

**Notulen maandag 17 november 2014**  
*De TEikhoeven – a.s.r. vastgoed*

Locatie: EC 't Sparrenbos-onderbouw, voormalige B.S. de Vlek, om 19:30 uur.

Aanwezigen vanuit de TEikhoeven:

- Charley Anderson, voorzitter
- Wim Hoevenaars, vice-voorzitter
- Kyra van der Putten, secretaris
- Henri Boymans, penningmeester
- Elmar Nielen, bestuurslid

Afwezig met kennisgeving:

- Marieke Geurts-Schoenmakers, bestuurslid

Aanwezigen vanuit a.s.r.:

- Jan van Eeden, accountmanager woningen → contact beheer van de woningen a.s.r. en huurders.
- Chris van Harten, assetmanager woningen → verantwoordelijk van de portefeuille en het rendement van de woningen. Aan en verkoop van de woningen, renovaties, is het haalbaar, relevantie. Reeds ervaring met de werkzaamheden en het samenwerken met de BAM. eigenlijk verantwoordelijk voor het noorden. Zolang dit proces loopt blijft hij verantwoordelijk. Joost Compaan zal de vervanger worden.
- Harm Tenback, technisch assetmanager → verantwoordelijk voor een gedeelte van de woningen. A12 is een grens. Aankoop, stand houden, beheer enz van de woningen.
- Karin Schot, technisch manager (MVGGM) → beheer van de woningen loopt via MVGM.

1. **Opening:** door de voorzitter om 19:30 uur.

Charley opent de vergadering, waarbij iedereen aan tafel zich kort voorstelt. Tijdens deze voorstelronde blijkt dat de delegatie vanuit a.s.r. uniek genoemd mag worden in het licht van de vertegenwoordiging van het aantal huizen.

2. **Wat hebben we tot nu toe gedaan:**

De bestuursleden vullen elkaar aan voor wat betreft het benoemen van activiteiten die tot dan toe zijn opgestart/uitgevoerd.

- Zo hebben we voorafgaande aan deze bijeenkomst input gevraagd van de huurders d.m.v. een aantal vragen t.w.
  - Wat zijn uw positieve of negatieve ervaringen met de verhuurder?
  - Welke ideeën hebt u voor verbeteringen aan de woning of omgeving die we in het overleg met a.s.r. als wens naar voren kunnen brengen?
  - Welke ideeën of wensen hebt u ten aanzien van de verduurzaming van de woningen, inclusief de plannen van a.s.r. /BAM die ons gepresenteerd zijn?
  - Welke andere actiepunten wilt u het bestuur en de vereniging meegeven?

Elmar benoemt in het kort de hoofdpunten die relevant zijn voor dit overleg t.w.

- Communicatie: Willekeur bij beoordeling van aanvragen van reparatie of verbetering, de indruk is dat er niets kan, indien gevraagd wordt door huurders. De balans is teveel verschoven naar kostenpost voor huurders en ieder jaar een huurverhoging, maar er staat weinig tegenover. Actie op korte termijn: inrichten van een website waarop vragen en antwoorden komen zowel vanuit de vereniging als vanuit a.s.r./mvgm. Er komt een link met de site van a.s.r. Veel huurders vragen staan daar inclusief antwoorden van a.s.r.
- Ideeën vanuit de huurders: Boiler vervangen door HR ketel valt onder onderhoud, aanbrengen van spouwmuurisolatie/dubbel glas, zorgen voor goede ventilatie, aanpassen van badkamer en afsluiten van 1<sup>e</sup> verdieping i.v.m. warmtebesparing. Nieuwe kleurstelling van de woningen en de nieuwe voordeur met weinig lichtinval kent veel kritische volgers. Actie: a.s.r. neemt de suggesties mee voor een warmwaterdoorstroomtoestel i.p.v. een boiler. Tevens wordt overwogen of er persoonlijke wensen t.a.v. verbeteringen mogelijk zijn. Over kleur en voordeur zal intern overleg gevoerd worden. Antwoorden komen terug in het volgend overleg.

- Woonomgeving: Contact met de gemeente t.a.v. de groenvoorziening en plan van aanpak bestrating. Actie: Dit heeft niet onze eerste prioriteit gezien bovenstaande punten.

