

Algemene ledenvergadering

Datum: 26 oktober 2023
Tijdstip: 19:30 – 21.30 uur
Plaats: Gerrit Rietveld College Utrecht

Aanwezig:

Namens het bestuur:

- Ab Kools (AKo, Apt. 25); Ab van Gend (AGe, Apt. 26); Marielle Wessel (MWe Apt. 15);
Stephan Lutters (SLu, Apt. 39)

Bewoners Parkhof, Winklerhof, Forthof:

- 21 appartementen aanwezig,
- afwezig gemeld: 2
- Totaal aantal bewoners aanwezig: 48.

Verslag (Concept, vaststellen op volgende ALV in 2024)

Pt	Besproken en besloten	Wie?	Actie
1.	<u>Welkom. Opening vergadering en vaststellen agenda</u> De voorzitter (AKo) opent de vergadering. Mededeling: gisteren, 25-10-2023, is de website (www.bvhofvant.nl) de lucht in gegaan. Korte uitleg van structuur van de website; doel, archieffunctie enz. We gedenken de twee bewoners die vorig jaar zijn overleden: Piet Hoogeveen (Forthof 17), Tessel Pollman (Forthof 30, zie ook Wikipedia). Oprichting van de 'Bewonersvereniging Hof van Tuindorp betekent tegelijk het einde van lidmaatschap van de BV Forthof. • Marien Broekhuizen (app. 367-?) uit hierover zijn verbazing, omdat hij immers al lid van die vereniging was. De voorzitter antwoordt dat dit de logische consequentie is van de nieuwe verenigingsstatuten voor de gehele Hof van Tuindorp (172 app.), waarmee een einde komt aan de bewonersvereniging Forthof (62 app.). Dit is een 'feestelijke' oprichtingsvergadering; er worden geen besluiten genomen. Er zijn bovendien nog te weinig geregistreerde leden momenteel. Er is een ingekomen stuk van de hand van Marien, Rob en Theo (met 18 aandachtspunten): De voorzitter stelt voor deze te bespreken bij agendapunt 2 en 5 (Terugblik en Vooruitblik). Hiertegen zijn geen bezwaren. Agendapunt 3 (Voordracht bestuursleden en verkiezing bestuur) vervalt. Er zijn nog drie vacatures, waarvoor niemand zich heeft aangemeld. Het huidige bestuur is in functie tot de jaarlijkse ALV in 2024 en is bereid actief te blijven.	AKo	(a)
2.	<u>Terugblik door het bestuur</u> Gesproken wordt over aandachtspunten, zoals met wie we nu eigenlijk te maken		

	hebben als huurders. NederWoon heeft ons in juni 2023 gemeld dat de eigenaar is: Hof van Tuindorp B.V. Als verhuurmakelaar is aangesteld NederWoon. Contactpersoon voor het bestuur is Tessa Karman, vastgoedmanager. Zij heeft een zeer beperkt mandaat. Zij wil de contactmomenten beperken tot het wettelijk minimum van 1x per jaar. Wij hebben haar/de verhuurder erop gewezen dat wij, in geval van één overleg per jaar, al onze vragen schriftelijk zullen stellen. We hebben al 23 brieven gestuurd. Het verslag is nog steeds niet formeel goedgekeurd. Het eerste formele overleg heeft plaatsgevonden op 8 mei 2023. Mede op basis van een in december 2022 door de klankbordgroep (KBG) opgestelde lijst van aandachtspunten, aangevuld door het bestuur, is een agendavoorstel ingediend dat door de verhuurder is geaccepteerd. Punt 1 van de agenda was de vraag: <i>Wat is goed verhuurderschap?</i> Daar kwam het volgende uit. T. Karman: een balans vinden tussen de wensen van gebruikers en van de verhuurder. Als NederWoon willen we in dit kader diensten verlenen. We streven naar het realiseren van optimaal woongenot. Wij zijn het contactpunt tussen verhuurder en gebruiker en zijn daarop aanspreekbaar. Inbreng namens de bewonersvereniging: * werken conform wet- en regelgeving, o.a. de Woonwet (van BiZa); van daaruit moet verder worden gewerkt aan huur versus woongenot. * De basis van onze samenwerking is elkaar serieus nemen, afspraken nakomen en daartoe deadlines aangeven. Dat wij geen direct contact hebben met de verhuurder is te betreuren. * Betrouwbaarheid: het nakomen van afspraken. Communicatie over gedane toezeggingen, ook en vooral wanneer deze niet kunnen worden nagekomen. * Transparantie: alles moet herleidbaar zijn. * Communicatie over klachten; dat is de verantwoordelijkheid van NederWoon. Klachten over NederWoon worden echter gemeld aan NederWoon, die dat dan moet opnemen met de eigenaar. Dat is een vreemde paradox. Wij dringen aan op een samenwerkingsovereenkomst, waarin intenties en procedurele afspraken worden vastgelegd. Er hoort ook een klachtenprocedure te komen. Reactie TK: dit is niet het beleid van NederWoon. Als de bewonersvereniging daarop staat, zal zij het aankaarten bij de eigenaar/verhuurder. NederWoon streeft ernaar reparatie en onderhoud sneller op te pakken. Dit zal waarschijnlijk een aandachtspunt blijven. Tijdens de vergadering is een lijst uitgedeeld met punten voor overleg met NederWoon (inmiddels ook op de website te vinden, onder 'Archief'). Achtereenvolgens worden die behandeld. • Toedeling van appartementen behoort zonder onderscheid te zijn. • Overdracht groenstroken. De bouwgrond was eigendom van de	Ako	(b)
--	---	-----	-----

