

Verslag najaarsoverleg JUMI d.d. 6 december 2019

Aanwezig VHR: Marlies Rickelmann, Peter van Beek en
Monique Rolvink
Aanwezig JUMI: Gerard Rademakers en Alex Hoen
Locatie: VHR Zoetermeer

1. verslag vorige vergadering

Alex Hoen opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

De notulen van 10 mei jl. worden goedgekeurd en vastgesteld.

2. onderhoud (service contracten)

Marlies Rickelmann geeft aan dat de huurders op 19 februari jl. middels een brief zijn geïnformeerd over de vaste onderhoudspartijen. Nieuwe huurders ontvangen deze brief bij contractondertekening.

3. incidenteel onderhoud (MJOP)

Peter van Beek verwacht de goedkeuring op de MJOP 2020 eind december a.s. te ontvangen. In de MJOP staat voor 2020 opgenomen;

* reinigen van de goten

* keukens vervangen bij mutatie (met inbouwapparatuur). Zittende huurders kunnen - tegen een huurprijsaanpassing - zich hiervoor aanmelden. De huurprijs zal dan worden aangepast naar de huidige markthuyprijs.

* badkamers/toiletten bij mutaties (moet nog goedgekeurd worden). Voorstel om het bad te verwijderen voor een inlooptdouche worden geplaatst.

De heer Rademakers geeft aan dat de bewoners een brief hebben ontvangen over een conditiemeting door de firma Alphaplan. Gaan de complexen de verkoop in? Peter van Beek geeft aan dat het om een conditiemeting gaat. Hierbij onderzoekt en meet een onafhankelijke partij de fysieke kwaliteiten van de bouw- en installatiedelen in het complex. De heer Rademakers geeft aan dat het handig is als het bestuur bij deze meting aanwezig is, daar zij de "zwakke" punten van de complexen weten. Peter van Beek geeft aan dat zij steekproefsgewijs metingen verrichten. Het is niet noodzakelijk dat het bestuur hierbij aanwezig is.

4. jaarlijkse huuraanpassing

Marlies Rickelmann geeft aan dat de huurdersvereniging volgende week een uitnodiging zal ontvangen om een advies uit te brengen voor de komende huurverhoging.

Uitnodiging is inmiddels verstuurd.

Alex Hoen geeft aan dat hij voorzitter blijft tot aan de ALV, welke in maart 2020 zal worden gehouden.

Zijn nieuwe adres is:

Kaagwerf 2
2804 MT Gouda

5. beleid ZAV, buitenruimten

Het viel Alex Hoen op dat de opzichter niet goed met zijn persoonsgegevens omging tijdens de eindinspectie. Het overdrachtsrapport met persoonsgegevens werd namelijk in het raamkozijn neergelegd. Marlies Rickelmann geeft aan dat dit niet de bedoeling is en normaliter in de keuken wordt neergelegd.

Alex Hoen heeft een vervelende ervaring gehad met de afdeling verhuur van VHR. Er is veel miscommunicatie geweest, waardoor Alex Hoen 2 dagen voordat de nieuwe huurders zijn woning zouden betrekken bericht ontving dat de overname zaken verwijderd moest worden. Gelukkig waren de nieuwe huurders bereid hieraan mee te werken, maar anders was dit wellicht een probleem geweest. Waar ligt de verantwoordelijkheid bij eventuele schade bij het verwijderen van overname zaken? Marlies Rickelmann geeft aan dat het verwijderen van overname zaken een verantwoording is van de vertrekkende huurder. Indien nieuwe huurders dit niet willen overnemen, dan krijgt de vertrekkende huurder nog 4 dagen de tijd om de achtergelaten overname zaken te verwijderen. Dit staat ook vermeld op het overdrachtsformulier. Over het algemeen gaat dit goed. Mocht er schade zijn, dan zal dit moeten worden opgelost. Alex Hoen wil benadrukken dat communicatie in dit geval erg belangrijk is. Marlies Rickelmann beaamt dat en geeft aan dit ook besproken te hebben met de desbetreffende medewerker. Verder wil Alex Hoen benadrukken dat hij keurig geholpen is door de opzichter.

Er wordt gevraagd waar er op dit moment een AED hangt.

Peter van Beek geeft aan dat er op de Kongsbergstraat 6 een AED hangt. Omwonenden die zich hebben aangemeld bij hartslag.nu krijgen een bericht wanneer er een burger in de buurt een hartstilstand heeft en hulp van een AED nodig heeft. Daarnaast is een AED zo ingesteld dat het voor eenieder te gebruiken is. Uiteraard is het handig om een AED cursus te hebben gevolgd.

Gerard Rademakers geeft aan dat de saamhorigheid in de wijk nihil is. Dit komt mede doordat er veel allochtone bewoners zijn, welke over het algemeen geen of weinig behoefte hebben aan saamhorigheid met andere bewoners. Daarnaast wordt er aangegeven dat er in de wijk veel rotzooi ligt en sommige voortuinen worden gebruikt als opslagplaats. Marlies Rickelmann geeft aan een melding te hebben ontvangen over de voortuin van Gloucesterstraat 40. VHR zal dit verder gaan inventariseren en de bewoners hierop aanspreken. Conform de algemene bepalingen van de huurovereenkomst dient de tuin te worden aangelegd en te onderhouden als siertuin. De voortuin dient ook gebruikt te worden voor het parkeren van één auto. De parkeerdruk in de wijk is nu erg hoog, doordat sommige huurders de auto niet voor de deur parkeren, maar in de wijk. **Actie Marlies Rickelmann.**

Er wordt gevraagd of huurders bij contractondertekening een brief van de huurdersvereniging meekrijgen. Marlies Rickelmann zal dit navragen.

