

BEWONERSCOMMISSIE



KERSENGAARDE

NOTULEN REGULIER OVERLEG (RO) WI – BC 8 december 2015, 19:00 – 20:45 uur

Locatie	: Paal van Kroon
Aanwezig	: Pauline Weurding (rayoncoördinator), Lenny IJzerman (woonconsulent), Peter Diender (huismeester), John Osnabrug (voorz. BC), Lex Burgmans (lid BC), Kees Verbeek (lid BC, voorz. VvE), Jacques Poot (lid BC), Michel van Zelst (secretaris BC).
Afwezig	: Jaap Vrolijk (lid BC, best.lid VvE), Martin Mellens (lid BC, best.lid VvE), Peter Knispel (aftredend penn.meester)

1. Vragen bewoners n.a.v. bewonersvergadering d.d. 29-10-2015

Er was een vraag over de klachtenprocedure. Deze staat op de website van WI maar er was wat onduidelijkheid over de termijnen. WI streeft er naar binnen 2 weken antwoord te geven op brieven, maar soms wordt het 3 weken. Mocht een klager willen weten of e.e.a. goed is aangekomen bij WI dan kan daar over gebeld worden.

2. Nalopen actie- en besluitenlijst v/d notulen van het RO d.d. 23-10-2014

Bijna alle acties zijn uitgevoerd en kunnen verdwijnen. Wat betreft de verdeelsystematiek van het warm tapwater (de “formule”) wordt doorverwezen naar de financiële afdeling van WI. Die verdeelsystematiek is gebaseerd op het Handboek Servicekosten van de Huurcommissie. Behalve een lijst met nieuwe huurders bij WI kan aan de VvE een lijst worden gevraagd van de nieuwe huiseigenaren.

Wat betreft het gebruik van Coster van het briefpapier van Symfonie VvE Beheer BV wordt opgemerkt dat dit in strijd lijkt met de aard van de besluiten van het RO in 2014 over dit soort zaken. WI zegt toe dat zij dit niet meer zal toelaten. De VvE vindt dit ook geen goed idee en heeft het er over gehad met Symfonie.

Met betrekking tot besluit 20141023-005 (Symfonie of WI heeft de leiding bij projecten). Er wordt gezegd dat voor de huurders alles achter de voordeur wordt geleid door WI en alles “buiten” de woning door Symfonie.

3. Warmtewet

De vragen en agendapunten m.b.t. de Warmtewet worden door mw. Weurding in één keer behandeld/afgehandeld m.b.v. een artikel van de ACM website dat daar duidelijkheid over geeft (zie bij-

voorbeeld www.acm.nl/nl/onderwerpen/energie/warmte/inleiding).

Volgens de wet is de VvE de warmteleverancier. Minister Kamp (EZ) heeft ACM gevraagd om situaties waar VvE's niet naar de Warmtewet handelen te gedogen. Dit heeft o.a. betrekking op overtredingen van VvE's waarin een corporatie *geen* beslissende invloed heeft. Opgemerkt kan worden dat in theorie WI wel een beslissende invloed heeft vanwege haar grote meerderheid in de VvE op de Kersengarde. In de praktijk echter schikt WI om hen moverende redenen zich naar de VvE. Dit betekent dat op de K'gaarde de situatie zal zijn zoals deze was ten tijde van vóór de Warmtewet: er wordt afgerekend op basis v/d gasrekening en de warmtemeters. Niet op basis van GJ. Dit totdat de Warmtewet duidelijkheid gaat geven. U kunt met uw klachten over de warmtelevering voorlopig terecht bij WI.

Tevens wordt het toegelaten om correctiefactoren toe te passen (zoals dat ook zal zijn in de herziene Warmtewet die gaat komen). Ter zijner tijd zal WI uitleg kunnen geven of er (nog) correctiefactoren worden toegepast (door het door hun ingeschakelde Techem).

De vergelijking op de website van Techem van uw warmteverbruik is met anderen op de K'gaarde en niet met de rest van Nederland.

[aanvulling] De heer Leloux van Symfonie VvE Beheer BV mailde aan de secretaris na het RO de volgende verheldering die ondergetekende u niet wil onthouden: "Ook Symfonie VvE beheer ziet de VvE als de warmteleverancier. Dat kan ook niet anders omdat het een collectieve installatie is en de eigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van gemeenschappelijke installaties. Dat maakt de VvE dus tot warmteleverancier.

De politieke stand van zaken is op dit moment als volgt: er ligt in de tweede kamer een wetsvoorstel om de VvE's uit te zonderen van de warmtewet. Het enige discussiepunt is nog dat de politiek van mening is dat daar waar een corporatie mede-eigenaar is dat die VvE's niet worden uitgezonderd. Dit is een rechtsongelijkheid die niet kan. VvE's waar een belegger als Vesteda of andere groot-eigenaar is wordt straks wel uitgezonderd van de warmtewet en als er een corporatie groot-eigenaar is niet. Dat is wel een hele vreemde. Op dat punt is er dus nog discussie maar als het even meezit vallen alle VvE's straks buiten de warmtewet en dat geldt dan ook voor huurders in de VvE complexen."

4. Ketels uitzetten of niet?

Sommige bewoners hadden deze zomer tijdens de hittegolf gevraagd of de ketels uitgezet konden worden. Dit omdat de leidingen zo heet zijn (en het scheelt stookkosten). Men zal in de toekomst de ketels niet meer uitzetten tijdens een hittegolf. Er staat een thermostaat in verbinding met de ketels en als het (buiten) warm is dan worden de ketels niet heet. Er was enige discussie daar de heren Osnabrug en Van Zelst van mening waren dat ze 's zomers bloedheet zijn en het systeem met de thermostaat wellicht niet goed werkt, iets dat destijds door Vesteda werd verteld. Als dat deze zomer zo is dan moet WI gebeld worden om dit te melden.