	gemeente en zou inmiddels moeten zijn overgedragen aan Hof van Tuindorp. Dit proces is echter nog niet afgerond. • App. Nummer 7 noemt de afgelopen zomer aangeplante bomen, waarvan de meeste dood zijn. Daarvan is melding gemaakt bij NederWoon. • Ook de toegangswegen, met pakketbezorgers die de perken kapot maken en de bewoners in gevaar brengen. Wij staan machteloos. Het opschalen naar een juridisch niveau hebben we tot op heden willen vermijden. Theo Meijman: in geval van conflicten, bijvoorbeeld tussen twee ambulances (geval Tessel Pollman) dringt zich de vraag op: wie is verantwoordelijk? Tot zover over het eerste formele overleg. Verder is een aantal concrete punten / klachten aan de orde gesteld. • Een daarvan is de schouw door de Brandweer. Raymond vraagt op wiens verzoek? Op ons verzoek gebeurd (zie betreffende brief op website). Rookmelders in appartementen is zaak van de bewoners. Deze moeten eigenlijk ook worden gehangen in de wasmachineruimte met de ORCON-installatie. • Zichtbare nummering gebouwen: is gerealiseerd. Probleem: ze zijn niet zichtbaar in het donker. • Anja, (Parkhof) suggereert om ervaringen te delen (Inmiddels is er een community appgroep voor de gehele Hof van Tuindorp gestart: Community Bewonersvereniging Hof van Tuindorp, Groepen, waaronder NederWoon overleg. • Zonwering: zou niet mogen van de architect. Echter, in de Buitenhof zijn ze er wel en we gaan er dan ook achteraan dat het in de andere gebouwen van Hof van Tuindorp ook zou moeten kunnen. • Probleem schoonmaken ventilatie in gangen, met foto's toegelicht, wordt aangepakt. • Parkeerplaatsen, gedwongen winkelnering. Theo M: In Lamérislaan betaal je een abonnement. Heb je geen auto, dan betaal je niets. Dit lijkt op een verdienmodel voor NederWoon. Later verder bezien. • Servicekosten → vooruitblik. • Zonnepanelen → overproductie naar algemene ruimtes. Marien: waarom is er bij de bouw geen rekening gehouden met het verlichten van de openbare ruimtes met zonnepanelen? Nemen we mee. • Theo Meijman: levensloopbestendig wonen. Ako verwijst naar vooruitblik. • Marien: lidmaatschap op appartement of op persoon? Ons idee: op de persoon. Als je met 2 woont, kun je allebei lid zijn. • Onderzoek naar tevredenheidsbevinding: hierop willen we aandringen bij NederWoon of dit eventueel zelf uitvoeren?		
		Ako	(c)
		Ako	(d)
		AKo	(e)
		Ako	(f)
		Ako	(g)
		Ako	(H)

