

Verlag JAARVERGADERING 2009

HUURDEBELANGEN VERENIGING MIJNDENHOF

OPGERICHT 16 JANUARI 2006

1. Opening

Frank Mulkens, voorzitter, opent de vergadering op 10 februari om 20.00 uur en heet de 19 aanwezige leden van harte welkom. Het bestuur beseft dat ze al erg blij mag zijn met deze opkomst ondanks alle publicaties en aankondigingen.

Frank deelt mee dat Peter, penningmeester, om dringende redenen niet aanwezig kan zijn.

2. Gastsprekers

Namens het Projectbureau Zuidoostlob zijn Bart Veilbrief (communicatiemedewerker) en Jaap Gadella (projectleider) gekomen om een uitgebreide toelichting te geven over:

1. Vernieuwing van de OV-knoop Holendrecht: nieuw NS-station, busstation en metrostation en renovatie van de metrolijn door het GVB.
2. Stand van zaken rond de vernieuwing van het winkelcentrum van Holendrecht.
3. Korte toelichting op de plannen voor een woonservicewijk in Holendrecht.

Er was voldoende mogelijkheid om vragen te stellen; hierop hebben de aanwezigen ruimschoots gebruik van gemaakt.

Meer informatie is te verkrijgen op internet: www.plannenvoorholendrecht.nl

3. Samenstelling Bestuur

Frank deelt mee dat Marijke, na drie jaar als secretaris het bestuur versterkt te hebben, heeft besloten het stokje aan een ander over te dragen. Op de vraag of iemand wil toetreden tot het bestuur heeft geen van de aanwezigen zich aangemeld.

4. Contributie

Frank deelt mee dat het bestuur de hoogte van de contributie wil handhaven op €5,00 per jaar, en legt dit ter accordering voor aan de leden. De aanwezige leden hebben geen bezwaar. Melding van het ledenaantal is niet aan de orde geweest.

5. Financiën

De begroting wordt uitgereikt aan de aanwezigen en toegelicht.

Mede in het kader van de Nieuwe Overlegwet, wordt het mogelijk alle kosten op Vesteda te verhalen. Om deze reden zijn kosten voor inhuur van advies of het volgen van een cursus op de post Deskundigheid begroot. Een van de leden attendeert erop dat dit bedrag wat laag is begroot. Het bestuur beseft dat, maar wil het eerst eens zien hoe Vesteda zich opstelt in het eerste jaar onder de Nieuwe Overlegwet.

Bovendien worden dankzij ons lidmaatschap aan de Woonbond al erg veel adviezen "gratis" ingewonnen.

Een van de leden merkt op dat vorig jaar niet alle leden contributie hebben betaald. Het bestuur meldt dat dit komt omdat er afgelopen jaar niet actief langs de deuren is gegaan om contant de contributie te innen. Voorstel om dit jaar weer actief met de

portemonnaie langs de deur te gaan wordt aangemoedigd door de aanwezigen. Bovendien geeft betaling duidelijkheid richting Vesteda dat wij een achterban hebben.

De cijfers over 2008 en de begroting 2009 worden beide goedgekeurd door de aanwezige leden.

6. Vesteda

Het overleg met Vesteda vindt in goede sfeer plaats, het is in zekere zin wel wat zakelijker geworden. Sinds juni 2008 is de heer Ron Berger in dienst getreden als Technisch Projectleider van ons complex, en hij probeert nu een inhaalslag te maken, waarbij de controle op de verrichte (onderhouds)werkzaamheden meer aandacht krijgt. Het bestuur heeft de indruk dat de heer Berger dit voortvarend aanpakt en heeft goede hoop.

7. Huurverhoging

Zoals het bestuur afgelopen zomer al op de website heeft bekend gemaakt, kunnen huurders met een geliberaliseerd contract van na juni 1994, waarin een maximaal percentage huurverhoging vastgelegd staat, zich melden bij Vesteda om met terugwerkende kracht de boven dat maximum uitgaande huurverhogingen te laten aanpassen. Bovendien kan de teveel betaalde huur met t.w.k. worden teruggevorderd. Er zijn al enkele bewoners met succes bij Vesteda langs geweest.

8. Jaarplan en uitdagingen 2009

Eric geeft toelichting op de meerjarenplanning.

Mijndenhof, C567

	2009	2010	2011	2008	2009
Onderhoud dakvenster	X				
goten		X			
badkamer renovatie	X	X		25	36
toilet renovatie	X	X		25	36
keuken renovatie	X	X	X		7
cv vervanging	X	X	X		4

- Het Velux dakraam staat voor 2009 gepland, Voor wie nu al problemen heeft met het raam, kunnen dat alvast melden bij Vesteda. Anderen kunnen wachten tot zij aan de beurt zijn.
- Dakgoten staan voor 2010 gepland. De HBV dringt er op aan dat met de kauwenoverlast al actie plaatsvindt. Mogelijk dat dit voor het vervangen van de dakgoten al vooruitloopt op de planning.
- De badkamerrenovaties worden in vereenvoudigde vorm voortgezet om reden van efficiency. Vesteda heeft besloten alle keuzemogelijkheden omtrent tegeltjes of keuze bad/douche af te gelasten. Standaards = witte tegel + bad.
- CV-ketels moet nog bij 8 woningen geplaatst worden. Vesteda gaat nog 1 keer een aanbieding doen bij de bewoners (plaatsing HR-ketel met huurverhoging van € 10,00). Als hierop niet gereageerd wordt, laat Vesteda de huidige ketel hangen tot ze stuk gaat of afgekeurd wordt; vervolgens wordt er een VR-ketel geplaatst.

