

Vergadering/bespreking: **Najaars Overleg
Vesteda – Huurders Belangen Vereniging
(HBV) Mijndenhof**

Vergaderdatum: Woensdag 04 oktober 2006
Tijd: 10.00 uur
Plaats: Purperhoedenveem 11, Amsterdam
Aanwezigen: Huurders Belangen Vereniging Mijndenhof
Frank Mulkens, Eric Baars, Trees Stalenhoef, Peter
Tabak, Marijke van den Akker

Vesteda Woongalerie Amsterdam
Dirk-Jan Hunnekink, Sylvia Prins, Sicco Timmerman,
Jackie Fornier
Mevrouw de Graaf

Afwezig:
Verslag gemaakt door: Jackie Fornier
Eerste versie: 1-11-2006
Gewijzigde versie d.d.:
Volgende verg./bespreking: Nog te plannen voor maart/ april 2007

Agenda

1. Opening
2. Mededelingen
 - Nieuwe projectleider Vesteda Sylvia Prins
 - Nieuwe penningmeester HBV Peter Tabak
3. Notulen voorjaarsoverleg
4. Afsproken punten TTO
 - MJP renovaties CV-ketels
 - MJP renovaties badkamers en keukens
 - Overzicht functionaliteit voordeuren
 - Planning voegwerkherstel raam en dorpelstenen
5. Ophogen achterpaden
6. Tuingrond en zand
7. Facilitering verlichting achterpaden
8. Dakgoot onderhoud en kauwengaas
9. Voordeuren en dubbelglas
10. Rondvraag
11. Vervolg afspraken en sluiting

1. Opening

2. Mededelingen

- De deelname van Sicco Timmerman tijdens de vergaderingen geschied op incidentele basis
- Nieuwe penningmeester HBV Peter Tabak. Hij is in het dagelijks leven controller en heeft vanaf 2001 enige ervaring als penningmeester bij een HBV.
- Nieuwe projectleider Vesteda Sylvia Prins

3. Notulen voorjaarsoverleg

Deze zijn reeds door de HBV en Vesteda goedgekeurd.

4. Afgesproken punten TTO

- MJP renovaties CV-ketels

In 2006 zijn 23 ketels vervangen en 2 nog aan te schrijven percelen

- MJP renovaties badkamers en keukens

Keukens: 4 vervangen

Badkamers: 14 vervangen

Vesteda zal vanaf 2007 in 4 jaar tijd alle oude keukens en badkamers vervangen, tenzij Vesteda moverende redenen heeft dit niet te kunnen realiseren.

In het kader van de 'algemene attitude' bij de vervanging van badkamers is afgesproken dat Vesteda de bewoners tegemoet treedt en, indien gewenst, kosteloos een douche in plaats van een ligbad plaatst.

Derhalve zal Vesteda blijven aansturen deze voorzieningen, indien toepasbaar, aan te vragen bij de WVG.

- Overzicht functionaliteit voordeuren

Dit overzicht is reeds gemaald

- Planning voegwerkherstel aan de raamdorpelstenen

De HBV vraagt om duidelijke communicatie naar bewoners toe inzake de planning van de aannemer. Dit, omdat in sommige gevallen de aannemer niet anders dan over het hekwerk heen moeten klimmen indien er niemand thuis is. Hier zit men duidelijk niet op te wachten.

5. Ophogen achterpaden

De gemeente wil zo snel mogelijk van start met de ophoging. In de maanden oktober/november worden de bomen gerooid.

De heer H. Kapiteijn is projectleider van het Stadsdeel en ter plaatse op het Mijndenhof. Op woensdag tussen 15.00 en 16.00 is er een open spreekhuis op de parkeerplaats van het Mijndenhof. Vesteda zal zo spoedig mogelijk contact opnemen. Wellicht dat er samenwerkingsmogelijkheden mogelijk zijn.

Vesteda heeft reeds offertes opgevraagd voor de ophoging van de brandpoorten.

De toegangspaden naar de voordeuren zal Vesteda meenemen in de uitvoering. Het is niet de bedoeling om complete tuinen aan te leggen alleen het ophogen van de bestrating wordt meegenomen.

De HBV geeft aan dat regenwater het zand onder de schuren weg spoelt. Vesteda voert dit in zijn conditiemetingen uit. Indien nodig wordt hier extra aandacht aan gegeven tijdens het herbestraten van de brandpoorten. Begin 2007 begint Vesteda met deze metingen.

6. Tuingrond en zand

Vesteda zal zijn plichten als verhuurder voor wat betreft het leveren en het bekostigen van tuingrond en zand voor de bewoners vervullen.

7. Facilitering verlichting achterpaden

Een hufterlamp wordt geschat op €200,-. Voorkeur is om deze hoog te monteren tegen de berging, zodat jongeren er niet bij kunnen.

De lampen kunnen niet meer worden opgenomen in het budget van 2006. Dit kan wel worden opgenomen voor volgend jaar. Vesteda benadrukt dat er geen sprake is van het en-en principe. Vesteda wil de wens van de bewoner om de kosten van de lampen te dragen en te faciliteren behartigen. Dit brengt met zich mee dat het vervangen van enkele keukens en/ of badkamers hierdoor dient te worden uitgesteld.

