

Verlag JAARVERGADERING 2012

HUURDEBSELNEN VERENIGING MIJNDENHOF

OPGERICHT 16 JANUARI 2006

1. Opening

Frank Mulkens opent de 6^e jaarvergadering (per abuis werd de 7^e gezegd) op 21 februari om 20.00 uur en heet allen welkom. Er zijn 12 geïnteresseerde leden naar de vergadering gekomen. Aan de bestuurstafel zitten Frank Mulkens (voorzitter), Joke Mesman (secretaris), Irene Linssen (penningmeester), Eric Baars (lid, techniek en kwaliteit), Reinder van Zaanen (lid, webmaster), en Marijke van den Akker (notulist).

2. Presentatie Energiebesparing

In het kader van Speerpunt 2012 van de HBV "Energiebesparing en scan" is als gastspreker Bram van Garderen van het Energieteam Amsterdam uitgenodigd. Aan de hand van een diashow (na te zien via de website van HBVMijndenhof) legt Bram van Garderen het een en ander uit.

Het Energieteam Amsterdam is een Pilot van de gemeente Amsterdam voor 2 jaar, opgezet om huurders en eigenaren gelijke kansen te geven op recht op subsidie. Het is de taak van het Energieteam om advies te geven en:

- verhuurders te stimuleren (isolatie dak, dubbel glas etc.)
- huurders aan te zetten tot gedragsverandering en het aanbrengen van ZAV-verbeteringen.

Verder geven zij advies wat er kan en wat de kosten en baten zijn (terugverdienen).

De doelstellingen van de gemeente Amsterdam zijn

1. tenminste twee Label-stappen te maken
2. "Label mee naar label B" (alle gebouwen in 2040 minimaal naar Label B.

Het Energielabel in het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt in deze notulen het Label genoemd. Door middel van een energiescan worden metingen gedaan en omgerekend komt men uit op een Label. Het Label is 10 jaar geldig en wordt vanaf 1 januari 2013 verplicht, iedere woning moet dan gelabeld zijn. Op een complex als de onze kan de energiescan worden uitgevoerd op enkele representatieve woningen. Indien men hieraan wil meewerken kan men zich opgeven bij het bestuur van de HBV. Meer informatie hierover via www.ep-online.nl te lezen.

De hoogte van het Label heeft betrekking op het energieverbruik.

Het verhogen van het Label kan invloed hebben op de huurpunten binnen het WWS en dus op de hoogte van de huur. Het huurpuntensysteem geldt alleen voor huurcontracten die niet geliberaliseerd zijn. Voor bezwaren moet men dan naar de huurcommissie. Voor geliberaliseerde huurcontracten is huurpuntensysteem niet van toepassing.

Er worden nog allerhande (ZAV) materialen besproken, zoals 'slimme meter', radiatorfolie. De HBV heeft een warmteverliesmeter aangekocht; deze wordt in bruikleen beschikbaar gesteld.

Tenslotte merkt Reinder op dat het toch ook om de centjes gaat, dus kijk ook eens naar het contract en je leverancier; overstappen is niet moeilijk en kan je geld opleveren.

3. Speerpunt 2012 van de HBV “Energiebesparing en scan”

Zie voorgaand agendapunt. Indien men aan de energiescan wil meewerken kan men zich opgeven bij het bestuur van de HBV.

4. Samenstelling Bestuur

Afgelopen jaar heeft Meredith Sonnenberg wegens omstandigheden het bestuur verlaten. Joke Mesman heeft het stokje overgenomen als secretaris. Marijke ondersteunt het bestuur bij de jaarvergadering 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.

5. Notulen vorige jaarvergadering

Wegens de volle agenda worden de notulen niet doorgenomen en besproken, maar voor goedkeuring aangenomen.

6. Vesteda

In de overleggen toont Vesteda in het algemeen een redelijke, positieve, gemoedwillige instelling. De HBV heeft een redelijk tevreden gevoel bij de onderhandelingen en de resultaten die doorgaans worden behaald.

Contactpersonen Vesteda:

Steven Lens	Projectleider Techniek
Antoon Ypkema	Mutatie opzichter
Sudesh Kalika	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 en desgewenst kan worden doorgestuurd naar het bestuur van de HBV.

