

Verslag JAARVERGADERING 2011

HUURDESBELANGEN VERENIGING MIJNDENHOF

OPGERICHT 16 JANUARI 2006

1. Opening

Frank Mulkens opent de 5^e jaarvergadering op 15 februari om 20.00 uur en heet allen welkom. Er zijn 25 geïnteresseerde leden naar de vergadering gekomen. Aan de bestuurstafel zitten Frank Mulders (voorzitter), Meredith Sonnenberg (secretaris), Irene Linssen (penningmeester), Eric Baars (lid, techniek en kwaliteit), Reinder van Zaanen (webmaster), en Marijke van den Akker (notulist).

2. Notulen vorige jaarvergadering

Frank neemt met de aanwezigen de notulen van vorig jaar door. Zonder opmerkingen worden de notulen goedgekeurd en vastgesteld.

3. PKVW = veilige buurt = succes

Eric licht toe hoe het afgelopen jaar de HBV actief is geweest om Vesteda te enthousiasmeren de woningen te verbeteren volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). De insteek van de HBV om met het PKVW in de weer te gaan was om ook een zogenaamde "Veilig Complex" kwalificatie te krijgen van de deelraad. Afgelopen jaar zijn door de deelraad al borden geplaatst in het kader van buurtpreventie.

De HBV heeft de PKVW gepresenteerd bij Vesteda door middel van een businessplan. Vesteda is hierop ingegaan met het voorstel de werkzaamheden te laten uitvoeren en de juiste materialen te plaatsen tegen een huurverhoging van 0,25%, maar alleen als 70% van de 109 huurders hieraan deelneemt.

De HBV heeft in de week voor aanvang van deze jaarvergadering enquêteformulieren aan alle bewoners uitgereikt waarin men vóór of tegen kan stemmen. Van de 109 woningen ligt het beslispunt op 76 vóór 33 tegen. Vesteda heeft erop aangedrongen te vermelden dat geen reactie telt als vóór stemmen.

Frank heeft de woonbond om advies gevraagd over deze kwestie.

De woonbond deelt mee dat de 70%-regeling eigenlijk afkomstig is uit de Renovatiewet en niet voor dit soort zaken bedoeld is. Dit geldt ook voor het opleggen van een huurverhoging. In dit geval gaat het om kleine aanpassingen aan de woning dus zijn deze eisen van Vesteda niet noodzakelijk maar wel toegestaan.

De eerste reacties van de aanwezige bewoners waren niet van de lucht:

- Er wordt opgemerkt dat het dus een geïndexeerd verhogende huur is.
- Heel veel mensen hebben allang alle punten op eigen kosten uitgevoerd en ook vaak nog een alarminstallatie, dus hebben helemaal geen behoefte aan deze aanpassingen.
- Bewoners waarderen dat de HBV zich zo inspannt.
- Wij moeten ons niet gek laten maken, bang makerij.
- Al zijn de sloten nog zo goed, dan komen ze wel door het gebroken glas.
- Het is een enquête, geen contract. Er is dus nog geen verplichting als men vóór heeft gestemd.

- Met een PKVW-keurmerk kan men bij de eigen verzekeraar vragen of dit korting oplevert op de inbraak/woonverzekering.

De HBV kijkt uit naar de uitslag van de enquête en zal zich beraden om goede overeenstemming te verkrijgen met Vesteda, zoals het laten uitblijven van een huurverhoging en mogelijk de PKVW uit te breiden met het gratis verstrekken van een rookmelder.

4. PKVC = propere buurt = succes

Reinder zet zich in voor de HBV om de strijd aan te gaan tegen het zwerfvuil. Hij heeft een contactpersoon bij de deelraad die materialen verstrekt en kan regelen dat extra vuilnisbakken worden geplaatst en geregeld geleegd worden door de vuilophaaldienst.

Er zijn al een aantal bewoners actief op de Mijndenhof en in het bezit van vuilgrijpers. Bij Reinder (nr. 311) kan men een vuilgrijper met ring voor de vuilniszak afhalen, of stuur een e-mail naar de webmaster om iets af te spreken.

Ook worden er vuilnisbakken geplaatst. 2x op de parkeerplaats (t/o 235 en 251 aan de kant van bosjes), 1x bij het bruggetje naar het Reigersbospad (nr. 287), deze zijn ook ingepland bij de vuilophaaldienst.

Indien bewoners nog andere strategische punten weet waar vuilnisbakken geplaatst kunnen worden, worden zij verzocht dit bij Reinder (e-mail webmaster) te melden, zodat hij die kan aanvragen bij de deelraad.

5. Call Centre + KVO = succes

Er waren veel klachten dat de medewerkers van het 0800-nummer als snel zeggen dat de reparatie voor rekening van de huurder komen, dit zijn de zogenaamde Kosten van Ongelijk (KVO). Bovendien werd er geschermd met € 50,00 administratiekosten, dit is totaal verzonnen, mag niet!

