

CONCEPT notulen CBRE Huurdersplatform AV 19 mei 2022

Aanwezigen leden

HV IJdoortoren	Dhr. D. de Rooij en mevr. T. Duivenvoorden
BC Trompenburg	Dhr. K. Wegdam
HV Veluwestaete	Mevr. M. Bouwmeester en dhr. W. de Boode (*)
BC Cats'Heuvel	Dhr. E. Ketelaar
BP Nijehove	Mevr. I. Landa
HV "Hart van de Zon"	Dhr. A.A.M. Zomer en dhr. W. Daam
HC Rokade	Dhr. H. van Emmerik en dhr. C. Douwes (*)
BC Houtwerf	Dhr. J. Visscher en dhr. N. Schoonheim
BC De Boventuinen Keijzersveste	Mevr. L. Huijsman en mevr. K. den Dulk
BV BVRS	Mevr. M. Geuzebroek en mevr. L. Poortvliet
BBC Oscar Hammersteinstraat	Dhr. P. van de Meerakker (*)
Droomtuinlaan	Mevr. M. Wanrooij

Bestuursleden (*):

P. van de Meerakker (voorzitter)
W. de Boode (secretaris/penningmeester a.i.)
C. Douwes (bestuurslid)
H. Verweij (notuliste)

Afwezig met berichtgeving

HV Change=
BC Boschvelt
BC Fijnjekade
Droomtuinlaan 2
BV Oud-Waldeck
BC Dublinstraat
BO Clioplein-Muzenplein
HC Korenaren
HV Hooghe Hoed

Afwezig zonder berichtgeving

HV Park Sonswijck
BC De Parnassijn
BC Hoge Veen
BC Calandria
Stadhoudersplantsoen
Boszoom
Karel Doorman
Hart van Hoograven
Commissie Goylaan
BC Grauwaart

1. Opening en vaststelling agenda

De voorzitter heet de aanwezigen van harte welkom.

Ten aanzien van de agenda is eerder overeengekomen met BC De Boventuinen Keijzersveste om het onderwerp huurverhoging, behorende bij agendapunt 7, direct na punt 4 te behandelen, waarbij een van de leden, de heer Pronk, die helaas vandaag verhinderd is, telefonisch een nadere toelichting zal geven.

2. Verwelkoming nieuwe leden

De voorzitter verwelkomt Bewonerscommissie Trompenburg, als nieuw lid van het Huurdersplatform, in de persoon van de heer Wegdam, op zijn eerste vergadering.

Het afgelopen half jaar hebben we ook de volgende nieuwe leden mogen verwelkomen, welke helaas vandaag verhinderd zijn:

- Bewonerscommissie Calandria, Den Haag
- HO Stadhoudersplantsoen, Den Haag

3. Mededelingen secretaris en ingekomen stukken (incl. mutaties ledenbestand)

De secretaris informeert dat er vandaag:

- 12 huurderorganisaties in persoon aanwezig zijn;
- 9 huurdersorganisaties zijn afwezig, maar van elk van hen hebben we een volmacht ontvangen;
- 10 huurdersorganisaties zijn afwezig zonder nadere berichtgeving.

Dit betekent dat de vergadering statutair gezien de besluiten kan nemen tot wijziging van statuten en huishoudelijk reglement (agendapunt 5 en 6).

Het bestuur heeft de volgende ingekomen stukken ontvangen:

- BC De Boventuinen Keijzersveste, inzake huurverhoging; welke gedeeld is met alle leden.
- BC Dublinstraat, inzake huurverhoging en slechte staat van onderhoud van het complex.
- HV Hooghe Hoed, inzake diverse vragen n.a.v. concept notulen vorige keer.
- BP Nijehove, inzake diverse vragen n.a.v. agenda.

De secretaris wil de aanwezigen wijzen op het artikel dat afgelopen dinsdag (17 mei) is verschenen in de NRC onder de kop “Huurder of verhuurder, altijd heeft een van hen pijn”.

