

Bewonerscommissie*Kersengarde*

**NOTULEN ALGEMENE BEWONERSVERGADERING (ABV)
BEWONERSCOMMISSIE KERSENGARDE
donderdag 29 oktober 2015, 19:30 ~ 22:00 uur**

Locatie : Maartenzaal, De Mantel (Florence)
Aanwezig : dhr. John Osnabrug (voorzitter BC), dhr. Michel van Zelst (secretaris, webmaster BC),
dhr. Jacques Poot (vanavond nieuw lid BC) dhr. Kees Verbeek (lid BC, voorzitter VvE) en dhr. Jaap Vrolijk (lid BC, bestuurslid VvE).
Aanwezige bewoners : ong. 20
Afwezig : dhr. Lex Burgmans (lid BC), dhr. Peter Knispel (penningmeester BC), dhr. Richard Mellens (lid BC, bestuurslid VvE)

1. Opening en mededelingen

De heer Osnabrug (VZ BC) heet iedereen welkom op deze vergadering van de BC. De heer Knispel kan vanwege zijn gezondheid niet aanwezig zijn en gaat daarom binnenkort waarschijnlijk verhuizen. Dat is de reden dat hij op termijn af zal moeten treden als BC lid. De heer Mellens (bestuurslid VvE) is toegetreden tot de BC en er is ook een nieuw huurderslid die zich vanavond, na een tijd met interesse de BC te hebben gevolgd, bij de BC voegt: de heer Poot.

2. Vaststellen agenda/toevoegen agendapunten

Er zijn via de mail een paar agendapunten binnengekomen. Men wil de taakomschrijving van de huismeester op papier hebben en iemand wil weten hoe het zit met de e-keys (sommigen kregen 'm niet, hij werkt niet goed etc.). Verder wordt aangegeven dat men het wil hebben over (ongeadresseerde) post die rondslingert.

Direct wordt op deze extra punten ingegaan. De secretaris gaat de taakomschrijving v/d huismeester opvragen [reeds geregeld, moet nog kortgesloten worden met WoonInvest in het regulier overleg van 8 december 2015]. De e-keys werken nu goed: Fa. Hinfelaar heeft een en ander aangepast. Indien u er een mist kunt u het beste contact opnemen met Symfonie Beheer BV.

Wat betreft de rondslingerende post in de hallen wordt gezegd dat er bewust geen prullenbakken zijn omdat daar brand in gestoken kan worden. Er wordt opgemerkt dat sommige bewoners niet aan te spreken zijn op het netjes houden van de hallen omdat zij louter Engels spreken. De gemeente kan een boete geven van € 280 voor het niet goed aanbieden van het grof vuil. Er zijn de laatste tijd een paar incidenten geweest met stapels aan grof vuil n.a.v. verhuizingen.

3. Rookmelders

De heer Van Zelst legt uit dat de huidige rookmelders niet zomaar verwijderd kunnen worden van het plafond door huurder of huiseigenaar. Zij zijn in de meterkast aangesloten op het lichtnet en staan dus onder 220 Volt! De rayonmanager van WoonInvest heeft op 13 maart 2015 reeds gemaïld dat in 2016 de rookmelders vervangen gaan worden. Voor losse rookmelders komen losse rookmelders terug en voor de 220 V exemplaren komt een gelijksoortige terug. Heeft u in de tussentijd als huurder het idee dat de rookmelder niet naar behoren werkt neem dan meteen contact op met aannemer Bouwmeester of WoonInvest: dan krijgt u een nieuwe. Staat op de agenda voor het regulier overleg met WoonInvest.

Voor de huiseigenaren is dit een ander verhaal. Zij mogen uiteraard zelf hun rookmelder weghalen en vervangen door een willekeurige andere. De aanwezige VvE bestuursleden bespreken dit belangrijke punt in de VvE.

4. Verwarmingsinstallatie en communicatie v/d Fa. Coster

Nog steeds is de communicatie v/d Fa. Coster slecht. In het regulier overleg met WoonInvest van 23-10-2014 is afgesproken dat aannemers de communicatie niet mogen verzorgen: ervaren managers van WoonInvest of Symfonie Beheer BV moeten dat doen. Het VvE bestuur heeft Frank Leloux van Symfonie er al op aangesproken. Staat op de agenda voor het komende regulier overleg met WI.