Volgend Voorjaarsoverleg met Vesteda vindt plaats 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.

Pauze

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 31-12-2011 was 78.

8. Financiën

De begroting is uitgereikt aan de aanwezigen en wordt toegelicht.

Jaarrekening 2011

In de jaarrekening 2011 zijn de werkelijke kosten verzameld. 2011 is geëindigd met een negatief saldo van € 493,50, dit door de BBQ ter ere van het 5-jarig bestaan van de HBV.

Afgelopen jaar is werkelijk geld uitgegeven aan 'Deskundigheid bevorderen' in de vorm van het volgen van een cursus van de woonbond "omgaan met je huisbaas" door Frank Mulkens.

Begroting 2012

Per 2010 hebben alle Vesteda HBV's gezamenlijk een lidmaatschap bij de Woonbond en wordt volledig vergoed door Vesteda, evenals de kosten voor het lidmaatschap van het Platform Vesteda.

De post "lampen brandgangen" blijft onbelast omdat er nog reserve lampen in voorraad zijn.

Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd of plaatsing van meer lampen mogelijk is. Omdat Vesteda de bekostiging van armaturen en plaatsing draagt, zal dit verzoek worden meegenomen in het voorjaarsoverleg/schouw met Vesteda.

De cijfers over 2011 en de begroting 2012 worden beide goedgekeurd door de aanwezige leden.

10. PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen)

De inspanningen die gedaan zijn in het kader van PKVW en de "Veilig Complex" kwalificatie van het stadsdeel, hebben hun vruchten afgeworpen. Uit een rapportage per mail van Hans Kluijtmans, Projectleider Veilig wonen en Voertuigcriminaliteit, verbonden aan het Wijkteam Remmerdenplein, blijkt het volgende:

In de politiesystemen kwamen in het jaar 2011 vier inbraken voor in de Mijndenhof.

- 1 tuindeur bij die kennelijk vergeten was op slot te doen
- 2 pogingen tot inbraak ook via de tuinzijde
- 1 inbraak waarbij de dader(s) naar binnen zijn gegaan

Kennelijk zijn de woningen dus afdoende beveiligd want bij de pogingen zijn glaslatten verwijderd en ramen ingeslagen hetgeen erop wijst dat dat kennelijk de enige manier was om binnen te komen. Gezien de inbraakproblematiek elders in de wijk scoort Mijndenhof een voldoende. Hij adviseert de bewoners de brandgangen af te sluiten middels een toegangspoort.

Ook het Burgernetwerk wordt onder de aandacht gebracht; op de HBV-website is een link geplaatst.

11. Technisch Meerjaren Plan (TMP)

Eric bespreekt het TMP. Het is 2012, het twistpunt van een paar jaar geleden, het schoonmaken van de dakgoten wordt dit jaar uitgevoerd. Let op, de witte hoedjes boven de voordeur worden niet meegenomen, deze moet de bewoner zelf schoonmaken.

Voor de overige onderdelen geldt, dat de bewoner zich meldt bij Vesteda indien onderhoud of vervanging eerder nodig is dan in de meerjarenplanning. Indien men klachten heeft over het Velux dakraam, wordt aangeraden dit dus rechtstreeks bij Vesteda te melden.

De Kauwenoverlast van de afgelopen jaren blijkt in zijn geheel te zijn opgelost. Ook de laatste overlast punten zijn verholpen.

12. Call Centre + KVO

Hot item blijft nog steeds de Kosten van Ongelijk (KVO) en de €50 administratiekosten. Vesteda heeft betere communicatie beloofd. Er is een uitputtende lijst met punten die onder de KVO vallen.

Uitputtende lijst van storingen die onder KVO worden aangemaakt:

1. Verhelpen van ongedierteoverlast/verwijderen van een wespennest
2. Herstellen/repareren/vervangen telefoontoestel/fax/internet
3. Lekkage of ontstoppen/schoonmaken hemelwaterafvoer/dakgoot bij eengezinswoningen
4. Ontstoppen van de afvoer/riolering of opheffen van de stankoverlast
5. Herstellen aardlekschakelaar/wasmachineschakelaar/wandcontactdoos
6. Storing radio/TV-aansluiting

Het lijkt soms dat de medewerkers van het Call Centre de KVO en de €50 administratiekosten als een dreigement gebruiken, maar daar moet de bewoner niet voor terugschrikken. Indien de klacht gegrond is (dus geen schuld huurder) is het een gebrek aan de woning en dus kosten verhuurder. De huurder moet kunnen vertrouwen op de deskundigheid en het beoordelingsvermogen van de reparateur (bijvoorbeeld loodgieter / elektricien) en dat die een onafhankelijk oordeel zal geven over zijn bevindingen.