Ook wijst hij erop dat vandaag de nota “betaalbaar wonen” van minister Hugo de Jonge wordt gepresenteerd.

4. Vaststellen Notulen Algemene Vergadering 6 oktober 2021 incl. actiepunten

De voorzitter neemt de notulen pagina voor pagina door. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen, waarmee de notulen zijn vastgesteld.

Naar aanleiding van de notulen worden de volgende vragen gesteld:

Mevrouw Bouwmeester (HV Veluwestaete), naar aanleiding van pagina 3, agendapunt 5 inzake uitponden:
Kan de conclusie worden getrokken dat, nu CBRE IM is gestart met uitponden, dat CBRE in gedachten al bezig is met het afstoten van het gehele complex?

De voorzitter antwoordt dat deze vraag eigenlijk beantwoord dient te worden door de directie van CBRE IM. Echter, gezien zijn ervaring met het verleden, kan de voorzitter antwoorden, dat deze conclusie niet zo maar kan worden getrokken. Immers, sommige complexen kunnen niet in zijn totaliteit worden verkocht. Echter, wanneer de aandeelhouders behoefte hebben aan contanten wordt dan gekozen voor uitponden. Hierdoor ontstaat een gecombineerd complex, wat de verkoop van het gehele complex er niet makkelijker op zal maken.

Mevrouw Landa (BP Nijehove), naar aanleiding van het verslag:

Wat is de status van de elektrische laadpalen?

De voorzitter antwoordt dat dit wordt behandeld door de directie van CBRE IM, in het tweede deel van de vergadering, bij de actiepunten van het verslag van 6 oktober 2021.

5. Het in stemming brengen van wijziging Statuten volgens Concept akte 29 april 2022

De voorzitter licht toe, dat als gevolg van een wetswijziging waardoor de statuten van een vereniging moeten worden aangepast en de naamswijziging van CBRE GI naar CBRE IM, er gemeend is de statuten te moeten aanpassen. De voorgestelde naam van ons Huurdersplatform wordt voortaan CBRE Huurdersplatform.

De volgende vragen worden gesteld:

- *BC De Boventuinen Keijzersveste vraagt waarom de letters IM, niet zijn meegenomen?*
Immers het Huurdersplatform is een onderdeel van het moederbedrijf CBRE IM. Zij wil graag persoonlijk vernemen van de directie dat zij instemmen met deze naamswijziging.

De voorzitter antwoordt hierop dat het Huurdersplatform vrij is een eigen naam te kiezen, daar wij een zelfstandige vereniging zijn. De heer Ketelaar (BC Cats'Heuvel) leest een stukje voor uit de statuten, dat dit ook bevestigt.

Aan het einde van de Algemene Vergadering wordt deze vraag gesteld aan de heer Aalbers, die bevestigt dat zij goedkeuring hebben gegeven voor de naamswijziging naar CBRE Huurdersplatform. Zij vinden dit een goede keuze, omdat de ervaring leert dat de letters IM mogelijk in de toekomst weer kunnen wijzigen, echter de bedrijfsnaam CBRE zal hoogstwaarschijnlijk altijd blijven.

- *BP Nijehove vraagt welke artikelen zijn gewijzigd?*
Zij had graag een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen willen zien.

De voorzitter antwoordt hierop dat er inhoudelijks niks is gewijzigd, alleen de tenaamstelling van CBRE GI Huurdersplatform is gewijzigd naar CBRE Huurdersplatform, waarbij rekening is gehouden met de nieuwe wettelijke bepalingen.

Mevrouw Landa snapt de aanleiding, maar had graag gezien dat met name het stuk over ongewenste belangenverstrengeling was uitgediept en uitgewerkt door de notaris. Immers belangenverstrengeling is een belangrijk en actueel onderwerp.

In haar ogen is de notaris hierin tekort geschoten om hier (ongevraagd) advies over te geven en deze had hier de opties moeten benoemen.