Sommige bewoners melden dat de radiatoren nog steeds niet geheel warm worden en maken zich zorgen over hoe de warmtemeters dit verrekenen. In deze kan verwezen worden naar het verhaal dat Techem daarover had in de bijeenkomst van 7-11-2013 [aantekeningen v/d secretaris van deze bijeenkomst zijn te downloaden v/d website]. De heer Osnabrug meldt dat het enorm helpt als u de radiator met het welbekende sleuteltje ontucht.

Een bewoonster meldt dat men bij haar in het verleden iets heeft gedaan met een ventiel dat in de leiding onder de leiding v/d thermostaatkraan zit in de woonkamer. Niemand weet wat dat zou kunnen zijn en dat moet nog even nagevraagd worden bij een professional.

5. Vervangen van de CV ketels

Het woord wordt gegeven aan de heer Verbeek, voorzitter van de VvE. In principe stond het vervangen van de ketels op nummer 1 van de actielijst v/d VvE. De VvE is dan ook teleurgesteld dat twee zaken mogelijk voor een kink in de kabel zorgen. Ten eerste is er een naheffing van Eneco van € 80.000 betreffende de energiebelasting. De VvE heeft dit uit handen gegeven aan een jurist. Ten tweede moeten er vanwege (nieuwe) wetgeving van de brandweer waarschijnlijk extra vluchtroutes komen. Beide zaken drukken dusdanig zwaar op het budget dat niet zeker is of de CV installatie in 2016 vervangen kan worden.

6. Rolstoelvriendelijk maken van de ingangen

Bij de secretaris is een door meerdere mensen ondertekende brief binnengekomen waarin wordt verzocht om de ingangen rolstoel- en rollator vriendelijker te maken. Het blijkt een wat ingewikkeldere kwestie te zijn dan men in eerste instantie zou denken.

Ten eerste komen sommigen nauwelijks fatsoenlijk de centrale hal binnen vanwege het hoogteverschil tussen de stoep en de schuifdeuren bij het belpaneel (flat nrs. 202 t/m 272). En van de hal naar de kelders komt men ook niet bepaald makkelijk met rollator of rolstoel. Dit zal met WoonInvest worden besproken. Het is absoluut niet zeker of WI kan (mee)betalen aan evt. aan te leggen rolstoelvriendelijke drempels. De heer Van Zelst meldt dat we het eventueel ook kunnen proberen via het leefbaarheidsbudget van huurdersvereniging Respectus.

Ten tweede is er het grote hoogteverschil tussen voordeur en galerij en het hoogteverschil tussen balkon en balkon. Dat is iets dat vroeger nog wel eens vergoed werd door de WMO maar de wetgeving in deze is recentelijk ingrijpend veranderd. Iedere bewoner zal dit zelf moeten regelen met de gemeente. Vergeet

wat dat betreft ook geen toestemming te vragen aan WI voor deze ZAV (zelf aangebrachte verbetering). Anders moet u die misschien weer weghalen bij verhuizing.

Ten derde zijn er de ingangen van de galerij naar de hal/trappenhuis (om naar de lift te gaan). Men zegt dat deze opritten in het verleden op elke etage rolstoelvriendelijk zijn gemaakt. Dit moet nog even gecontroleerd worden.

7. Agenda komende regulier overleg (RO) met WI

Op 8 december 2015 wordt het RO van de BC met WI gehouden. Voorzitter Osnabrug leest de agenda voor en men kan zich er in vinden.

7.1 Aangedragen RO agendapunten door bewoners

Klachtenprocedure. Het duurt lang voordat WI reageert op communicatie. Het is onduidelijk wat de reactietermijnen zijn in de klachtenprocedure.

Parkeergarage Als men daar vragen over stelt aan WI wordt er niet snel op gereageerd, als er al op gereageerd wordt. Sommige plekken zijn continu leeg terwijl WI zegt dat er geen plekken meer te koop zijn. De heer Verbeek legt uit dat dit zou kunnen komen omdat de administratie niet goed op orde is wat dat betreft bij Symfonie Beheer BV. Verder is het raar dat sommigen die plek op mochten zeggen en sommigen niet. Mag er onderverhuurd worden? Wat is het beleid in deze?