Verslag ALV#1 Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

	• Raambewassing: melden is naadje. Niet alles is gewassen. Slagboom heeft de hele nacht opengestaan. Niet altijd onwil van de uitvoerder. Dit punt moet weer worden opgenomen met NederWoon. Klankbordgroep hoe we deze verder vorm gaan geven, willen we op later moment bespreken. Moeten we er feller tegenaan gaan? Waarom zijn we niet assertiever? We zitten relatief in de beginfase. We bespeuren bij Tessa Karman de bereidheid om iets te doen. Als ze ermee aan de slag gaat, wordt het doorgaans opgelost. • Ako verzamelt nu een aantal klachten en legt deze groepsgewijs voor aan Tessa. • Verantwoording servicekosten: flink bedrag, 55 euro/maand, bij nieuwere appartementen 75 euro /maand. Wij hebben wettelijk verankerd instemmingsrecht. Dus: de bewonersvereniging krijgt inzage in de kosten. Wij willen z.s.m. aan de slag met de stukken, met als doel precies te weten welke kosten waaraan verbonden zijn. • Opheffen BV Forthof. Het voortzetten van uitsluitend de BV Forthof zou niet effectief zijn. Voorkeur: bundeling van krachten. Vandaar: raadpleging bewoners over beëindiging BV Forthof en opzetten BV Hof van Tuindorp. Raymond: je moet wel zeker weten dat het aantal leden minimaal 40% bedraagt. Wij denken dat we dit gaan halen en zullen daarop acties zetten. • Voor de jongere bewoners lijkt lidmaatschap niet vanzelfsprekend: € 30,00 wordt gezien als best veel geld. • Vervangen WtW- filters: BV-HvT zal binnenkort nadere informatie verschaffen over het gezamenlijk inkopen van dergelijke filters. • Mondeling verslag buurtfeest. Geslaagd, mooi weer, leuke band (Van Piekeren) in relatie met Careyn, Lachende Paard en Tuinendriehoek. • Vraag over camera's Parkhof. Winklerhof wil dat ook. Gaat het bestuur opnieuw aan de orde stellen.	AKo	(i)
		bestuur	(k)
		Bestuur	(l)
		AGe	(m)
		AKo	(n)
3.	<u>Voordracht bestuursleden en verkiezing bestuur</u> Vervalt, omdat we geen aanmeldingen hebben ontvangen. Het huidige bestuur is aangesteld in oktober 2022 en in functie tot in 2024.		
4.	<u>Toelichting financiën, Begroting 2023, Benoeming kascommissie</u> Slu: opbouw: inkomsten versus uitgaven. Moet uiteraard in balans zijn. Dit betreft de begroting over 2023. De BV-HvT is notarieel opgericht op 6 juni 2023. Vanaf dat moment is een begroting gemaakt, waarbij de kosten van ruim 2 jaar zijn gedeclareerd. Algemeen punt: hoe vlieg je zo'n begroting aan? Mede in overleg met de Woonbond hebben wij indertijd informatie gekregen over de financiële kant van een bewonersvereniging. Ziet er logisch uit. Verder hebben wij gebruik gemaakt		

van platform Amvest-huurders, die daartoe rekenregels hebben. Wettelijk uitgangspunt is: de verhuurder moet de kosten vergoeden die redelijkerwijs nodig zijn voor het functioneren van een huurdersvereniging. Discrepancie bestaat tussen regels en praktijk. Verder hebben we gekeken naar bedragen die al uitgegeven zijn. De rest is: parameters en reële uitgaven. Woonbond vindt wel dat er een professionele onderbouwing moet zijn voor alles wat je eist. Slu geeft voorbeeld van zijn parkeerplaats, die hij had willen ruilen met een ander, Probleem: appartement en parkeerplaats zijn kadastraal verbonden. Ander punt: huren zijn mede gebaseerd op de wet van V&A. • Vraag over het blok sociale woningen binnen Parkhof. Dit wordt onderzocht. • Raymond: NederWoon is indertijd door de gemeente gedwongen om gedeeltelijk ook sociale woningbouw te realiseren en om levensbestendige woningen aan te bieden. • Marien: statutair mag de hoogte van de contributie niet door het bestuur bepaald worden. Tussendoor zoekt Ako de informatie in de statuten. Dat is juist, wordt t.z.t. een besluit van de (volgende) ALV. We zijn uitgegaan van tenminste 80 betalende leden en van een bijdrage van de verhuurder. Over diens aanvullende bijdrage voor Park- en Winklerhof zijn we in gesprek. Van de gemeente hebben we geen toezegging, voor bestuurders is wel een verzekering afgesloten (W.A.), als geste voor het vrijwilligerswerk. Voor de notaris hebben we van de verhuurder een bedrag ontvangen dat de kosten bijna dekt. Vergaderingen worden bij de bestuursleden thuis gehouden, zodat hiermee geen kosten gemoeid zijn. • Vraag over het huren van de vergaderruimte bij het GRC. Slu licht toe: is gratis. Lidmaatschap Woonbond is duur, maar de hoogte wordt bepaald op basis van het aantal betrokken huurders, en er staat ook veel tegenover: boeken (met korting), advies, opleiding als seminars e.d., en andersoortige ondersteuning. Voor specifieke diensten moet worden betaald. Er volgt uitleg over de voorlopige bankrekening van Slu. Een bankrekening van de vereniging wordt aangevraagd.	Ako Slu	(o) (p)
• Vraag Marien: kunnen wij een factuur krijgen voor de contributie? Slu: Dat kan. • Communicatie huurders: bijvoorbeeld enquêtes uitzetten. Geen gek idee om dit te opperen, wel ondersteuning bij nodig. • Inhuren externe ondersteuning: relatief laag bedrag, i.t.t. door Woonbond gesuggereerd bedrag. Als wij lid zijn, is ieder lid van de Woonbond en kunnen alle bewoners de boeken die we hebben aangeschaft inzien.	MWe Ako	(q) (r)
Overig/Onvoorzien: alles wat we niet aan de verhuurder kunnen vragen.		