De voorzitter brengt het verzoek tot wijziging van de statuten in stemming. Slechts 3 van de aanwezigen leden stemmen voor, waarmee wijziging niet kan worden doorgevoerd.

De voorzitter vraagt mevrouw Landa een brief te formuleren aan het bestuur met haar aandachtspunten. Mevrouw Den Dulk (BC De Boventuinen Keijzersveste) zal zich hierbij aansluiten.

De heer Ketelaar (BC Cats'Heuvel) stelt voor dit punt volgende AV wederom op de agenda te zetten. Het verzoek aan de leden is, om hun vragen binnen 4 weken na heden (19 juni 2022) per e-mail toe te sturen aan het bestuur. Het bestuur verzamelt deze vragen en legt ze voor aan de notaris.

De heer Ketelaar mist in de statuten de besluitvorming via de digitale weg.

De vergadering stemt in met dit voorstel.

6. Het in stemming brengen van wijziging Huishoudelijk Reglement

Dit onderwerp kan niet worden behandeld, want is verbonden met agendapunt 5. Dit agendapunt zal derhalve doorschuiven naar de agenda van de volgende Algemene Vergadering.

7. Mondeling verslag van het overleg met de directie van CBRE IM

a) Huurverhoging

Het bestuur van het Huurdersplatform heeft eerder in de tijd de directie van CBRE IM geadviseerd de huren niet te verhogen. Echter, de directie heeft dit advies niet overgenomen. Dit advies werd met de leden gedeeld. BC De Boventuinen Keijzersveste heeft vervolgens een reactie hierop gestuurd naar het bestuur met een kopie aan de directie van CBRE IM.

Dit schrijven is ook gedeeld met alle leden. Een aantal leden heeft al laten weten het volledig eens te zijn met de inhoud van deze brief.

Voor een nadere toelichting op dit schrijven wordt tijdens de vergadering gebeld met de heer Pronk, schrijver van deze brief.

Hij vertelt:

De overheid heeft bepaald dat de huurverhoging bij sociale woningen 2,3% mag zijn en bij huurwoningen vrije sector maximaal 3,3%. CBRE hanteert geen 6,2% + 1%. Er mag maximaal 3,3% worden verhoogd voor vrije huur sector woningen. Als gevolg hiervan heeft het bestuur van BC De Boventuinen onderzoek gedaan naar het percentage dat wordt gebruikt voor de huurders in hun complex. Groot was de verbazing dat er verschillende methodieken worden gebruikt en dus verschillende percentage huurverhoging worden gehanteerd.

Tevens bleek dat nieuwe huurders standaard € 100 tot € 150 meer huur per maand betalen dan overige huurders.

BC De Boventuinen Keijzersveste vraagt waarom het Huurdersplatform de reactie van de directie CBRE IM op het voorstel huren te bevriezen niet heeft gedeeld met de leden. De penningmeester antwoordt daarop dat alle huurverhogingen rechtsgeldig zijn doorgevoerd volgens CBRE IM.

De angst zit bij de leden in de verwachte verdere stijging van de inflatie. Echter, hier heeft de directie over gezegd (tijdens het directie overleg van 14 april 2022), dat CBRE zicht houdt aan de wet- en regelgeving en de gesloten huurcontracten en dat men verwacht dat de regering hier ook een richtlijn voor zal gaan opstellen. De heer Pronk zou graag de notulen van het overleg van 14-04-2022 willen inzien. Het bestuur laat weten dat deze notulen nog in concept zijn en dat deze tijdens het volgende directie overleg worden goedgekeurd, waarna openbare verspreiding in overleg (deels) mogelijk zal zijn. De voorzitter zal kijken of hij hier iets in kan betekenen richting de heer Pronk.