Natuurlijk kunnen er bijvoorbeeld bij een rioolverstopping of bij problemen met de elektra omstandigheden zijn die duidelijk kunnen worden aangetoond waarbij de kosten voor de huurder zijn. Andere reparaties zijn gebreken aan de woning en dus kosten verhuurder.

Frank heeft contact gezocht met de woonbond. Vesteda is geheel ten onrechte bezig. De Woonbond zal Vesteda een brief schrijven met argumenten. Ook is hierover het Vesteda-Platform geïnformeerd. Zij zijn een vereniging van alle HBV's en zijn direct in overleg met de hoofddirectie in Maastricht. Het is gebleken dat meerdere Vesteda's door het hele land zo bezig zijn.

6. Samenstelling Bestuur

De samenstelling van het bestuur is sinds de vorige jaarvergadering ongewijzigd. Reinder van Zaanen ondersteunt het bestuur met de website en ad hoc zaken. Marijke ondersteunt het bestuur incidenteel als notulist.

Op de vraag of iemand wil toetreden tot het bestuur, of een taak wil overnemen van een van de zittende bestuursleden, heeft zich niemand gemeld.

7. Contributie

Het bestuur wil de hoogte van de contributie handhaven op € 5,00 per jaar, en legt dit ter accordering voor aan de leden. De aanwezige leden hebben geen bezwaar. Het ledenaantal op 31-12-2010 was 79.

8. Financiën

De begroting is uitgereikt aan de aanwezigen en wordt toegelicht.

Jaarrekening 2010

In de jaarrekening 2010 zijn de werkelijke kosten verzameld. 2010 is geëindigd met een positief saldo van € 84,18.

Begroting 2011

Per 2010 hebben alle Vesteda HBV's gezamenlijk een lidmaatschap bij de Woonbond; dit kost € 100,00 en wordt volledig vergoed door Vesteda, evenals de € 50 voor het lidmaatschap van het Platform Vesteda.

Dit jaar zal werkelijk geld worden uitgegeven aan 'Deskundigheid bevorderen' in de vorm van het volgen van cursussen door bestuursleden.

Bestuurkosten voor 2011 zijn nihil begroot, omdat er geen wijzigingen in de samenstelling van het bestuur worden verwacht. Vorig jaar waren dit kosten voor afscheidsetentjes.

Voor het buurtfeest is € 500,00 gereserveerd om een deel van de kosten te dragen.

De cijfers over 2010 en de begroting 2011 worden beide goedgekeurd door de aanwezige leden.

9. Pauze

10a. Website (Toegevoegd agenda punt)

Reinder, de webmaster, licht toe dat wij als vereniging proberen zo open mogelijk te zijn in het verstrekken van informatie, verslagen, en documentatie en daarvoor is de website een prima middel. Actuele nieuwsbrieven, verslagen en notulen staan als beeldplaatje op de website zodat ze voor iedereen snel en makkelijk leesbaar zijn. En niet door zoekmachines op teksten en namen kunnen worden doorgezocht – privacy dus. Alle verslagen in het archief zijn eenvoudig te openen Pdf bestanden, waarvoor behalve de Pdf reader die standaard op bijna elke PC geïnstalleerd is geen extra programma gedownload hoeft te worden. Mocht iemand problemen met onze website hebben kan dit gemeld worden bij de webmaster.

Een ieder wordt de vrijheid geboden om nieuwtjes of foto's van bijzondere gebeurtenissen op het Mijndenhof bij de webmaster aan te bieden, die zal dan kijken of het geplaatst kan worden. Gebruik hiervoor de link naar de webmaster die helemaal onderaan op de openingpagina staat van de website www.hbv mijndenhof.nl. Er staat inmiddels een button Fotoalbum op de website die verwijst naar ons fotoalbum (webalbum) op Google Picasa. Gebruik voor email aan het bestuur de knop EMAIL links in de gele balk.

Alle email aan het bestuur wordt door alle bestuursleden gelezen en onderling wordt afgesproken wie beantwoordt. Hiermee is een adequate mailbehandeling gewaarborgd.

10b. Straatfeest / BBQ 2011

Vanwege het 5-jarig bestaan van de HBV Mijndenhof wordt er een lustrumfeest georganiseerd. Het plan is om op de eerste parkeerplaats aan oneven zijde het feest te laten plaats vinden. Er wordt gedacht aan een barbecue met partytenten tafels en banken en dergelijke.

Joke (215) heeft zich al aangeboden als 1^e aanspreekpunt van de feestcommissie. Hans (168) heeft zich ook al aangeboden om te helpen met opbouwen/afbreken, en mevrouw Van der Kleij (241) stelt voor iets met muziek/dans te doen. Een ieder die wil meehelpen kan zich melden bij Joke (nr. 215).

