

	<b>Verslag voorjaarsoverleg Huurderbelangenvereniging Mijndenhof</b>
Datum:	Dinsdag 31 maart 2009
Tijd:	13.00 uur
Plaats:	Mijndenhof 289, Amsterdam Zuid Oost
Aanwezig:	Bestuur HBV Mijndenhof: de heer F. Mulkens, mevrouw De Graaf en de heer E. Baars Vesteda: mevrouw D. van de Bovenkamp, de heer R. Bergers en notuliste
Afwezig:	De heer P. Tabak, de heer S. Kalika
Datum gewijzigd:	-

	<p><b>1. Opening</b> Mevrouw Van de Bovenkamp heet de aanwezigen van harte welkom en opent om 13.00 uur de vergadering.</p> <p>De heer E. Baars introduceert een voorstelronde en de agenda wordt doorgenomen.</p>
	<p><b>2. Notulen voorjaarsoverleg 2008</b> De op- en aanmerkingen van de aanwezigen zijn reeds verwerkt in het concept. Voor de goede orde wordt het verslag per pagina doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen en het verslag wordt definitief vastgesteld.</p>
	<p><b>3. a) De status van het overleg van de HBV Mijndenhof met Vesteda, in het licht van de nieuwe Overlegwet</b> Een brief is verstuurd naar de leden van de HBV waarin Vesteda hun visie over de nieuwe overlegwet uiteenzet. Er is een overkoepelende organisatie in het leven geroepen (IVBN) en in samenwerking met de Woonbond wordt momenteel gekeken wat de nieuwe overlegwet exact inhoudt en hoe Vesteda de wet graag wil zien. In de tussentijd houdt Vesteda zich aan de wet zoals deze er nu ligt. In het kader van de nieuwe overlegwet wordt er door het IVBN onderscheid gemaakt tussen de verschillende huurderorganisaties. Naar het idee van Vesteda vallen zij onder de derde categorie. Zij houden zich bezig met de wijk en niet met wijken.</p> <p>De HBV spreekt zijn twijfels uit over Vesteda Platform. De website wordt bijvoorbeeld niet up-to-date gehouden.</p>
FM	<p><b>3. b) De financiële afhandeling tussen bovengenoemde partijen, in het kader van diezelfde Overlegwet</b> Momenteel is de HBV bezig met het innen van contributie. Tot nu toe hebben 55 à 60 leden betaald. Per jaar wordt € 5,00 gevraagd aan de leden. De heer Mulkens stuurt de begroting nog op.</p> <p>Vesteda is bereid bepaalde kosten te vergoeden, mits een goede onderbouwing van de gemaakte kosten wordt gegeven.</p>
RB	<p><b>4. Techniek</b></p> <p><b>a) Kauwenkwestie status project korte samenvatting</b> Na een diepgaand onderzoek is bij alle woningen nieuw gaas aangebracht. De leden van de HBV hebben een mailbericht en foto's ontvangen van Vesteda. Twee woningen hebben het probleem zelf opgelost. De heer Bergers zoekt uit welke twee woningen dit zijn.</p> <p>Het voorstel van een vogelkundige, om het profiel aan de goot vast te schroeven, is afgewezen door Vesteda.</p> <p><b>b) Installatie nieuwe voordeuren en sloten</b> Alle voordeuren zijn geplaatst, met uitzondering van de twee huizen waar ooit is ingebroken. Mevrouw De Graaf meldt dat zij onlangs een probleem met haar voordeur heeft doorgegeven aan de heer Bergers. Er is nog niets aan gedaan. Vesteda benadrukt dat technische problemen te allen tijde bij het callcenter gemeld dienen te worden.</p>