De secretaris informeert dat de directie van CBRE IM heeft laten weten dat in geval van schrijnende gevallen (ingeval de woonlasten een (te) groot deel van het gezinsinkomen uitmaken) individuele uitzonderingen mogelijk zijn. De betreffende bewoners kunnen dan contact opnemen met hun vastgoedmanager, die het dan verder op zal pakken richting CBRE IM.

Mevrouw Bouwmeester (HV Veluwestaete) laat weten dat Vesteda de huren slechts met 1,9% hebben verhoogd.

Als bestuur zullen wij meer moeten benadrukken bij de directie, dat de huurders nooit het rendement van de woningen hebben gekregen. Daar waar de huizenprijzen enorm stijgen en er dus hoge rendementen worden behaald, blijven de huurverhogingen fors.

Waarom wordt bijvoorbeeld niet bepaald dat wanneer een rendement van 5% is behaald, de huren niet hoeven te stijgen? Ook de huurverhogingen in de vrije sector moet aan banden worden gelegd. Alleen aanpassing wetgeving zou hier een mogelijkheid kunnen zijn.

CBRE Huurdersplatform

www.cbrehp.nl

De heer Pronk wijst verder naar de missie, visie en strategie van CBRE IM die vermeld staat op hun website. Hierin staat dat zij ethisch handelen erg belangrijk vinden, maar dat 2021 in alle financiële opzichten een meer dan fantastisch jaar was. Dit bezien, had de huurverhoging zeker gematigd dan wel bevroren kunnen worden. De heer Pronk zou graag een schrijven willen sturen naar CBRE America om te wijzen op de tegenstrijdigheid aan zeggen en doen ten aanzien van ethisch handelen in Nederland.

Het bestuur zou graag dit schrijven eerst willen inzien, voordat het wordt verstuurd naar CBRE America.

b) Uitponden

Dit punt is al kort besproken bij agendapunt 4. De voorzitter licht toe dat het bestuur (met name Jaap van Dijk) diverse notities heeft gemaakt voor de directie met voorstellen hoe om te gaan met uitponden. Deze voorstellen zijn niet geaccepteerd door CBRE IM.

Het bestuur zegt de leden toe deze correspondentie en het antwoord van CBRE IM per e-mail toe te sturen.

c) Escalatie procedure

Bestuurslid Chris Douwes (HC Rokade) adviseert de leden op het besloten gedeelte van de website van het huurdersplatform (<https://cbrehp.nl/>) de escalatie procedure door te nemen.

De escalatie procedure wordt gebruikt wanneer verzoeken/problemen onvoldoende worden afgehandeld. Deze procedure zorgt ervoor dat men zorgvuldig de juiste stappen doorloopt, zodat het bestuur daarna de belangen van het desbetreffend lid goed kan behartigen richting directie CBRE IM.

Dit jaar is de escalatie procedure eenmaal gebruikt, vorig jaar is deze ook minimaal gebruikt.

d) Klanttevredenheid

Bestuurslid Chris Douwes (HC Rokade) informeert de aanwezigen dat het bestuur aan de directie gevraagd heeft of zij de uitgebreidere verslagen ten aanzien van de klant/huurderstevredenheidsonderzoeken mogen inzien. Immers, de vastgoedmanagers scoren vaak laag en wij verwachten hier makkelijker invloed te kunnen uitoefenen op het cijfer.

Ook verwacht het bestuur door de vragen anders te formuleren representatievere cijfers te kunnen laten zien. Tot op heden hebben wij deze uitgebreidere verslagen nog niet mogen inzien, maar de verwachting voor de toekomst is dat wij mogen meedenken met de vraagstelling van het klanttevredenheidsonderzoek.

8. Jaarverslag 2021 van CBRE Huurdersplatform

De voorzitter vraagt de aanwezigen of er vragen zijn over het jaarverslag.