Verslag ALV#1 Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

	Projecten: de uitgaven komen uit op dezelfde min (€ 112,00) als bij de begroting. Het buurtfeest zou ook door de bewonersvereniging kunnen worden georganiseerd. Als we dit begrotingsbeeld als reëel zien, is het lidmaatschap van minimaal 80 bewoners een noodzaak. Wij hopen dat dit als nuttig wordt gezien, waarmee we voor alle leden iets kunnen betekenen. Met het gezamenlijk inkopen van de filters heb je het er al 'uit', scheelt immers enkele tientjes. Status begroting: voorlopig.		
5.	<u>Korte vooruitblik 2024</u> Ako stipt enkele onderwerpen aan die in de komende periode van betekenis gaan worden en de aandacht vragen van bestuur en leden: • De trage afhandeling van klachten van bewoners en de gebrekkige communicatie daarbij. Wellicht in de vorm van een tevredenheidsonderzoek; • De algemene prijs/kwaliteitsverhouding en in het bijzonder de kosten van de parkeerplaats en de servicekosten; en nader invullen van levensloopbestendig wonen; • Mogelijk maken van extern zonweringssysteem (zoals bij De Buitenhof); • De projectoverdracht met de gemeente afronden en verbeteren van de situatie met het toegangspad en de groenvoorziening; • De bestuurlijke situatie van de sociale huurwoningen in de Parkhof; • De financiële bijdrage aan de vereniging vergroten tgv groter aantal betrokken appartementen; • De beschikbaarheid van huismeesters voor de bewoners beter regelen; • Het toewijzingsbeleid doen verduidelijken.		
6.	<u>Wat verder ter tafel komt</u> Website: vergt nog verdere invulling in komende tijd.		
	<u>Rondvraag</u> * Rens Jansen, Parkhof 25, tijdelijke/sociale huurcontracten?, Parkhof: uitzoeken. * Veiligheid: vorige week is een slot van een elektrische fiets met een slijptol verwijderd. Helder signaal. Marja van Gend: er is toch een berging?	AKo	(s)
7.	<u>Sluiting</u> Onder dankzegging voor de aandacht en het geduld van de aanwezige bewoners.		

Besluitenlijst

Be-sluit	Wie	Omschrijving	Wanneer
(a)	AKo	Ingekomen stuk bespreken bij agendapunten 20 en 5).	ALV
(b)	AKo	Samenwerkingsovereenkomst met NederWoon en klachtenprocedure	2024
(c)	Ako	Nummering van gebouwen verbeteren, in donker niet zichtbaar	2024
(d)	AKo	Zonwering zoals bij Buitenhof mogelijk maken	2024
(e)	AKo	Parkeerplaatsen aan keuze voor een abonnement koppelen	2024
(f)	AKo	Overproductie van zonnepanelen voor algemene ruimtes benutten	2024
(g)	Bestuur	Levensloopbestendig wonen nader definiëren	2024
(h)	Bestuur	Tevredenheidsonderzoek door NederWoon (of zelf?)	Jan.
(i)	AKo	Duidelijkheid over data van raambewassing	Jan.
(k)	AKo	Verantwoording van servicekosten 2022 z.s.m.	Dec.
(l)	Bestuur	Acties opzetten om minimaal 40% leden te behalen = 69	Dec/Jan.
(m)	AGe	Info over collectieve inkoop van filters verspreiden	Dec.
(n)	AKo	Camera's in Winklerhof en Parkhof vragen	2024
(o)	AKo	Onderzoeken positie sociale huurwoningen Parkhof	2024
(p)	SLu	Eigen bankrekening openen voor de vereniging na voldoende saldo	2024
(q)	MWe	Factuur verstrekken voor betaalde contributie indien gewenst	2024
(r)	Bestuur	Enquête onder huurders uitzetten	2024
(s)	AKo	Uitzoeken huurcontracten sociale huurwoningen (Parkhof)	2024