Nieuwe huurders krijgen een brief mee van de huurdersvereniging. Echter dateert de brief van december 2016. Marlies Rickelmann adviseert de huurdersvereniging om de brief te updaten.

Marlies Rickelmann geeft aan dat haar collega, Linda Vervloed in het voorjaarsoverleg heeft aangegeven te stoppen met het verstrekken van de mutatieoverzichten in verband met de privacywet. Tijdens het najaarsoverleg blijkt dat het voor sommige huurdersverenigingen nog lastiger wordt om nieuwe leden te werven. Marlies Rickelmann biedt aan dat het bestuur op eigen initiatief de mutaties bij Monique Rolvink kan opvragen. Hierbij zal geen naam, maar alleen een adres en huisnummer worden doorgegeven.

Gerard Rademakers zou graag zien dat VHR meedenkt om de sociale cohesie in de wijk te verbeteren. Marlies Rickelmann geeft aan dat dit geen taak is van de beheerder. Marlies Rickelmann adviseert dan ook om dit bespreekbaar te maken in de ALV. Wellicht kan er een commissie worden gevormd die zich gaat bezighouden met activiteiten in de wijk. Ook kan er in de ALV gepeild worden of hier überhaupt behoefte aan is.

6. punten voortkomend uit de schouw

Peter van Beek heeft jaarlijks in maart/april een rondgang in de wijk met George Monté . Voorheen was ook Cyclus bij de rondgang aanwezig, echter is de gemeente gestopt met Cyclus. De gemeente pakt het onderhoud nu deels zelf op.

Gerard Rademakers vraagt of bewoners zelf mogen bepalen of zij de tuin betegelen of niet. Marlies Rickelmann geeft aan dat de bewoners dit zelf mogen bepalen. Conform de algemene bepalingen van de huurovereenkomst dient de tuin als siertuin gebruikt en te worden onderhouden. In de algemene bepalingen is niet opgenomen dat het deels gras/groen moet zijn. Gerard Rademakers wil graag weten of het geheel betegelen van de tuin invloed heeft op het zakken van de grond. Peter van Beek geeft aan dat het zakken van de grond in heel Gouda een probleem is. Huurders kunnen voor het ophogen van de tuin zand en/of grond aanvragen bij VHR.

7. actualiteiten

De huurdersvereniging heeft een aangetekend schrijven van Bouwinvest ontvangen inzake de huurprijsaanpassing per 1 juli van 5% naar 2,5% voor nieuwe huurders. Alex Hoen geeft aan dat deze brief niet in goede aarde is ontvangen.

Marlies Rickelmann geeft aan dat Bouwinvest als volgt heeft gereageerd; Bouwinvest wil de beslissing vanuit de overheid en de dreiging van het invoeren van een noodknop eerst afwachten alvorens een beslissing te nemen hoe zij omgaan met de indexering voor de zittende huurders.

8. bijdrage aan JUMI

Marlies Rickelmann geeft aan dat de bijdrage van € 383,92 op 21 november jl. is betaald.

9. rondvraag

Gerard Rademakers wil graag actiepunt 1 van het vorige verslag aanhalen. "voorbeeld woning met berging aan de voorkant waar kou/ tochtklachten bekend zijn bekijken". Gerard Rademakers heeft ook last van tochtklachten en vraagt wat hieraan gedaan wordt. Peter van Beek zal op het adres Kongsbergstraat 49 naar de tochtklachten van de deur berging/gang komen kijken.

Alex Hoen geeft aan dat er op de achterdeur een halve secustrip zit. De sleutelspecialist Kalkhoven heeft aangegeven dat een halve secustrip juist inbraakgevoeliger is en adviseert een contra secustrip aan te brengen. Alex Hoen heeft daarom op eigen initiatief de secustrip laten verwijderen. Peter van Beek geeft aan dat hang en sluitwerk, dus ook inbraakbeveiliging des huurders is.

Marlies Rickelmann wil graag verwijzen naar een rapport "aanbevelingen Veilig Wonen Scan" welke op 26 januari 2016 is opgemaakt. Hierin staat uitgebreid uitgelegd hoe de bewoners de woning extra kunnen beveiligen. N.a.v. dit rapport is er vorig jaar i.c.m. buitenschilderwerk kerntrekbeveiliging in het complex aangebracht.

Gerard Rademakers deelt mede dat Ad Verkleij als bestuurslid kan worden verwijderd uit de mailinglist. Monique Rolvink zal dit aanpassen. **Actie Monique Rolvink**

Actielijst

Nr.	Omschrijving	Wie?	Gereed?
1.	Bewoners aanschrijven inzake tuinonderhoud en gebruik van de voortuin.	Marlies Rickelmann	
4.	Ad Verkleij uit de maillijst halen	Monique Rolvink	