- De heer Wegdam (BC Trompenburg) attendeert dat het aantal appartementen van zijn complex foutief vermeld staat, het betreffen geen 102 appartementen maar 60.
- De heer Ketelaar (BC Cats'Heuvel) vraagt of volgend jaar in het jaarverslag kan worden opgenomen welke complexen gecombineerde complexen betreffen.
Dit wordt vanaf de volgende vergadering vermeld.

Het jaarverslag 2021 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

9. Financieel verslag 2021 van CBRE Huurdersplatform

Er zijn geen vragen of opmerkingen, waarmee het financieel verslag wordt vastgesteld.

10. Verslag kascontrole-commissie over het Financiële verslag 2021

De heer Meppelder en de heer Majdoubi vormden samen de kascontrole-commissie voor het verslag over het boekjaar 2021.

De penningmeester informeert de aanwezigen dat beide leden vandaag verhinderd zijn. Derhalve leest hij het verslag van de kascommissie over de controle van het boekjaar 2021 voor.

De heren Meppelder en Majdoubi adviseren de Algemene Vergadering de stukken over het boekjaar 2021 goed te keuren en het bestuur décharge voor het gevoerde beleid te verlenen.

De aanwezigen zijn akkoord.

Voor het jaar 2022 zal de heer Majdoubi verplicht aftreden, daar hij al 2 jaar zitting heeft in de kascontrole-commissie. De heer Meppelder is vorig jaar toegetreden, waarbij wij ervan uitgaan, dat hij nog een jaar aanblijft. De penningmeester zal de heer Meppelder benaderen om de bevestiging te ontvangen dat hij inderdaad nog een jaar beschikbaar is en doet een oproep op de aanwezigen voor een nieuw lid. Tijdens de vergadering meldt mevrouw Geuzebroek (BVRS) zich aan.

Naschrift: De heer Meppelder heeft laten weten nog een jaar lid van de kascontrole-commissie te willen zijn.

11. Oproep uitbreiding bestuursleden

Tijdens vorige Algemene Vergadering heeft het bestuur de verwachting uitgesproken in 2022 een bestuur te hebben bestaande uit 5 bestuursleden. Helaas heeft Jaap van Dijk besloten tussentijds af te treden en ook de heer Skori heeft, ondanks eerdere toezegging, aangegeven niet te kunnen toetreden tot het bestuur. Dit betekent dat het huidige bestuur slechts bestaat uit 3 leden.

De voorzitter geeft een toelichting op het aftreden van de heer Van Dijk.

De bestuursleden ontvangen de door de Belastingdienst vastgestelde onbelaste vrijwilligersvergoeding. Echter, daarnaast werden kosten (bijv. reiskosten) vergoed. Dit blijkt in strijd te zijn met de regels. Er dient gekozen te worden tussen of eerder genoemde vrijwilligersvergoeding, of het declareren van de noodzakelijke kosten.

Voor de heer Van Dijk was de vrijwilligersvergoeding ontoereikend omdat hij voornemens was zeer regelmatig (potentiele) leden te bezoeken. Wij respecteren de keuze van de heer Van Dijk.

De directie van CBRE IM heeft toegezegd te kijken of er wellicht andere financiële mogelijkheden zijn. De voorzitter informeert de aanwezigen hierover, zodat u allen weet welke financiële vergoeding u als toekomstig bestuurslid te wachten staat.

Na deze toelichting doet de voorzitter een dringende oproep aan de leden om toe te treden tot het bestuur van het Huurdersplatform. De hoeveelheid werk die er nu ligt, kan niet op een normale en goede manier worden gedaan door het huidige bestuur, bestaande uit 3 leden (waarvan er 2 inmiddels ouder dan 80 jaar zijn).

Willen jullie over een bestuursfunctie nadenken? Er is echt dringend behoefte aan uitbreiding van het aantal bestuursleden. Voor eventuele vragen over de tijdsbesteding, invulling en verwachtingen over de bestuursfunctie, kunt u te allen tijde contact opnemen met de voorzitter: Peter van de Meerakker (BBC Oscar Hammersteinstraat).