Op orde:

- Aardlekschakelaar: Bij probleem bellen met Vesteda en deze wordt vervangen.
- Verlichting achterpaden: is aangebracht. Lamp stuk melden bij bestuurslid HBV.
- Dubbel glas: is aangebracht.
- Scheuren kopgevels: is gerepareerd

Aandacht 2009

- Kauwenoverlast: HBV probeert in februari dit probleem door Vesteda te laten oplossen. Er is door de HBV al contact geweest met een bedrijf die dit probleem d.m.v. een ongevaarlijk systeem van stroomstootjes kan oplossen. Het broedseizoen is van eind april tot september dus spoed is gewenst.
- Voordeuren: Vervangen van 3 gelijke cilindersloten is nog lang niet bij alle woningen gedaan. Ook zijn er erg veel klachten van niet goed sluitende of kromme voordeuren. Het is bekend bij Vesteda, de heer Berger is aan het inventariseren wat er allemaal fout is gegaan bij de plaatsing van de voordeuren. De HBV/Eric probeert zoveel mogelijk meldingen te verzamelen (klachtenlijstjes van de Nieuwsbrief) en door te geven aan Vesteda.
- Schoonmaak hoedjes: is slecht uitgevoerd. De oplevering aan Vesteda heeft ook nog niet plaatsgevonden. Aandacht punt van de heer Berger.
- Schilderwerk: is slecht uitgevoerd. De oplevering aan Vesteda heeft ook nog niet plaatsgevonden. Aandacht punt van de heer Berger.
- Afspraak aannemers (regelmatig komen ze niet opdagen - dat betekent dan weer: voor niets een vrije dag opgenomen!)
- Pomp CV-ketel: Dit betreft alleen de 3-kamerwoningen. De heer Berger heeft dit probleem voorgelegd aan serviceonderhoud Bonarius en er is een oplossing gevonden, zonder pompje. Hopelijk volgt hierop snel actie van Vesteda.
- Schimmel Badkamer: Is een blijvend probleem. Men kan dit zelf aanpakken door plaatsing van een ventilator (doorsnee 10 cm) op het ventilatiegat in het plafond en deze aan te sluiten op de wasmachineschakelaar. De HBV vindt dat dit eigenlijk door Vesteda aangepakt moet worden, en zal ook dit jaar zich hiervoor inzetten.
- Zilvervisjes: Het is moeilijk te bestrijden. Als iemand een gouden tip heeft hoort de HBV dat graag.

Speerpunt 2009

- Inbraakgevoeligheid: Het is en blijft belangrijk zich bewust te zijn van punten aan de woning die gevoelig kunnen zijn voor inbraak. Zoals het raampje naast de voordeur; inmiddels hebben al veel bewoners hierin dubbelglas laten plaatsen waardoor de inbraakgevoeligheid al is teruggenomen. Ook het bovenlichtje in de woonkamer is een zwak punt als men daar geen middelen aanbrengt zoals een stang of iets dergelijks. Er wordt nog gezocht naar een meer adequate oplossing hiervoor.
Inmiddels zijn er ook gevallen bekend dat de schroeven waarmee de raamboompjes zijn gemonteerd op de openslaande ramen en tuindeur te kort zijn, en bij brute kracht het raamboompje wordt losgerukt uit het hout. De HBV raadt ieder aan steekproefsgewijs wat schroeven los te halen en te controleren, en indien te kort bevonden te vervangen door nieuwe langere schroeven.

11. Rondvraag en afsluiting met een drankje

Mededeling Frank: Als gevolg van de groenactie, met betrekking tot aanpak van buitensporig grote bomen, heeft Vesteda juridisch weinig poten heeft om op te staan. Wel zal bij wisseling van nieuwe huurders worden gekeken naar de staat waarin de tuin verkeerd.

Een van de aanwezige bewoners heeft bij Vesteda gemeld dat zij een boom wil laten kappen, maar heeft vervolgens niets meer van Vesteda vernomen. Tot haar grote verbazing staat deze week wel de kapvergunning in de Echo aangekondigd. Zij begrijpt er niets van dat Vesteda haar niet op de hoogte heeft gehouden.

Een van de bewoners vraagt hoe het ook al weer zit met de aanvraag van zand om verzakte terras op te hogen.

Als het niveau meer dan 22 cm is verzakt, wordt het zand verstrekt door de verhuurder om weer tot het normale niveau te komen. De grootte van het terras in redelijkheid tot de originele grootte van het terras.

Marijke deelt mee dat Vesteda nog een nieuwe medewerker heeft aangenomen. Dit is de heer Kalida, Complexbeheerder voor de Mijndenhof. Hij is de "ogen van Vesteda" en zal geregeld door het complex lopen om opmerkzaam te zijn op punten zoals vuilniszakken voor ramen, verloedering van (voor)tuinen, staat van de woningen in het algemeen, en de indrukken die hij krijgt op straat.

De HBV is hiermee blij, omdat de verloedering van bepaalde stukken van de Mijndenhof al vaker was aangegeven bij Vesteda. De HBV is benieuwd wat deze bijdrage oplevert.

Afsluiting met Borrel

De vergadering wordt gesloten.

Marijke wordt door het bestuur en alle aanwezige bewoners hartelijk bedankt voor haar bijdragen aan de HBV. Marijke heeft dit graag gedaan en er wordt afgesloten met een drankje en informele praatjes met elkaar.

15 februari 2009

Marijke van den Akker