Vuilniszakken Over het in de hal/trappenhuis zetten van het vuilnis. Het blijft een heikel punt. De meeste aanwezigen geven aan dat het soms ontzettend sterk stinkt en dat het er niet uitziet! Als er een zak lekt wordt het niet altijd opgeruimd door bewoners. Er wordt ook gemeld dat dit destijds afgesproken is door De Kers. De heer Verbeek doorbreekt de impasse en meldt dat het een gunst is van de schoonmakers dat ze het ophalen voor de mensen die dat *zelf* niet kunnen. Maar bedenk: *alleen buiten zetten op zondag- en woensdagavond NA 22:00 uur.*

Overlast en geluidsoverlast Wat kan, moet en mag WoonInvest er aan doen? Vorig jaar stond de jaarlijkse BC-ochtend van WI in het teken van overlast. Dhr. Verbeek stuurde de secretaris voor het maken van deze notulen derhalve een document met een procedure die hij toen kreeg. Er is heel veel informatie te vinden op internet over hoe iemand te werk moet gaan in geval van overlast. Ook op de website van WI is daar goede informatie over te vinden. Als u last heeft van bijvoorbeeld geluid van de burens dan is het de vraag wat WI precies zal doen en wat zij mag doen (vorderen dat men er mee stopt?). In het kort komt de procedure altijd op het volgende neer: 1. onderzoeksfase (bouw een groot dossier op); 2. bemiddelingsfase (corporatie maakt afspraken); 3. waarschuwingsfase (brief van corporatie).

Juridisch kan er over gezegd worden dat een rechter wil zien dat het *aantoonbaar, stelselmatig* en gedurende een *langere periode* moet zijn. Wat betekent dat in de praktijk? Dat er een dossier opgebouwd moet worden. Bijna altijd is het zo dat één klacht geen klacht is. Het wordt dan bij de rechter uw woord tegen dat van de ander. Er moeten meerdere mensen klagen wil een corporatie naar de rechter stappen.

Wat betekent dat "stelselmatig" en "langere tijd" nog meer? Dat een verhuurder (of misschien VvE) niet veel kan ondernemen tegen bijvoorbeeld boren in de avonduren na 20:00 uur zoals afgesproken is middels het huishoudelijk reglement (hoofdstuk 3.5) hier op de Kersengarde. De afspraken die we hier samen gemaakt hebben kunnen ter sprake gebracht worden als u met uw burens in gesprek gaat. Vandaar de weer terugkerende vraag wat de taakomschrijving van de huismeester is in deze.

Een en ander zal ter sprake gebracht worden bij het eerstvolgende RO met WI.

7.2 Warmtewet

Het is grotendeels ingewikkelde juridische materie die niet erg relevant is voor de gemiddelde huurder of eigenaar. Maar aangezien het misschien nog wel even duurt eer wij nieuwe ketels krijgen is het voor de huurders wel van belang dat er na bijna 2 jaar Warmtewet nu duidelijkheid komt (lees: de zg. leveringsovereenkomst) over wie er precies de warmteleverancier is hier. WoonInvest stelt zich op het standpunt dat het de VvE is aangezien zij de eigenaar van de warmte-installatie zijn. Symfonie Beheer BV stelt echter dat VvE's binnenkort uitgezonderd gaan worden van de Warmtewet en ziet de VvE niet als de warmteleverancier. Deze

impasse kan alleen doorbroken worden als beide partijen om te tafel gaan zitten en dit de wereld uit helpen na 2 jaar wachten.

Verder kan de rekening niet nagerekend worden omdat deze niet in GigaJoule (GJ) is. Waarom is dat zo erg eigenlijk? Want we betalen nu toch, net als voorheen, keurig netjes wat we aan m³ aardgas verstoekt hebben? Welnu, er is centraal afgesproken (met WI door huurdersvereniging Respectus) dat er “niet meer dan vroeger” gerekend wordt voor de warmte[†]. Dat wordt o.a. verrekend in het bedrag dat u betaalt per GJ. Maar als niet bekend is hoeveel GJ u verstoekte, laat staan bij wie u daar überhaupt vragen over kunt stellen, tja...

Wellicht dat dit onderwerp in een aparte sessie besproken wordt met Symfonie Beheer BV en WoonInvest. Daar zou dan een (juridisch) medewerker van de Woonbond bij kunnen zijn voor ondersteuning van de Bewonerscommissie en de huurders gezien de complexiteit van het onderwerp.

Michel van Zelst, secretaris BC Kersengarde

[†] Niet te verwarren met het “niet meer dan anders” principe uit de Warmtewet.