

bv Hof van Tuindorp



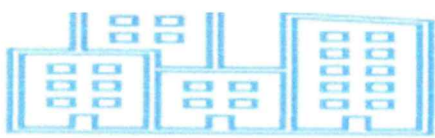
Verslag overleg Verhuurder/NederWoon met bestuur van de Bewonersvereniging Hof van Tuindorp - 19 Juni 2024

Aanwezig, 10.00 uur

Michiel Wijnen (MW), als verhuurder/directeur-bestuurder bv Hof van Tuindorp
Tessa Karman (TK), Vastgoedmanager NederWoon (vertraagd i.v.m. file, aankomst 10:14 u.)
Voor bestuur van de bewonersvereniging:
Ab Kools (AK) voorzitter, Ab van Gend (AG) en Florian Humblot, verslag (FH).

Agenda

1. Opening, mededelingen en regelen van verslaglegging
2. Wat zijn gezamenlijke criteria voor goed verhuurderschap? (Wet- en regelgeving, en zie ook de enquête)
3. Inrichten van een klachten- en bezwaarprocedure voor huurders; momenteel is er geen procedurele toegang tot de verhuurder
4. WtW; stand van zaken? Welke vervolgacties kunnen we verwachten?
5. Instemming met de servicekosten 2022 Forthof en 2023 Hof van Tuindorp
6. Transparant toewijzingsbeleid. Dit inclusief de bereidheid te helpen met overname van interieur door een volgende huurder (duurzamer)
7. Projectoverdracht met de gemeente en verbeteren van de toegangsweg
8. Vergoeding aan de Bewonersvereniging 2024 e.v. (en inzet van deskundigen)
9. Privacy
10. Visie
11. Sluiting en vervolgspraak



bv Hof van Tuindorp



Opening, mededeling en regelen van verslaglegging

Florian Humblot notuleert voor deze vergadering.

De agenda van het overleg is aangevuld door Tessa Karman: agendapunten 9 en 10 zijn toegevoegd.

Verslag van het officiële overleg een jaar geleden, op 8 mei 2023, is al eerder goedgekeurd.

Michiel Wijnen geeft aan de vertegenwoordiger te zijn van de eigenaren van het complex Hof van Tuindorp en is zelf geen eigenaar.

Wat zijn gezamenlijke criteria voor goed verhuurderschap? (Wet- en regelgeving, en zie ook de enquête)

Er ontstond een discussie over wet- en regelgeving. Ab Kools benadrukt het belang van het opvolgen van huurwetten en van goede communicatie erover. Dat wordt door verhuurder beaamd. Een van de nog onbeantwoorde vragen betreft de bestuurlijke positie van de woningen met middenhuur in Parkhof.

Michiel Wijnen antwoordt daarop dat de bestuurlijke positie hetzelfde is als bij alle andere woningen, namelijk dat ook die bewoners Via NederWoon Verhuurmakelaars een huurovereenkomst hebben met Hof van Tuindorp B.V., en er geen betrokkenheid bij is van een woningcorporatie.

Bij goed verhuurderschap behoort volgens allen aanspreekbaarheid en opvolging van meldingen. In onze achterban is men juist op deze aspecten van goed verhuurderschap kritisch. Duidelijkheid verschaffen is daarbij een speerpunt.

Klachten- en bezwaarprocedure voor huurders

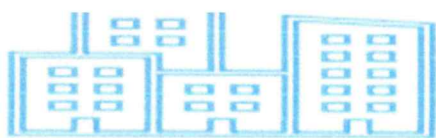
Ab Kools benadrukt de behoefte aan een duidelijke klachtenprocedure, zoals zovele consument-gebonden organisaties kennen.

Tessa Karman legt uit wat het proces is bij klachten, en de verhouding tussen NederWoon en derde partijen die op contractbasis betrokken zijn bij bepaalde type klachten.

Bijvoorbeeld, bij mankementen waar een derde partij bij betrokken is, wordt door NederWoon verwacht van de leverancier dat ze binnen 24 uur contact opnemen (staat in de opdrachten bon). Mocht dit niet lukken, dient de leverancier contact met NederWoon op te nemen.

Als dat niet gebeurt krijgt NederWoon de schuld, wat niet altijd terecht is. Mevrouw Karman zal alsnog bij de betreffende partijen aandacht hiervoor vragen.

Een formele klachtenprocedure is nog niet aan de orde.



bv Hof van Tuindorp



WtW (Orcon); stand van zaken?

Welke vervolgacties kunnen we verwachten

NederWoon is bereid om voortaan de centrale inkoop en ook de vervanging van filters op zich te nemen. Ab van Gend had al besloten om die centrale inkoop over te dragen naar het bestuur van de bewonersvereniging, het bestuur zal hierover overleggen en een terugmelding geven.

Instemming met de servicekosten 2022 van Forthof en 2023 van Hof van Tuindorp

Aan de orde is de aangenomen motie van de ALV om eenmalig de percentages om te draaien van de kosten van de huismeester voor de servicekosten van Forthof over het jaar 2022, waarbij de verhuurder dus 70% en de huurders 30% gaan betalen. Dit omdat de werkzaamheden van de huismeester niet transparant genoeg gecommuniceerd zijn, het uurtarief boven de toegestane norm uitkomt en dat de werkzaamheden ten behoeve van de huurders niet onderbouwd zijn. NederWoon reageert terughoudend op deze handelwijze.