Verder maken we melding van:

- Oprichting van de vereniging; → Op 13 november is een vertegenwoordiging van het bestuur naar de notaris gegaan om de statuten officieel te maken. Na ondertekening van de statuten loopt er nu een verzoek tot inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Een volgende stap is een bankrekening openen.
- Op de eerste algemene ledenvergadering van 12 november zijn de statuten door de aanwezige huurders goedgekeurd.
- Er wordt nog gewerkt aan een huishoudelijk reglement.

### **3. Relatie verhuurder – huurder en waar willen we naartoe:**

- Harm Tenback (a.s.r.) schetst de situatie dat de huurder tot nu toe altijd contact heeft met MVGM in de persoon van mevr. Karin Schot. Ook de contracten gaan via MVGM. MVGM moet beheer voeren en contact hebben en houden met de huurders. ASR is de eigenaar van de woningen. In principe is het altijd MVGM met wie we als huurder communiceren. Ook de vereniging heeft als eerste contact met mevr. Karin Schot/ MVGM (Dit is de formele route, de huurdersvereniging overlegt met de verhuurder en dat is MVGM).
- ASR is met de BAM begonnen met verduurzaming. De BAM doet ook de communicatie m.b.t. de verduurzaming. De huurders worden daarom vanuit twee partijen benaderd, de BAM en MVGM.
- **Waar willen we naartoe?**

Als vereniging willen wij een goede relatie opbouwen met a.s.r./MVGM. De huurdersvereniging wil tussenpersoon zijn voor het collectief.

Harm benadrukt, dat het wenselijk is met de vereniging te kunnen communiceren en dat klachten op tijd gemeld moeten worden. Daar moet nooit gewacht mee worden tot een volgende vergadering!

Tevens geeft hij een toelichting op de vraag over wanneer renovatie van toepassing is: Renovatie is van toepassing wanneer er bouwkundige gebreken zijn en wanneer het zaken betreffen die niet te repareren zijn. Dit geldt echter niet wanneer er zaken vernield zijn.

Uitleg aan de huurders wordt wel gegeven over wat wel/niet tot renovatie leidt, maar er wordt volgens zijn zegge soms onvoldoende geluisterd.

Elmar kaart een situatie aan waarbij een huurder vraagt om vernieuwing of verbetering waarbij het resultaat vaak is dat er eigenlijk niets kan. We voelen daarom geen ruimte voor onderhandelen, waarbij verbeteringen in ruil voor een vrijwillige huurverhoging mogelijk is. In een volgend overleg zal Harm hierop teruggekomen. Hij stelt, dat de woning zoals die in de basis is onderhouden moet worden. Dat moet de verhuurder (voor een deel) betalen, maar a.s.r. wil ook in de woningen investeren en verwacht daar iets voor terug.

Als bestuur benadrukken wij dat het belangrijk is om te kijken naar maatwerk. Er zijn huurders die daar veel behoefte aan hebben. Toch moet er ook eenduidigheid blijven in de portefeuille.

Hoe komt de beslissing van wel/niet renoveren tot stand vanuit MVGM? We willen de algemene geluiden graag stroomlijnen, maar individuele klachten moeten direct naar de verhuurder(MVGM).

Gezien het feit, dat a.s.r. meer dan 100 woonprojecten heeft is er veel meer uniformiteit gekomen ten aanzien van kwaliteit, regel- en wetgeving. De kaart die verstrekt is aan alle huurders is om de wet- en regelgeving duidelijk te maken. Hiermee wordt dan duidelijk wie voor wat verantwoordelijk is. Deze kaart is dus landelijk opgesteld volgens wettelijke regelgeving. Hierdoor voorkom je een deel van de discussie.

De algemene kaart over onderhoud voor huurder en verhuurder is voor alle huurders bij a.s.r.

Toelichting op de jaarlijkse huurverhogingen: De meeste huurders krijgen per 1 juli de jaarlijkse verhoging. Er zijn woningen die qua huur onder de € 700 vallen. De verhuurder moet de verhuurderheffing betalen (het gaat om woningen die een huur hebben die niet hoger is dan € 699,48 per maand. De verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Deze maatregelen moeten de woningmarkt beter laten functioneren). Met de huurverhoging wordt de verhuurderheffing betaald.

