

Verslag van de jaarvergadering 2007

HUURDESBELANGEN VERENIGING MIJNDENHOF

OPGERICHT 16 JANUARI 2006

1^e jaarvergadering

Na een jaar vol nieuwe ervaringen, wetenswaardigheden, successen, en soms ook teleurstellingen willen wij u graag hierover vertellen in en van gedachten wisselen met u hoe verder te gaan in 2007. Wij zullen de vergadering afsluiten met het heffen van het glas op het 1-jarig bestaan van de HBV Mijndenhof.

Datum: 14 februari 2007

Aanvang 20:00 uur

Locatie: De gemeenschappelijke ruimte van de Woongroep Anand Joti op Mijehof 7

1. Opening

De vergadering wordt geopend door Frank Mulkens en heet namens het bestuur alle aanwezigen van harte welkom. Er wordt een korte uitleg gegeven over de aanleiding en redenen van de oprichting van de HBV.

2. Samenstelling Bestuur

De bestuursleden worden voorgesteld. De aanstelling van Peter Tabak als de nieuwe Penningmeester wordt door de aanwezige leden goedgekeurd.

3. Contributie 2007

Voorstel van het bestuur is de contributie voort te zetten in 2007 ten bedrage van € 5,00 per kalenderjaar. Dit wordt door de aanwezige leden goedgekeurd.

4. Financiën

De volledige tekst van de jaarrekening 2006 en begroting 2007 is op de jaarvergadering uitgereikt aan de aanwezige leden. Peter Tabak heeft een en ander toegelicht. De jaarrekening is opgemaakt en wij hebben het jaar 2006 met een positief saldo kunnen afsluiten. De jaarrekening 2006 wordt door de aanwezige leden goedgekeurd. De begroting is opgesteld voor 2007 en ook deze wordt door de aanwezige leden goedgekeurd.

Desgevraagd geeft Frank toelichting op ons lidmaatschap van de Woonbond: Lidmaatschap is lonend. Zoals wij al dit jaar advies hebben gekregen, kunnen we Vesteda goed aan de tand voelen om onze zaken gedaan te krijgen. Wij hebben als bestuur van de HBV besloten om lid te worden van de woonbond. Dat kan als vereniging alleen maar als je dat lidmaatschap collectief afsluit voor alle bewoners van de Mijndenhof die huren bij Vesteda. En dat hebben we dan ook gedaan. De Nederlandse Woonbond is de landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties. De Woonbond helpt huurders met problemen. Het is daarbij de bedoeling dat het bestuur van de HBV de vragen zoveel mogelijk coördineert en collectief stelt aan de Huurderslijn.

5. Vesteda

Het bestuur van de HBV spreekt zich tevreden uit over de goede sfeer waarin het overleg met de Vesteda woongalerie Amsterdam plaatsvindt. De HBV brengt onderwerpen aan de orde die hoofdzakelijk alle woningen van ons complex betreffen – individuele gevallen zijn eigenlijk niet aan de orde- en de HBV probeert hierover met Vesteda afspraken te maken. De HBV wil er ook op toezien dat beloftes door Vesteda worden nagekomen.

We hebben in het afgelopen jaar diverse malen uitgebreide gespreksrondes met de verhuurder gehad. We hebben in april en oktober een voorjaars- resp. najaarsoverleg gehad, maar tussendoor was er ook zo nu en dan nuttig aanvullend overleg.

Frank Mulkens geeft een toelichting op de samenstelling van de woongalerie Amsterdam. Sylvia Prins is de nieuwe Projectleider bestaande bouw en verantwoordelijk voor planmatig onderhoud; Theo Peperkamp doet (bouw)inspecties bij verhuizingen en stuurt aannemers aan (voor

individuele klachten); Mariska Muntendam is voor ons complex de woonconsulent en voor de HBV 1^e aanspreekpunt; Dirk Jan Hunnekink is accountmanager voor ons complex; Sicco Timmerman is directeur van de Vesteda woongalerie Amsterdam.

6. Jaarplan en uitdagingen 2007

Eric Baars geeft toelichting op de punten.