Telefoon: 06 2182 8796

e-mail: petervdmeerakker@gmail.com

12. Rondvraag deel 1

Mevrouw Geuzebroek (BVRS) adviseert om voor de volgende AV een zaalmicrofoon beschikbaar te hebben, liefst op elke zijde van de tafel een microfoon. Hier zal de volgende keer rekening mee worden gehouden.

Deel 2 van de Algemene Vergadering in aanwezigheid directie CBRE en service managers

De voorzitter heet de heren Aalbers en Lingerak namens directie CBRE van harte welkom en ook een warm welkom voor de servicemanagers mevrouw Oortwijn van MVGM, mevrouw Daanen van VB&T en de heer Beunk als afgevaardigde namens VHR.

Alle aanwezigen huurdersorganisaties worden in 3 groepen verdeeld, waarbij rekening is gehouden met het aantal appartementen per complex, zodat op basis van het aantal woningen de groepen redelijk gelijk verdeeld zouden moeten zijn.

Gespreksronde 1

De 3 groepen worden gevraagd aan te geven waar zij kennis en ervaring mee hebben opgedaan, zodat zij andere leden hiermee kunnen helpen, maar ook om hun vragen onderling te bespreken en mogelijke oplossingen te formuleren.

Gespreksronde 2

Elke groep stelt hun vragen aan de directie CBRE IM die direct een antwoord gaven.

Groep 1 – Vraagstelling door de heer Schoonheim (BC Houtwerf)

1. *Hoe bepaalt CBRE de kwaliteit van de vastgoedmanager, immers deze staat onder contract bij CBRE? Voeren jullie een toets uit om te bepalen of zij hun werk goed hebben gedaan in de ogen van de bewoners?*

Antwoord CBRE IM:

CBRE toetst alle dienstverleners waarmee wordt samengewerkt. Hierbij wordt getoetst op kwaliteit waarbij ervaringen uit het verleden worden meegenomen en afspraken worden vastgelegd in de SLA's.

De bewonerscommissies zouden graag willen inzien waarop wordt getoetst, want ook zij hebben ideeën ten aanzien van toetsingscriteria.

De heer Aalbers zou dat best willen delen, echter mocht men ontevreden zijn, dan is de eerste stap in gesprek te gaan met de desbetreffende vastgoedmanager.

2. *Bepaalt CBRE de nieuwe huren als er nieuwe huurders in het complex komen?*

Deze vraag wordt gesteld omdat er verschillende huurbedragen worden gehanteerd onder bewoners in hetzelfde complex.

Antwoord CBRE IM:

CBRE IM doet dat samen met de property managers.

De heer Aalbers legt uit dat wanneer iemand al 20 jaar huurt, het mogelijk is dat deze huur lager is dan dat van iemand die nieuw komt huren. Immers, wanneer men nieuw gaat huren, geldt de markthuurprijs: wat is men bereid om te betalen en wat is vraag en aanbod in de markt.

De heer Daam (HV Hart van de Zon) vraagt of er niet teveel huur wordt gevraagd, omdat soms de huurverhoging er nog overheen lijkt te gaan.

De heer Aalbers legt uit dat er een vast moment is waarop de huurverhogingen worden doorgevoerd; namelijk 1 juli wordt jaarlijks de huur verhoogd.

Afhankelijk van het moment van huren zit deze huurverhoging er al bij in of komt daar nog overheen.

Groep 2 – Vraagstelling door mevrouw Bouwmeester (HV Veluwstaete)

1. *Waarom komt alleen de vastgoedmanager op bezoek en de assetmanager nooit?*

Antwoord CBRE IM:

CBRE heeft er voor gekozen nauw samen te werken met de vastgoedmanagers van de complexen, zodat zij het contact voor de bewoners makkelijker en toegankelijker maken.