De verschillen in de huren heeft onder andere te maken met het moment van aanvang van huren. De basis ligt bij het contract. Bij een nieuwe huurder ligt er een nieuwe basis. Dat groeit in een wijk en levert verschillen op. ASR doet alleen wat er in het contact staat.

#### 4. **Stand van zaken verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden:**

- Vanuit het bestuur wordt de vraag gesteld: Wat zijn de plannen voor de huizen de komende jaren? Chris van Langen geeft aan dat a.s.r wel toekomst ziet in de wijk en deze huizen wil aanhouden en geschikt houden voor huurders nu en in de toekomst. Er zijn 2 woningbouwprojecten in Nederland uitgekozen om de huizen te gaan verduurzamen en een van de twee projecten zijn de huizen in de Tielekeshoeven en Eikakkerhoeven te Rosmalen. Hiermee geeft a.s.r. blijk van een toekomstvisie met betrekking tot het complex. Het verbeteren van de woning gaat over de lange termijn. . We willen graag investeren en het complex op de toekomst voorbereiden. Daarmee hangen plannen samen m.b.t. verdere investeringen en verbeteringen.

- Onderscheid tussen de verduurzaming-, de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden;

Onder **verduurzamen** wordt verstaan, dat de woning een hoger energielabel krijgt o.a. door bijvoorbeeld goede glasisolatie.

Onder **onderhoud** voor huurder en verhuurder wordt naar de activiteiten verwezen die op het uitgereikte overzicht staan en die aan alle huurders verstrekt is.

Onder **renovatie-en herstelwerkzaamheden** wordt verstaan het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning.

- Plannen van de BAM:

Aangezien de beide hoevens onder de maat scoren v.w.b. het energielabel is aan de BAM de opdracht gegeven om maatregelen uit te werken in het kader van energiebesparing. De berekening is door een externe partij gedaan. De huurder zal per saldo goedkoper uit moeten zijn. Deze berekeningen zijn gemaakt over alle huizen van de Tielekeshoeven en Eikakkerhoeven. Er is uitgegaan van kerngetallen.

Er is berekend dat de gemiddelde woning € 64 gaat besparen. Er is aangegeven dat er 50% van de besparing doorberekend wordt als huurverhoging.

Vanuit bovenstaand onderscheid geeft Harm een nadere toelichting op de plannen, waarbij hij tevens vermeldt onder welke categorie die vallen. Tevens geeft hij aan dat het een selectie van maatregelen is geworden die voldoen aan de wettelijke eisen.

Dubbel glas kwaliteit HR ++ = verduurzaming.

Schilderen = regulier onderhoud.

CV ketel kwaliteit HR = verduurzaming inclusief het aanleggen van de installatie.

De boiler wordt gehuurd en deze komt te vervallen door de aanleg van de warmwatervoorziening via de HR ketel. Het vervangen van de ketel en het aanleggen van de installatie valt daarom onder verduurzamen.

Dakramen vernieuwen=verduurzamen.

Een andere veilige voordeur = verduurzamen.

Tocht werende maatregelen behoren tevens tot het verduurzamen.

Het plan om te verduurzamen geldt voor alle huizen wanneer 70 % van de huurders hiermee instemmen.

Het bestuur van de vereniging geeft aan dat zij op zich positief staat t.a.v. verduurzamen, maar vindt dat de randvoorwaarden anders moeten. Tevens wordt de vraag gesteld waarom het niet groter wordt aangepakt en of we ook keuzes hebben. In dit kader wordt verder gesteld, dat toen de woningen gebouwd zijn de architect hoogstwaarschijnlijk een bedoeling had met de kleurstelling van de woningen.

Harm Tenback reageert: "De kleuren worden over het algemeen niet ervaren als van deze tijd. ASR wil een moderne uitstraling voor de lange termijn. We willen van het transparante af. Daar zit een einde levensduur aan. Wanneer je draaibare delen gaat vervangen, komt er teveel verschil in de kleurstelling.