- Meer Jaren Plan: Vesteda heeft een planning van 4 jaar 2006-2010.
Voor het plaatsen van een douche in plaats van een bad worden géén meerkosten gerekend. De HBV drukt iedere huurder op het hart, als men in aanmerking wil komen voor welke vorm van renovatie dan ook, zich vooral te melden bij Vesteda. Afwachten is niet aan te raden, want dan loopt men namelijk een grote kans dat er niets gebeurt. Frank Mulkens legt tussendoor uit, dat Vesteda 25 badkamers en 25 keukens op jaarbasis wil gaan renoveren.
- Conditiemeting: Voor het komende jaar staat er een conditiemeting op de agenda van Vesteda, waar onder meer de fundamenteën en het verzakken onder de schuren aan de orde komen.
- Raamdorpels voegen: Bij diverse huizen zijn de raamdorpels gevoegd, maar plotseling is er geen enkele activiteit van de voegers meer waargenomen. Wordt het project wel afgemaakt? De HBV zal bij Vesteda informeren wat de stand van zaken is.
- CV installaties:
 1. Meerdere bewoners klagen over de geluidsoverlast van het overlooppompje van de CV op de driekamerwoningen en de belachelijke constructie die hierbij is toegepast. Met een beter doordachte constructie is wellicht zo'n pompje helemaal niet meer nodig. In één woning heeft de aannemer geprobeerd dit op te lossen, maar nu stroomt het afvoerwater de spouwmuur in, in plaats van in de dakgoot. Het HBV bestuur spreekt Vesteda hierop aan.
 2. Over de kwaliteit van het installeren van de nieuwe CV's zijn veel klachten (volgens Vesteda nog 10 stuks - te plaatsen in 2007). Er wordt slordig gewerkt, fouten gemaakt, er werken vaak alleen leerlingmonteurs en er wordt onvoldoende gecontroleerd of zij deze werkzaamheden correct en naar behoren hebben uitgevoerd. Dit geldt ook in het heden en verleden met betrekking tot de elektra-installaties.
 3. Ook de tijdplanning van alle aannemers in het algemeen is zeer willekeurig (bewoners moeten vaak onnodig vrij nemen), de HBV wil hier Vesteda op aanspreken.
 4. Een bewoner merkt op dat de huurverhoging niet over de kale huurprijs wordt berekend, maar over de huurprijs met de meerkosten voor de verwarmingsinstallatie wordt berekend. Men heeft de EUR 7,= aangevochten, maar er is nog geen reactie van Vesteda ontvangen. Frank Mulkens legt uit dat een huisbaas voor een woningverbetering extra huur mag berekenen (mits samen overeengekomen) bovenop de huurverhoging – daarna zit die extra huur voortaan in de totale huur, waarover verder huurverhoging berekend wordt.
- ZAV Zelf Aangebrachte Voorzieningen: Vesteda geeft een brochure uit waarin de ZAV-mogelijkheden worden omschreven. Die kan iedere bewoner zelf aanvragen bij Vesteda. Het gaat om voorzieningen die men zelf bekostigt, bij vertrek krijgt men een deel van de investering terugbetaald van de verhuurder. Het betreft alleen voorzieningen waarvoor toestemming is gevraagd en is verkregen van de verhuurder. Zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een extra dakraam is volgens Vesteda geen probleem, mits dit aan de door Vesteda gestelde eisen voldoet.
De HBV wil in 2007 ook een enquête houden om te ontdekken wat voor woonwensen er leven onder de bewoners en daarmee verder te kijken wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn.
- Hoedjes Voordeuren: In juli 2006 zijn de hoedjes eenmalig schoongemaakt.
- Dakgoot onderhoud en kauwengaas: In het voorjaar van 2007 wordt de eenmalige schoonmaak van de dakgoot, de controle op lekkages daarin en het plaatsen van kauwengaas uitgevoerd door Vesteda. Vesteda heeft bij deze belofte benadrukt dat de onderhoudsplicht van de dakgoot bij de huurder ligt.
- Voordeuren: Onder de aanwezigen is een aantal mensen bij wie het vervangen van de deuren al heeft plaatsgevonden en waar ernstige problemen zich hebben voorgedaan zoals het niet meer kunnen sluiten of openen van de deur wegens klemmen. Hoe deze problemen werden opgepakt door de aannemer is ook beklagenswaardig en zijn nog niet opgelost. men wacht nu op correcte plaatsing van de juiste deuren.
Vesteda heeft aangegeven dat er in 2007 55 voordeuren vervangen en de rest in 2008; men heeft al toegegeven dat er in 2006 door de leverancier een verkeerde kwaliteit voordeur is

geleverd, deze zullen alsnog in 2007 vervangen worden door de juiste kwaliteit met 3-pins slot.