Mocht een situatie escaleren, dan kan, wanneer de stappen uit de escalatie procedure zijn gevolgd de vastgoedmanager zorgen dat dit bij de directie komt. De personeelsbezetting van het assetmanagement laat niet toe dat veel bezoeken aan huurdersorganisaties gebracht worden.

Maar mocht er behoefte zijn aan een gesprek of bezoek door een assetmanager, dan kan daartoe altijd het verzoek worden gedaan. Echter, het onderwerp moet een hoger doel dienen, dan alleen een “gezellig kopje koffie”.

2. *Ten aanzien van duurzaamheid, hoe ziet de planning voor de toekomst eruit mb.t. zonnepanelen, laadpalen, koelkasten energielabel E en F, te kleine warmtepompen?*

Antwoord CBRE IM:

CBRE heeft tot doel gesteld om in 2030 gasloos en in 2040 CO2 neutraal te zijn.

Hiervoor is een partij in arm genomen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden en kosten per te verduurzamen complex. Rond de zomer wordt de uitkomst van dit onderzoek verwacht, zodat bekend is waar we staan, hoe we dat gaan realiseren voor 2030 en het bijbehorende kostenplaatje.

Daarna moet een plan worden gemaakt ten aanzien van uitvoeren.

Er wordt gevraagd of bewoners kunnen meepraten of horen wat er speelt, wat wel / niet wordt doorgevoerd binnen hun complex? De heer Aalbers antwoordt dat eenvoudige aanpassingen gewoon worden uitgevoerd. Dit wordt opgepakt, gecommuniceerd en uitgevoerd via de vastgoedmanager, waarbij de verzoeken tot het plaatsen van zonnepanelen via de vastgoedmanager dienen te gaan.

De heer Aalbers raadt de aanwezigen aan om vooral ideeën en realistische wensen kenbaar te maken bij de vastgoedmanager. Hij begrijpt dat de oude energie slurpende koelkasten haaks staan op de te halen doelstellingen. Echter, in alle opzichten is het beter dit per wooncomplex in een keer te vervangen.

3. *Waarom worden reparatie verzoeken niet altijd opgepakt en uitgevoerd?*

Mevrouw Wanrooij (Droomtuinlaan) benoemt een voorbeeld dat zij een e-mail stuurt naar VHR, naar een e-mailadres dat is opgeheven, zonder out-of-office bericht of zonder dat de e-mail wordt doorgestuurd, vervolgens probeert zij telefonisch in contact te komen met de juiste persoon. Deze noteert de boodschap half en er wordt vervolgens niks gedaan.

Antwoord CBRE IM:

Dit betrof het contact met Van 't Hof Rijnland. De heer Beunk, afgevaardigde van VHR, zal hier navraag over doen.

Groep 3 – Vraagstelling door de heer Wegman (BC Trompenburg)

1. *Wat is het beleid van CBRE inzake circulariteit van de inventaris van de woningen?*

De heer Wegman licht toe, dat soms bijna nieuwe douchecabines, vloeren, gordijnen en behang moeten worden verwijderd in verband met het terugbrengen van de huurwoning in de originele staat. Dit staat haaks op alle afspraken die er worden gemaakt en de wensen die er zijn ten aanzien van duurzaamheid.

Antwoord CBRE IM:

CBRE IM heeft hier geen beleid op geformuleerd. Dit omdat sommige woningen casco en andere gemeubileerd worden verhuurd. Veel is in overleg tussen de oude en nieuwe huurder mogelijk mits er overeenstemming is. Wanneer deze geen overeenstemming bereiken, dient de oude huurder het appartement in de originele staat terug te brengen.

Uit groep 2 komt een tip van mevrouw Landa (BP Nijehove)

Binnen het complex bestond de wens tot het plaatsen van een AED. In overleg met vastgoedmanager MVGM is er een AED geplaatst en zijn er 6 bewoners van het complex getraind in het bedienen van deze AED.