<p>EB</p>	<p>EB: Tijdens de laatste jaarvergadering is uit de enquêteresultaten gebleken dat o.a. 1.) de deur van 9 bewoners niet goed is en 2) niet overal zijn 3 cilinders uitgereikt. De afspraak was echter dat zodra een voordeur vernieuwd wordt, er drie sloten vervangen zouden worden. De heer Baars levert de heer Bergers een lijst met adressen die nog geen 3 cilinders hebben.</p> <p>De leden van de HBV uiten hun ontevredenheid over de werkwijze van het meldpunt storingen. <i>Besluit:</i> Collectieve, structurele problemen worden in overleg geïnventariseerd door HBV en gemeld aan Vesteda. Gaat het om kleine, niet structurele problemen dan wordt contact opgenomen met meldpunt storingen.</p> <p><b>c) Schilderwerk buiten; rothout</b> De schilderwerkzaamheden buiten zijn afgerond. Er is niet veel houtrot gesignaleerd. De boeidelen (= daklijst) zijn in de eerste instantie afgekeurd; dit is opnieuw gedaan. Een aantal bewoners is niet meegenomen aangezien zij of een kippenhok geplaatst hebben op deze plek of geen toestemming hebben gegeven hun tuin te betreden.</p> <p><b>d) Installatie dubbel glas</b> Deze actie is zo goed als afgerond en de huurverhoging is doorgevoerd. De heer Mulkens geeft een compliment aan het adres van de firma die de werkzaamheden heeft uitgevoerd.</p> <p><b>e) Schoonmaak hoedjes</b> In de eerste instantie is het schoonmaakresultaat afgekeurd door de heer Bergers. De hoedjes zijn inmiddels naar tevredenheid schoongemaakt.</p> <p><b>f) Andere technische zaken badkamer en status eventuele keuzemogelijkheid</b> De keuzemogelijkheid bij een badkamerrenovatie is beperkt; kleur- of tegelkeuze is niet meer mogelijk. Standaard wordt een bad geplaatst. Indien bewoners zelf willen renoveren kunnen ze dit aanvragen via het 'zav' formulier. Deze is te downloaden via de website.</p> <p><b>g) Extra punt / beveiliging</b> Met het oog op het aantal inbraken van het afgelopen jaar, raadt de heer Baars Vesteda aan meer budget uit te trekken voor inbraakwerende maatregelen. Vesteda neemt dit punt mee en neemt tegen die tijd contact op met HBV voor advies over dit punt.</p> <p><b>h) Extra punt / meerjarenplanning</b> De HBV wil graag de meerjarenplanning standaard bespreken tijdens het voorjaar- en najaarsoverleg. We komen hier verder in de vergadering op terug.</p> <p><b>i) Extra punt / rookkanaal</b> De heer Mulkens brengt dit punt in. Men is niet tevreden over de onderhoudswerkzaamheden van de aannemer. Het contract met de aannemer is onlangs opgezegd. Voortaan zullen de onderhoudswerkzaamheden worden verdeeld over twee partijen. De portefeuille is te groot voor één firma, het gaat om ongeveer 3600 huishoudens. Voor o.a. dit complex is de firma Mandjes uit Wormerveer gecontracteerd.</p>
	<p><b>5. Financiën en huurverhoging</b></p> <p><b>a) Indexatie</b> Er is niets veranderd ten opzichte van vorig jaar; de maximale huurverhoging wordt doorgevoerd bij degenen die dit op deze wijze in hun huurcontract hebben staan. Aan huurders van een niet geliberaliseerde woning wordt gevraagd wat Vesteda wettelijk mag vragen (max. 2,5%).</p>

