. Koop: hier wordt over nagedacht. De gemeente heeft de regie en op rijksniveau nadenken over pakketten en arrangementen.
 - Dhr. v.d. Heide: je moet aan de voorkant eerst bepalen welke energiebron het meest neutraal is voor CO₂. Zijn we het al over eens welke bronnen meest CO₂ neutraal zijn? Dhr. Koop: doel blijft CO₂-reductie, daarbij neem je alles mee in de keten. Er is geen rangschikking waar we het allemaal over eens zijn. Duurzaamheid van elektriciteit heeft allemaal voor- en nadelen, waaronder CO₂ uitstoot. Gesteld wordt wel dat je niet alles op 1 bron in moet zetten. Er zijn meerdere bronnen nodig.
 - Dhr. v.d. Wal (DWA) presenteert de praktijk casus Woonplus in Schiedam.
 - Mevr. Verhoeven: je kunt de energie van je zonnepanelen terug leveren aan het net. Het bedrag dat je terugkrijgt is een gesubsidieerd bedrag. Is dat op termijn wel houdbaar? Wordt het niet een dure hobby? Dhr. v.d. Wal: duurzame opwekking energie is altijd een goede keuze. De salderingsregeling wordt op termijn afgeschaft, met een overgangsregeling waardoor het een acceptabele terugverdientermijn blijft hebben.
 - Mevr. Berkelaar. Zonnepanelen zijn gegarandeerd tot 25 jaar. Wat gebeurt er daarna mee? Dhr. v.d. Wal: We hebben nog maar heel beperkte ervaring. Ze zijn niet per definitie recyclebaar.
 - Dhr. Koop: de netbeheerder is ook altijd stakeholder. Laten we bijvoorbeeld aardgasleidingen liggen? Drie infrastructures naast elkaar leggen is duur. Dit zijn belangrijke vragen. Netbeheerders moeten wettelijk aardgasleidingen verwijderen, maar er is nog veel discussie.
 - Mevr. Verhoeven: wat is de norm voor comfortabel warm in je huis? Inzet nu is om comfort dat we gewend zijn te behouden. Is het ook niet een kwestie van wat wij als burger willen en hoe wij ons gedragen. Moet er niet meer ingezet worden op wat burgers zelf kunnen besparen? Dhr. v.d. Wal: er is zeker sprake van een gedragscomponent. De warmtevraag fluctueert. De gedragscomponent speelt aanzienlijke rol.
 - Dhr. de Bruijn: een interactieve kaart van Nederland die direct inzicht geeft in wat er in jouw gemeente aan warmtetransitie gedaan is staat op de website van DWA. De link zal op de website geplaatst worden.

6. Rondvraag

- Dhr. Huisman: voor nieuwe huurders is de maximale huurverhoging van 5 procent verlaagd naar 2,5 procent. U heeft gezegd dat u er voor huidige huurders nog op terug zal komen. Hoe ver bent u daarmee. Dhr. Linssen: BI wacht op wat er landelijk wordt vastgesteld voordat ze haar eigen visie daarop kan vaststellen. BI kan hier niet op vooruit lopen. De bedoeling was positief. Nieuwe contracten aanpassen naar 2,5 en er is verder niet ingegaan op bestaande huurcontracten. Qua communicatie hadden ze daar beter op in moeten gaan. BI voert een gematigd beleid bij huurverhogingen. Vorig jaar en ook het jaar daarvoor was er een matige verhoging. De achterliggende gedachte is niet om bij huurverhoging bestaande contracten naar 5 % te verhogen en nieuwe naar 2,5 %.
- Dhr. Huisman: er ontstaat zo een tweedeling in het appartementsgebouw. De één heeft wel zekerheid, de ander niet. Vraag blijft wat gaat er gebeuren. Mevr. Spuls: elke huurder heeft een

individuele overeenkomst. We hebben al een veel-sporen beleid in huurovereenkomsten. We willen toch wachten op de overheid.

- Dhr. v.d. Pluijm: BI heeft nadrukkelijk aangegeven dat het de huur niet maximaal tot 5 % zal verhogen voor bestaande huurders.
- Dhr. Huisman: we hebben gereageerd op Greenlease. Wat gaat u daar verder mee doen? Mevr. Spuls: we hebben Greenlease voorgelegd en gevraagd wat jullie ervan vinden. We hebben weinig enthousiaste reacties ontvangen. Het is niet duidelijk overgekomen. Huurrecht staat boven Greenlease. De huurder bepaalt altijd zelf of hij wel of niet wil. Mevr. Steenbergens vult aan: we kijken ook nog naar de beschrijving van de teksten zelf. We volgen hierbij ook het advies van het Platform. Er komt nog een terugkoppeling.
- Dhr. Lengkeek: wij kijken naar een boekhoud pakket voor onze HV. Wie heeft er ervaring met het pakket Lasso plus? Hij vraagt om hem een reactie te sturen. Dhr. Rademakers: We hebben er met het Platform naar gekeken. Egon heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar dit pakket. Wij waren te klein voor dit pakket. Details kan Egon u geven. Dhr. de Bruijn speelt de contactgegevens door.
- Naar aanleiding van de vraag van dhr. Jacobs: je kunt een verzoek indienen bij de vastgoedmanager voor laadpalen voor elektrische auto's. Dit kan een dure exercitie worden en dan wordt er een bijdrage verlangd. Ze zijn deelplekken aan het organiseren. Zo'n plek moet je huren.

8. Sluiting

- De voorzitter sluit de vergadering om 15.35 en bedankt de aanwezigen voor hun bijdragen aan de discussies. Inbreng en belangstelling. Dank aan BI voor bijdrage en aanwezigheid. Alle info van vandaag wordt op de website van het Platform geplaatst in het ledengedeelte