De heer Daam (HV Hart van de Zon) is verbaasd, daar hij eerder in de tijd hiervoor een verzoek heeft ingediend bij zijn vastgoedmanager. Echter, dit verzoek is afgewezen. De heer Aalbers antwoordt op zijn vraag, om deze kosten alsnog te kunnen declareren, dat hij een verzoek kan indienen bij zijn vastgoedmanager daarbij te verwijzen naar het feit dat bij BP Nijehove dit onlangs wel is goedgekeurd.

Overige vragen aan directie CBRE IM

1) *Waarom worden de huren, ondanks het advies van bestuur Huurdersplatform en schrijven van diverse leden, toch verhoogd? En waarom is die verhoging zo fors?*

Antwoord CBRE IM:

De directie benadrukt dat zij snappen dat niemand blij is met de doorgevoerde verhogingen.

Huurverhogingen staan los van onze organisatie CBRE IM.

De verwachting is dat de nota van Hugo de Jonge een bepaling zou moeten hebben waarbij huren tot een bepaald bedrag onder het gereguleerde segment zullen gaan vallen.

De heer Aalbers benadrukt dat in schrijvende individuele gevallen het bestuur van huurdersorganisatie de desbetreffende huurder moet doorverwijzen naar hun vastgoed manager.

2) *Mevrouw Den Dulk (BC De Boventuinen Keijzersveste):*

Is de directie van CBRE IM akkoord gegaan met de naamswijziging van het Huurdersplatform van CBRE GI Huurdersplatform naar CBRE Huurdersplatform? En zo ja, waarom (waarom niet gehele naam van de moederorganisatie overgenomen)?

Antwoord CBRE IM:

De heer Aalbers antwoordt bevestigend, zij zijn akkoord gegaan met het voorstel tot wijzigen in CBRE Huurdersplatform. Hij snapt deze keuze volledig en bevestigt dat de kans aanwezig is, gezien de historie in naamswijzigingen, dat de toevoeging IM later in de tijd best zou kunnen wijzigen, waarbij CBRE hoogstwaarschijnlijk altijd behouden zal blijven.

3) *De heer Van Emmerik (HC Rokade)*

Het project e-laadpalen zou medio 2022 afgerond zijn. Is er al een richtlijn?

Antwoord IM:

Bij drie parkeergarages van de CBRE-complexen is geïnventariseerd wat het verbruik is en wat de restcapaciteit is om te kunnen beoordelen of er laadpalen kunnen worden geplaatst (bij voorkeur buiten wanneer de grond eigendom van CBRE is en inpandig wanneer buiten niet is toegestaan).

Bij deze 3 gebouwen zijn inmiddels de resultaten bekend. Dit was een groot en omvangrijk project, waarvan wordt verwacht dat binnen nu en 6 maanden onderzoek kan worden gedaan naar de overige complexen / parkeergarages.

Echter, alles hangt af van de restcapaciteit op dit moment, daar uitbreiden voorlopig niet mogelijk lijkt (zie problemen bij de particuliere aanvragen in het land).

De heer Ketelaar (BC Cats'Heuvel) wijst nog op de derde optie, door een voorziening laadpaal aan te vragen bij de gemeente, die voorzien daar soms ook in.

Frank Aalbers bedankt een ieder voor de actieve bedrage en benadrukt dat eventuele vragen die men heeft ook gesteld kunnen worden via de service of vastgoed managers; spaar de vragen niet op tot eens per half jaar tijdens de Algemene Vergadering.

13. Sluiting

De voorzitter informeert de aanwezigen dat de volgende Algemene Vergadering staat gepland voor donderdag 10 november 2022, locatie NH Hotels te Utrecht.

Hij dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Actiepuntenlijst uit AV 19 mei 2022

Actie punt	Acties uit AV 6 oktober 2021	Door	gereed
4.	Bekendmaken verkoop units in complexen	CBRE,FA	continue
19/5-1	Mevr.Landa schrijft brief naar bestuur met haar aandachtspunten voor aanpassen statuten (agendapunt 5)		