	<p><b>b) Corrigeren van misverstanden 2008 en de afhandeling ervan</b>  Foutief geïncasseerde bedragen van vóór 1 juni 2008 zijn in principe allen in behandeling genomen door Vesteda. Zijn huurders het hiermee niet eens, dan kunnen zij een schriftelijke reactie sturen naar Vesteda.</p>
HBV	<p><b>6. Diversen</b>  <b>a) Communicatie</b>  De enquêteresultaten spreken boekdelen; de gemiddelde cijfers, gegeven door het Bestuur, zijn zeer laag. De Bestuursleden beoordelen het contact met het callcenter als slecht. Bovendien zijn afspraken moeilijk te maken met de bedrijven die werkzaamheden verrichten. Over dit laatste punt meldt de heer Bergers dat het maken van afspraken met de aannemer van dit complex is verbeterd; de dag wordt verdeeld in vier dagdelen. Het is nu beter mogelijk gericht een afspraak te maken.</p> <p>De kwaliteit van het maken van afspraken kan gemeld worden bij het callcenter. Steekproefsgewijs wordt huurders gevraagd hoe de service, de klachtenafhandeling, de kundigheid e.d. is ervaren van betreffende firma.</p> <p><b>b) Bereikbaarheid medewerkers Vesteda; hoe gaat het nu?</b>  De heer Baars geeft aan zeer tevreden te zijn over de e-mail correspondentie met de Vesteda-medewerkers.</p> <p>Woongalerie Amsterdam heeft onlangs een nieuw telefoonsysteem. De beller krijgt een bandje met de volgende keuzemogelijkheden: 1) zoekt u een huis? 2) woont u er al? 3) telefoniste nodig?  Zodra het directe nummer van een medewerker wordt gebeld en dit nummer wordt niet beantwoord, dan wordt de beller doorgeschakeld naar het nummer van een directe collega. Neemt deze collega niet op, dan komt de beller bij de receptie uit.</p> <p>14.45 uur: mevrouw De Graaf verlaat de vergadering</p> <p><b>c) Hoe gaat het met de ALV?</b>  Tijdens de laatste Algemene Ledenvergadering zijn 19 leden (excl. Bestuur) aanwezig geweest.  Mevrouw Van de Bovenkamp heeft de notulen gelezen en meldt als kritische noot dat in het verslag de namen van Vesteda-medewerkers worden genoemd. Het verslag wordt vervolgens op de website geplaatst. Zij vindt dit geen goede zaak aangezien het algemene beeld over Vesteda op de HBV-website niet positief is.</p> <p>Besloten wordt voortaan alleen de functienamen van de Vesteda-medewerkers te vermelden in het verslag. En dat men voortaan probeert zaken met wat meer tactiek te formuleren.</p>
HBV	<p>Mevrouw de Graaf en de heer Tabak leggen aan het einde van jaar hun functie neer als Bestuurslid. Nieuwe Bestuursleden worden geworven.  De heer Baars benadrukt dat de HBV meer proactief moet acteren in plaats van reactief.</p>
RB	<p>Vesteda vindt het niet verstandig in de notulen de 'kruisjes' (?) te vermelden. De HBV meldt dat de achterban behoefte heeft aan een globale planning en dat huurder zich bewust zijn dat het hier gaat om een planning die ook nog wel eens gewijzigd zou kunnen worden.</p> <p><u>Goten</u>  Veel goten lekken. Dit komt doordat de verbindingstukken aan vervanging toe zijn. De heer Bergers gaat na of hij nog budget heeft om een aantal verbindingstukken te vervangen. Wellicht dat deze actie kan worden gecombineerd met een actie om de dakramen na te laten kijken (smeren draaischarnieren, schoonmaken).</p>

	<p><u>Zilvervisjes</u> (notulen HBV) Op <a href="http://www.vrom.nl">www.vrom.nl</a> staat een mogelijke oplossing tegen het 'zilvervisjes'-probleem.</p>
RB	<p><b>7. Wat verder ter tafel komt</b> Afvoer condens HR-ketels: De heer Baars geeft aan dat het pompje van de cv-ketel lawaai maakt. De heer Bergers is langs mevrouw De Graaf geweest. Bij haar gaat het pompje naar boven toe en komt via de standleiding weer naar beneden. Dit is zo gemaakt omdat zij een zinken goot heeft. De condensafvoer van de cv-ketel mag nooit in een zinken goot uitkomen. De meeste huurders hebben een kunststof goot. De heer Bergers gaat met de nieuwe installateur alle complexen langs, met het oog op het vervangen van de cv-ketels. Hij is voornemens een aftakking te maken bij de cv-ketel, om vervolgens de afvoer met condenswater via de muurwand, het dakbeschot, onder de pannen door, de goot in te laten lopen. De heer Bergers bespreekt dit met de nieuwe installateur.</p> <p>De huurders ontvangen geen schrijven over het feit dat Bonarius wordt vervangen door o.a. Mandjes uit Wormerveer.</p>
HBV	<p><b>8. Vervolgafspraken en afsluiting</b> HBV stuurt een voorstel voor een nieuwe datum naar Vesteda. Belangrijk is dat het overleg ná 10 oktober plaatsvindt (na de vakantie van de heer Mulkens). Mevrouw Van de Bovenkamp sluit om 15.05 uur de vergadering.</p>