Verder adviseert de HBV bij voorkeur de meldingen te doen via de website van Vesteda, zodat meteen alles schriftelijk is vastgelegd.

13. Huurprijs en opzegvoorwaarden

De actualiteiten rond het wetsvoorstel "Scheefhuur" en de tendens van het hanteren van een markthuur, worden toegelicht door Frank. De scheefhuur houdt in dat er een extra huurverhoging van 5% mag worden opgevoerd voor huurders die met te hoge inkomens in goedkope (sociale) huurwoningen blijven zitten. Dit kan echter ook tot gevolg hebben dat niet geliberaliseerde huren aan geliberaliseerde huren worden gelijk getrokken.

De tendens van hanteren van markthuur komt ook voor bij Vesteda complexen; voor zover bekend nog niet in de Mijndenhof. Het houdt in dat leeggekomen woningen voor een lagere huurprijs worden aangeboden (waarover zelfs met de verhuurder onderhandelt kan worden) om zo snel mogelijk weer het object verhuurd te hebben.

Bij opzeggen van de huur is de mutatieopzichter het aanspreekpunt hoe de woning wordt opgeleverd. Momenteel is men zeer strikt in het opvolgen van de Opzegvoorwaarden:

Schoon en netjes; Tuin in orde; Muren = behang netjes of muur behangklaar; Kale vloer; Rest is in originele kleur (wit-grijs-blauw) of netjes en overschilderbaar. Zonwering is ZAV. Doorgebroken muur tussen woonkamer en keuken zonder ZAV-toestemming moet worden terug gebracht in de originele staat.

9. Straatfeest / BBQ 2011

Op zaterdag 28 mei 2011 was vanwege het 5-jarig bestaan van de HBV Mijndenhof een barbecueparty georganiseerd en dit was een groot succes.

Er wordt hier bijzondere dank uitgesproken aan Merredith Sonnenberg, die subsidie van de gemeente heeft weten binnen te halen.

Ook dank aan:

- Joke Mesman als 1^e aanspreekpunt van de feestcommissie;
- Hans (168) en vele anderen die hebben geholpen met opbouwen/afbreken, en
- mevrouw Van der Kleij (241) die samen met haar zoon zang en muziek ten gehore hebben gebracht.

Naast de kleine bijdrage die elke bewoner heeft afgedragen, heeft ook Vesteda een steentje bijgedragen en de Boni en de slager.

Het was een groot succes en zeker nog een keer voor herhaling vatbaar.

14. Rondvraag

Er heerst nog steeds ernstige overlast van auto's (en busjes, koeriersdiensten en de post) op het hof. De bewoners van 'even zijde' hebben het stadsdeel ook aangesproken maar het wordt steeds afgewezen, beleid is geen palenplan. De HBV Mijndenhof wil best weer contact opnemen met het stadsdeel (Hans Kapiteijn) om aan te geven hoe ernstig de overlast is.

Voorkeur zou uitgaan naar paaltjes met een sleutel om de bereikbaarheid door Brandweer Ambulance Politie (BAP) en taxivervoer te waarborgen.

Na de vragen van vorig jaar dat ook voortuinen als parkeerplaats voor een auto worden gebruikt is navraag gedaan bij Vesteda en de Politie. Vesteda verbiedt het niet om de voortuin als parkeerplaats te gebruiken. De politie kan alleen bekeuren als er wordt gereden (heterdaadje) op het woonerf; als de auto geparkeerd staat kunnen zij er niets aan doen.

Joke bedankt Marijke namens de HBV voor het notuleren van de vergadering met een bloemetje. Dat werd door haar zeer op prijs gesteld.

15. Afsluiting met Borrel

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

24 februari 2012

Marijke van den Akker