Het bestuur geeft aan dat een uitspraak van de ALV niet onderhandelbaar en dus definitief is en desnoods de huurcommissie deze servicekosten zal moeten toetsen. NederWoon en verhuurder geven aan dit voorstel serieus te gaan overwegen, en hier op korte termijn op te reageren.

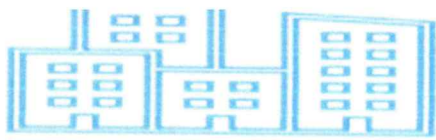
Doordat de instemming over 2022 nog niet kon worden gegeven hebben wij niet verder gesproken over de servicekosten van 2023, omdat het een voorwaardelijk is voor het ander. Tijdens dit overleg is door Michiel toegezegd om 2022 uit coulance éénmalig te reduceren (zoals voorgesteld door de bewonersvereniging_HvT) en 2023 regulier af te rekenen.

Transparant toewijzingsbeleid. Dit inclusief de bereidheid te helpen met overname van interieur door een volgende huurder (ook duurzamer)

Verhuurder heeft geen vastgesteld toewijzingsbeleid en handelt per aanvraag naar bevind van zaken. Wat betreft het mogelijk maken van overname van interieur door de nieuwe huurder geeft NederWoon aan dat de huurders al met elkaar in contact worden gebracht. NederWoon zou dit nogmaals onder de aandacht brengen bij NederWoon Verhuurmakelaars.

Projectoverdracht met de gemeente en verbeteren van de toegangsweg en de groenvoorziening

Michiel Wijnen geeft aan dat de terreininrichting om de gebouwen heen zal worden overgedragen aan de gemeente Utrecht, na wederzijdse overeenstemming. Dat zou al gebeurd moeten zijn toen de gebouwen klaar waren, maar er bleek toen onduidelijkheid over wie welke stap moest zetten. Het proces is nu vrijwel afgerond.



bv Hof van Tuindorp



Wat betreft de groenvoorziening is door NederWoon meegedeeld dat een deel van het groen meermaals gewied dient te worden in verband met hardnekkig onkruid, en er pas in de herfst nieuwe aanplant wordt gepoot. En de deels verdroogde boomaanplant?

Wat betreft de toegangsweg tussen de gebouwen hebben verhuurder en NederWoon opdracht verstrekt voor het plaatsen van paaltjes, om zo het groen beter te beschermen (door auto's).

Dit staat nog uit bij de gemeente. De gemeente zou een of twee parkeerplaatsen willen reserveren voor bezorgers, met een bord bij de ingang, en het pad ontoegankelijk maken voor bezorgbusjes.

Vergoeding aan de bewonersvereniging 2024 e.v. (en inzet van deskundigen)

De verhuurder heeft toegezegd de jaarlijkse vergoeding aan de bewonersvereniging vanaf nu te baseren op het totaal aantal appartementen (172) dat vertegenwoordigd wordt, en niet op het aantal leden van de bewonersvereniging. Er worden geen eisen gesteld over ledenlijsten en dergelijke.

Visie

In plaats van de huidige communicatievorm van de oneindige brievenreeks die heen en weer gaat voort te zetten stelt Tessa Karman voor om een vast periodiek telefonisch overleg in te stellen.

De nieuwe afspraak is nu om een keer per jaar formeel overleg aan tafel te houden van het bestuur met de verhuurder en Tessa erbij en in dit overleg dan ook de prangende vragen te bespreken met elkaar i.p.v. via briefwisselingen met dreigende deadlines.

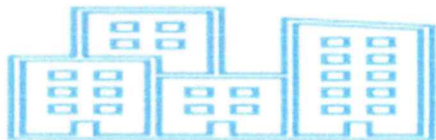
Per kwartaal vindt dan telefonisch overleg van Tessa Karman met de voorzitter, gecombineerd met een actielijst die het overzichtelijk maakt en de kans op fouten in de communicatie verkleint. Uiteraard worden er geen individuele gevallen besproken tijdens deze overleggen, maar alleen zaken die in het algemeen belang van het complex zijn.

Privacy

Tessa Karman en Michiel Wijnen vragen om niet publieke discussies te voeren, zoals via de website van de bewonersvereniging. Ab Kools reageert dat zulks ook onnodig is als de communicatie met NederWoon vlot verloopt en geeft aan de discussies niet primair publiek te willen voeren. Michiel Wijnen geeft ook aan dat de huidige schriftelijke communicatie wel erg formeel en kil is, en acht een persoonlijk overleg beter. Dat verkrijgt instemming.

Sluiting en vervolgspraak

Michiel Wijnen stelt voor om dit overleg jaarlijks te laten plaatsvinden (Mei/Juni).



bv Hof van Tuindorp



Vervolgafspraken:

- Florian Humblot stuurt de enquêteresultaten door naar Tessa Karman.
- Het bestuur overlegt over de overdracht van centrale inkoop van filters en reageert naar NederWoon. Volgens deze is in het overleg al het besluit genomen dat NederWoon (NederBeheer) het per heden zal overnemen. Zie ook de e-mail van 06-07-2024 met de bevestiging.

Sluiting om 12.30 uur.

Voor gezien en akkoord:

Michiel Wijnen, directeur-bestuurder bv Hof van Tuindorp

Tessa Karman, vastgoedmanager NederWoon/NederBeheer

Ab Kools, voorzitter Bewonersvereniging Hof van Tuindorp