- Verlichting achterpaden: Het voorstel van plaatsing op kosten van Vesteda van hufferbestendige lampen verspreid over enkele schuren per achterpad wordt verdeeld ontvangen door de aanwezige leden. Omdat de bewoner op wiens schuur de lamp geplaatst wordt ook voor de elektrakosten zal opdraaien, door de HBV geschat op EUR 5,00 per jaar, zijn er bewoners die daar bezwaar tegen hebben.
De HBV stelt voor te inventariseren welke bewoners wel deze kosten willen dragen tot het vergroten van de veiligheid van de buurt. Pas na deze inventarisatie kunnen verdere afspraken gemaakt worden met Vesteda hoe en wanneer de lampen geplaatst kunnen worden.
Blijft nog een heikel punt dat het achterpad van de bewoners aan even-zijde niet is meegenomen in dit plan omdat daar geen schuren staan. Er is door betrokken bewoners ook al contact geweest met de stadsdeelraad, maar dit heeft nog niet geleid tot plaatsing van openbare straatverlichting. De HBV vindt dit ook een moeilijk punt en stelt voor dit punt op tafel brengen bij de heer Kapiteijn Projectleider van de Verstrating. Het HBV-bestuur vreest dat Vesteda hierin geen partij kan en wil zijn.
- Dakbedekking van de schuren: In 2007/2008 zal dit worden uitgevoerd en niet verspreid over alle jaren t/m 2010.
- Dubbelglas: Voor de HBV blijft in 2007 dubbelglas een aandachtspunt ook voor op de 1e verdieping.
- Schimmelvorming in de badkamer: Voor de HBV in 2007 een aandachtspunt.
- Inbraak: Het uitvoeren van een woning volgens het politiekeurmerk is alleen een plicht van de verhuurder bij oplevering van een nieuwbouw woning. Het op peil houden van de beveiliging is een verantwoordelijkheid van de bewoner.
In 2007 wil de HBV meer aandacht besteden aan de veiligheid in de wijk en zal ook een enquête houden. De laatste tijd is er sprake van een sterke toename van inbraken volgens de politie.

PAUZE voor een kopje koffie

- Aardlekschakelaar: In 2007 wil de HBV meer te weten komen over problemen met de elektrische installatie in onze woningen en zal ook hierover een enquête houden. Met name wordt de bewoners gevraagd over een langere periode (half jaar) steeds de datum en de tijd te noteren dat de stoppen weer eens zijn doorgeslagen, zonder dat daartoe binnen het huishouden aanleiding was.
Met de verzamelde informatie kan een dossier gevormd worden waarmee óf een deskundige kan worden geraadpleegd óf direct stappen richting Vesteda gezet kunnen worden.
- Scheuren: Er worden scheuren in de bakstenen en het voegwerk aan de buitengevel waargenomen. Ook melden enkele bewoners scheuren binnenshuis in de betonnen muren, zowel aan de buitengevel als de tussen de woningen te hebben waargenomen. Men spreekt hierover zijn ongerustheid uit. De HBV is voornemens nader onderzoek te doen en ook een deskundige in de arm te nemen.
- Vocht in kruipruimte: Voor de HBV in 2007 een aandachtspunt. Om een beeld te krijgen over de sloten die in het verleden op dit terrein hebben gelegen zal een gang naar het kadaster nodig zijn. Mogelijk met die informatie kan er beter naar een oplossing worden gezocht. Eén bewoner meldt dat in haar woning eerdaags de polystyreen (piepschuim) schelpjes worden gestort in de kruipruimte omdat zij nog steeds ernstige vocht- en stankproblemen heeft in de woning. De HBV (Eric) wil graag op de hoogte gehouden worden of deze actie een oplossing blijkt te zijn.

7. Verstrating

Mary de Graaf heeft deze week nog overleg gehad met de heer Kapiteijn Projectleider van de Verstrating en geeft toelichting op de stand van zaken Verstrating. Het stadsdeel gaat nog steeds ervan uit dat de planning gehaald wordt.

Tijdens de werkzaamheden wordt gezorgd dat de nooddiensten bij de woningen kunnen komen. de heer Kapiteijn heeft met Vesteda afspraken gemaakt over de achterpaden en de zandvoorziening voor de tuinen.