De vraag is of de bewoners deze consequenties willen aanvaarden. De HVB is bereid de consequenties onder ogen te zien. Indien de beleving van het niet veilig voelen prioriteit verleent boven het vervangen van een keuken wil Vesteda hierin mee gaan.

Vesteda heeft een dergelijk voorval eerder gehad in Blaricum. Bewoners voelden zich onveilig. Het is gebruikelijk dat, indien de woningen worden aangepast volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen, hier een huurverhoging tegenover staat.

Een verhuurder is niet verplicht om bij ieder bouwbesluit haar woningen aan te passen. In dit geval gaat het om een wens van de bewoner.

De HBV geeft aan dat een huurverhoging nooit goed ligt bij de bewoners. Vooral voor de huurders die gebruik maken van huurtoeslag die al op de grens zitten.

De HBV geeft nog een volgende optie: Vesteda faciliteert de verlichting/ zorgt dat het juist wordt aangeleverd; de bewoners zorgen voor een goede montage.

8. Dakgoot onderhoud en kauwengaas

Dit punt is opgenomen in de begroting voor 2007. De invulling is reeds in uitvoering. Inmiddels is bekend dat de dakgoten eenmalig door Vesteda worden schoongemaakt.

De HBV stelt voor dit eens in de 5 jaar door Vesteda te laten verzorgen, omdat bewoners niet weten hoe ze het zelf kunnen doen of laten uitvoeren. Bovendien zouden de bewoners zelf niet weten dat dit ook tot hun plicht als huurder behoort.

Dit, terwijl Vesteda heeft aangegeven dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor het schoonmaken van de dakgoot.

Veel bewoners hebben bomen die langer zijn dan 1.80m. Hoewel bewoners ook zelf verantwoordelijk zijn voor het bijhouden/ snoeien van deze bomen wordt hier niet altijd aan gehouden. Vesteda stelt voor een schouwronde te organiseren en zo te inventariseren welke bomen dienen te worden verwijderd. Wellicht is er een samenwerking mogelijk met de Gemeente tijdens het rooien van de bomen.

9. Voordeuren en dubbelglas

De HBV geeft aan dat er momenteel een inbraakgolf heerst in Gein 4. Volgens 'de Bulgaarse methode' kan een slot dat 3 mm uitsteekt gemakkelijk worden opgebroken.

De HBV vraagt Vesteda te overwegen om ook dubbelglas te plaatsen, zowel naast de voordeur als achter in alle woningen. Tevens vraagt de HBV zich af of een verhuurder niet verplicht is het keurmerk toe te passen. De HBV gaat dit uitzoeken.

Vesteda heeft dit bekeken en dit zou voor de bewoners een huurverhoging van zo'n €2,57 kosten. Wederom is het aan de bewoner hiermee akkoord te gaan. Indien 70% van de bewoners hiermee akkoord gaat, kan het bij de overige 30% worden afgedwongen.

Gebro zal de voordeuren vervangen. Bewoners ontvangen hierover een brief van Vesteda

10. Rondvraag

De HBV vraagt of het mogelijk is een dakraam aan te brengen. Vesteda zal kijken naar de mogelijkheid op algemene basis indien de HBV duidelijkheid kan geven hoeveel bewoners dit willen. Indien een substantieel aantal aangeeft dit te willen, zal Vesteda hiernaar luisteren, mits de brandveiligheid hierbij niet in het geding komt.

Vesteda vraagt of de HBV de 'HBV enquête' heeft ingevuld en ingeleverd. Vesteda heeft deze nog niet ontvangen.

De HBV geeft aan dat ze de vragen van de 'bewonersenquête' te persoonlijk vinden.

11. Vervolg afspraken en sluiting

Vesteda

- Vesteda zal de aannemer vragen de bewoners vooraf duidelijk te informeren wanneer de werkzaamheden t.a.v het voegwerkherstel gaan plaatsvinden. De aannemer kan dan aan de achterzijden werken. Vesteda heeft de bewoners al geïnformeerd.

Sylvia

- Vesteda neemt z.s.m. contact op met de Gemeente ter bevordering van de samenwerkingsmogelijkheden voor wat betreft de ophoging.

Sicco

- Vesteda zoekt uit wat zijn plichten als verhuurder zijn voor wat betreft het leveren en bekostigen van tuingrond en zand voor de bewoners en communiceert dit naar de HBV en de bewoners.

HBV

- De HBV doet navraag naar de verplichting van verhuurders het Politie Keurmerk Veilig Wonen toe te passen.

Vesteda/HBV

- Plannen van schouwronde ter inventarisatie van de te snoeien/ kappen bomen en samenwerking Gemeente bespreken.

Vesteda

- Vesteda zal kijken of het mogelijk is om op algemene basis een extra dakraam te laten plaatsen indien hiernaar genoeg interesse is. (Pas onderzoeken als de HBV aangeeft dat hiervoor belangstelling is.)

HBV

- De HBV zal kijken hoeveel bewoners hierin geïnteresseerd zijn.

HBV

- De HBV zal de enquête die Vesteda enige tijd geleden heeft verstuurd invullen en retourneren.

Jackie/

HVB

- Het plannen van het volgend overleg bij voorkeur van de HBV op vrijdag in maart of april 2007.