Er is een bedrag uit eigen vermogen gereserveerd. Merredith heeft informatie verzameld om bij het stadsdeel of gemeente subsidie aan te vragen. Mogelijk dat Vesteda nog om een bijdrage wordt gevraagd. Er zal verder gekeken worden wat de hoogte is van de eigen bijdrage van de bewoners, te denken in de orde van grootte van enkele euro's per persoon. Mogelijk dat men dan een polsbandje krijgt "all inclusive".

11. Vesteda

In de overleggen toont Vesteda in het algemeen een redelijke, positieve, gemoedwillige instelling. Er wordt door de jaren heen duidelijk meer respect getoond voor de inspanningen van de HBV.

De HBV heeft een redelijk tevreden gevoel bij de onderhandelingen en de resultaten die doorgaans worden behaald.

Contactpersonen Vesteda:

Steven Lens	Projectleider Techniek
Thomas Letschert	Bouwkundig medewerker
Marc Meijer	Complex beheerder

Klachten en reparatieverzoeken (zonder spoed) kunnen ook op de website van Vesteda per e-mail worden ingediend. Voordeel hiervan is dat alles schriftelijk wordt vastgelegd en dat eventueel bij voortslpende kwesties dan al een dossier is gevormd.

Volgend Voorjaarsoverleg met Vesteda vindt plaats op 25 maart op het Mijndenhof, aansluitend wordt geschouwd. Een ieder die punten wil inbrengen voor de schouw wordt gevraagd dit per e-mail te melden aan het bestuur.

12. Technisch Meerjaren Plan (TMP)

Eric bespreekt het TMP. Opmerkelijk is dat het twistpunt van een paar jaar geleden, het schoonmaken van de dakgoten, nu staat ingepland voor 2012.

Voor de overige onderdelen geldt, dat de bewoner zich meldt bij Vesteda indien onderhoud of vervanging eerder nodig is dan in de meerjarenplanning.

De Kauwenoverlast van de afgelopen jaren is nagenoeg opgelost. Er zijn nog enkele punten waar ze zitten, maar die bewoners hebben er geen last van. Als ze maar niet onder de dakpannen zitten, dat moet direct bij Vesteda gemeld worden.

Een van de aanwezige bewoners heeft Vesteda voorinspectie gevraagd in verband met verhuisplannen. Zo kan hij er rekening mee houden wat er moet worden “terug veranderd” van zelf aangebrachte voorzieningen en eventueel alvast met de werkzaamheden aanvangen. Vesteda reageerde hier negatief op, pas als werkelijk de huur is opgezegd komen zij kijken.

Speerpunt 2011

Voor dit jaar heeft de HBV Energie Zuinige woning en duurzaam denken op de agenda staan. Eric zal een (externe) energie consulent raadplegen om te achterhalen wat aan onze woningen te doen valt.

De gemeente had ook een actie om gebruik van zonnecellen te bevorderen, maar dat is alleen voor huiseigenaren. Eric zal dit meenemen in het voorjaarsoverleg met Vesteda. Zie ook de website van www.amsterdambespaartenergie.nl

En als tweede speerpunt het vervolg op de KVO. Uitzoeken wat kosten huurder / verhuurder is.

13. Rondvraag

Een van de bewoners heeft burenoverlast door de blaffende hond die hele dagen alleen wordt gelaten. Gesprekken met de bewoner zelf hebben nog niet tot een oplossing geleid. Er wordt aangeraden om contact te zoeken met de dierenbescherming of de buurtregisseur (wijkagent), en/of klagen bij Vesteda; probeer wel één of meer burens mee te krijgen.

Er heeft een riante lekkage plaatsgevonden door gebreken aan de woning waardoor de inboedel, vloerbedekking ernstige schade heeft opgelopen. De eigen inboedelverzekering heeft nihil vergoed. Kan de schade ook verhaald worden op Vesteda? De HBV weet dat niet, dat zou nader onderzocht moeten worden.

Op nr. 188 wordt de voortuin als parkeerplaats voor een auto gebruikt. De politie heeft niet bekeurd, maar mag dat wel van de verhuurder? De HBV zal dit meenemen in het voorjaarsoverleg.

De bewegwijzering naar de huisnummers is na de herinrichting / verstrating niet meer hersteld. Ook op het parkeerplaatsje bij de ingang van de Mijndenhof zou een Informatiebord geplaatst worden. Reinder zal eens contact opnemen met de deelraad.

Joke bedankt het bestuur namens de leden met een flesje wijn. Dat werd zeer op prijs gesteld door allen.

14. Afsluiting met Borrel

De vergadering wordt afgesloten met een drankje en informele praatjes met elkaar.

17 februari 2011

Marijke van den Akker