Aan de even-zijde zijn de werkzaamheden al uitgevoerd. De op deze vergadering aanwezige bewoners vinden de kwaliteit van het bestratingwerk in de openbare ruimte beklagenswaardig, bovendien zijn er oude stenen hergebruikt. Men had liever gezien dat er, zoals bij een overgroot deel van de wijk, nieuwe stenen waren gebruikt. De werkzaamheden aan de aansluitingen van de nutsbedrijven in de voortuin naar de woning toe zijn niet goed uitgevoerd. Ook aan de hemelwaterafvoer is niets gedaan. Dit zou "des verhuurders" zijn. Vesteda heeft de bewoners niets laten weten, óf en hoe of wanneer deze werkzaamheden worden uitgevoerd.

Frank Mulkens geeft toelichting over de door overleg met Vesteda verkregen afspraken:

Dit is de tekst zoals Vesteda heeft opgesteld:

- Vesteda verhoogt het pad in de voortuin en levert grond aan ter verhoging van de voortuin, indien gewenst kan er met de werklui overeengekomen worden dat zij tijdens het ophogen van het pad ook aarde/zand toevoegen aan de voortuin, mits men zelf er zorg voor draagt dat de planten op tijd weg zijn en dat men ze zelf weer terugplant.
- De deelraad voert zelf het ophogen van de brandpoorten van de achterpaden bij Mijndenhof 287 t/m 313 en 169 t/m 179 uit. Vesteda verhoogt de overige brandgangen (de achterom) echter niet volledig naar het niveau van de verstrating in de publieke ruimte, maar zal de uiteindelijke hoogte middelen. Gemiddeld zal de bestrating in de achterom ongeveer 10 cm omhoog gaan. De uitvoering hiervan zal naar verwachting geschieden in mei 2007, nadat de overige verstrating gereed is. Bewoners met een naar buiten openslaande deur achterin de tuin (= eigenlijk niet toegestaan) dienen zelf zorg te dragen voor een eventueel dan noodzakelijke aanpassing daarvan.
- Vesteda verhoogt aansluitend desgewenst het oorspronkelijke pad en het terras in de achtertuin, mits de opstap (bij de achterdeur of schuurdeur) meer dan 22 cm bedraagt. Vesteda gaat daarbij uit van de oorspronkelijk gelegde betontegels van 30x30 cm (standaard stoeptegels) - andere en mogelijk lastiger te leggen betegeling gaat in overleg^{*)} - de originele privacy schermen aan weerszijden zullen ook desgewenst verhoogd/opgekrikt worden.
*) het kan zijn dat hier meerkosten voor de huurder aan verbonden zijn
- Vesteda stelt in redelijkheid en in voldoende mate zand en grond beschikbaar voor het vervolgens verhogen van de achtertuin in bulkvorm (d.w.z. "op een hoop") die worden geplaatst op strategische punten bij de brandgangen, maar steeds op of naast de parkeerplaatsen (i.v.m. de schade die anders wordt toegebracht aan de net nieuwe bestrating). Bewoners zullen, indien zij dat willen, zelf de grond en aanvullende hoeveelheid zand in hun tuin dienen aan te brengen.

Palen en klappalen

De heer Kapiteijn Projectleider van de Verstrating heeft mede gedeeld dat alle palen en klappalen worden weggelaten in de nieuwe bestrating. De meningen van de aanwezige bewoners zijn hierover sterk verdeeld.

Wil men zonder palen en klappalen door het leven, dan zal er een sterke sociale controle nodig zijn. Men dient het betreden met de auto van de woonstraat te beperken tot uitsluitend laden en lossen en bovendien de snelheid tot stapvoets te beperken. Hiervoor is de medewerking van alle bewoners nodig.

De HBV zal Vesteda aanspreken op het rijgedrag van de aannemers, omdat daarover ook veel klachten zijn.

Er zal nog navraag worden gedaan bij de heer Kapiteijn:

- Of de dranghekken en betonnen paaltjes die het doorkruizen van de wijk ontmoedigen wel geplaatst worden
- De huisnummer-aanduiding dient verbeterd te worden

8. Rondvraag

Is er onderzoek gedaan naar gezondheidsproblemen n.a.v. de muffe lucht in huis? Niet bekend bij de HBV. Zie verder punt 6/vocht in de kruipruimte

Hergebruik oude stenen en keuring kwaliteit van het straatwerk. Zie punt 7.

9. Afsluiting

Het bestuur van de HBV bedankt alle aanwezigen voor de deelname aan de bijeenkomst en de getoonde interesse en nodigt allen uit om het glas te heffen op het eenjarig bestaan van de HBV. Eén van de bewoners dankt ook namens de overige aanwezigen het bestuur van de HBV voor de ontvangst en de uitwisseling van informatie.

18 februari 2007

Marijke van den Akker