Het gaat om het verschil tussen transparant en dekkend. Mat is voor de lange termijn beter. ASR wil een goede dekkende laag waardoor minder onderhoud nodig is.”

- Vanuit het bestuur wordt de vraag gesteld in hoeverre de huurder keuzes heeft in het pakket maatregelen, de kleurstelling en het soort voordeur. Tevens wordt gewezen op de diversiteit van badkamers en keukens en waar die in de plannen kunnen worden meegenomen.  
Reactie Chris/Harm: het plan ter verduurzaming is een integraal plan. Het is niet de bedoeling dat daar keuzes in gemaakt kunnen worden. Over kleurstelling van de huizen en de voordeuren wordt in een intern overleg met a.s.r. overleg gevoerd.

#### **5. Wijze van communicatie tussen verhuurder-huurder-huurdersvereniging:**

- Tussen de huurder en verhuurder; → we hebben voldoende ideeën om de plannen m.b.t. de verduurzaming door te pakken dit in samenspraak met a.s.r. /MVGM en de BAM en de vereniging.
- Welke rol heeft de vereniging hierin → wij willen het huurdersbelang dienen.
- Welke rol heeft MVGM hierin → zij is volwaardig gesprekspartner gemandateerd vanuit a.s.r.

#### **6. Planningen:**

- We spreken af dat het volgend overleg samen met de BAM erbij is.
- We stellen ons de vraag: “Wat moet het plan dan anders zijn dan er nu ligt, wat is belangrijk om te wijzigen, wat wil de huurder?”
- We zullen voor 3 december 2014 aan de bewoners met een e-mailadres de grootste struikelblokken en niet struikelblokken t.a.v. het plan ter verduurzaming voorleggen. De uitslag koppelen we dan op ons gezamenlijk overleg (a.s.r./MVGM en BAM) terug.  
Nu het plan opnieuw neerleggen, heeft geen kans van slagen. Er is nadere toelichting nodig. Dit komt terug op ons volgend overleg.
- Er wordt een volgende afspraak gepland op woensdag 3 december 2014.

Tijddlijn t.a.v. de verduurzaming:

- Uiterlijk 30 juni moet alles klaar ,opgeleverd en betaald zijn. De BAM moet minstens op 1 maart beginnen.

#### **7. Financiën:**

- Bankrekeningnummer is in de maak; → we wachten eerst de inschrijving bij de Kamer van Koophandel af.
- Financiële ondersteuning vanuit a.s.r.; → we krijgen € 5,- per jaar per woning. Het bedrag wordt afgerond naar € 500,- per jaar.
- Factuur notariële kosten; → Voor het passeren van de akte bij de notaris wordt een financiële vergoeding vanuit a.s.r. gegeven. De nota wordt door Henri via MVGM naar a.s.r. gestuurd. Er dient een factuur gemaakt te worden op naam van a.s.r. met de factuur van de notaris als bijlage.
- Kosten voor communicatie t.w. het inrichten van de website (ten behoeve van de communicatie tussen de vereniging en de huurders) kunnen gedeclareerd worden bij a.s.r.

#### **8. Rondvraag/opmerkingen.**

Karin Schot: er is niet veel ruimte voor keuzemogelijkheden in het pakket t.b.v. verduurzaming. Er kan niet per huis gekozen worden voor bepaalde werkzaamheden. Er komt één basispakket.

Wim Hoeveraars geeft aan dat hij het een prettig overleg vond, waarvoor dank. De aanwezigen bevestigen zijn indruk.

Harm vraagt of er nog behoefte is om een apart bericht naar de huurders vanuit a.s.r. te sturen waarin vermeld wordt dat er geen meerderheid is voor het uitvoeren van de verduurzamingwerkzaamheden. ASR heeft hiermee gewacht tot het oprichten van de huurdersvereniging.

We besluiten dat we als bestuur van de vereniging de huurders hierover zullen informeren..

In de statuten staat dat de woningen van de a.s.r. bank zijn. Dit is niet correct. We nemen in het huishoudelijk reglement het volgende op:

De woningen zijn van ASR Dutch Core Residential Custodian B.V

## **9. Sluiting.**

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn/haar inzet en betrokkenheid op deze avond en sluit de vergadering om 21.40 uur.