Over de opmerking van een bewoner tijdens de bewonersvergadering over een draaiknop op de leiding v/d verwarming. Het betreft hier een voetventiel. Die moet vrijwel geheel open staan anders stroomt het water niet goed door de radiator. De kans is erg klein dat die niet goed open staat, maar in theorie zou het kunnen. Bel de huismeester even als u denkt dat het niet goed zit bij u.

5. Rookmelders

Worden zoals bekend door WI vervangen bij de huurders. Er zijn al wat controles geweest bij bewoners om te inventariseren wat voor melders er allemaal zijn. Als een rookmelder 8 jaar oud is wordt deze vervangen.

6. Aanpak overlast: wat mag WI en wat niet?

Mw. Weurding meldt dat in de notulen v/d bewonersvergadering d.d. 29-10-2015 al redelijk goed staat omschreven wat er gedaan kan en moet worden door huurder en verhuurder. Daar kan nog

bij opgemerkt worden dat WI brieven stuurt naar de overlastgever als bewezen kan worden geacht dat deze daadwerkelijk voor overlast zorgt. Er wordt onderzoek gedaan in het gebouw bij diverse mensen als dat nuttig kan zijn, men probeert te bezien of de situatie is zoals beweerd (het zg. “waarnemen”) en men heeft samenwerkingsovereenkomsten met diverse instanties en de wijk-agent. De privacy vormt meestal geen obstakel in deze overleggen: er wordt informatie gedeeld maar e.e.a. blijft vertrouwelijk. De huismeester speelt in dit alles een rol.

Als er klachten worden ingediend, of als informatie hier over gedeeld wordt (ter info) met bijvoorbeeld VvE of BC, dan moet de bescherming van de privacy zeer hoog in het vaandel staan want het is wat betreft WI tegen het zere been aan als die in het geding komt. WI is ook gevoelig voor beeldvorming en een evt. subjectieve toonvoering van klachten.

7. Rolstoelvriendelijk maken ingangen

In het verslag v/d bewonersvergadering van 29-10-2015 staat omschreven wat de bewoners graag zouden willen qua rolstoelvriendelijk(er) maken van de diverse ingangen. WI geeft opheldering in deze. Alles wat dat betreft valt onder de WMO. Het leefbaarheidsbudget van WI of Respectus bijvoorbeeld kan daar in principe niet voor worden gebruikt. Per persoon zal daarvoor contact op moeten worden genomen met de gemeente die vervolgens contact opneemt met de VvE (indien nodig). Ook kunt u in deze contact opnemen met het Zorgloket van de gemeente.

8. Taakomschrijving huismeester

Door WI is een taakomschrijving ter beschikking gesteld. Deze staat inmiddels op de website van de BC. Mocht u daar nog vragen hebben dan kunt u altijd contact opnemen met een medewerker WI. WI wilde in de (volledige) taakomschrijving naar voren laten komen wat de Sociaal Huismeester allemaal doet.

9. Parkeergarage

De administratie is op orde gebracht in deze. Er zijn nog huurplaatsen beschikbaar. Er kan contact opgenomen worden met Lenny IJzerman (woonconsulent WI) over een parkeerplaats. De huurders kunnen een plek huren, de huiseigenaren kunnen er een kopen. Er zijn in het verleden woningen verhuurd inclusief een parkeerplek (Vesteda). De parkeerplek zit dan “in het huurcontract” en kan niet ongedaan gemaakt worden. U kunt uw plek echter, bijvoorbeeld, wel ter beschikking stellen of delen. Besef dan wel dat de volledige verantwoordelijkheid voor die plek, en hoe er mee om gegaan wordt, voor de huurder is!

Als er woningen te koop worden aangeboden door WI dat is dat inclusief parkeerplek. Het zal moeilijk worden om de woning te kopen zonder de parkeerplek.

10. WVTTK

Besam doet het onderhoud niet meer v/d schuifdeuren, dat is de Fa. Record (www.record-toegangstechniek.nl). Sommige mensen hebben last van vogelpoep en overlast van vogels omdat ze gevoerd worden. Dit mag niet. Soms weten de mensen die vogels voeren dat niet en in een enkel geval is de handhaving door de huismeester wat lastig.

Michel van Zelst, secretaris BC K'gaarde.

Actielijst, RO WI – BC

Actie	Datum klaar	Door wie	Opmerkingen
N.a.v. RO d.d. 23-10-2014			
20141023-06 Verdeelsystematiek warm tapwater mailen aan de BC.	2014	WI (Pauline)	I.v.m. Warmtewet. Hoe wordt er verdeeld/berekend? Wordt er in GJ afgerekend? Waar zit de warmtemeter precies? (evt. vragen aan J v/d Hulst)
20141023-07 Lijst met nw. huurders vragen.	1 x p. kwartaal	Secr. BC	Het is geen doen voor WI om dit voor iedere BC bij te houden. Op verzoek wel beschikbaar.
N.a.v. RO d.d. 8-12-2015			
20151208-01 Lijst met nw. huiseigenaren vragen.		Secr. BC	

Besluitenlijst WI – BC K'gaarde

Besluit	Genomen d.d.	Opmerkingen
20141023-01 WI communiceert beter met Symfonie.	23-10-2014	Het verwijzen naar elkaar behoort tot het verleden.
20141023-02 WI communiceert beter met aannemers en gecontracteerden.	23-10-2014	Als een aannemer merkt dat er iets beter/anders kan dan moeten zij dit melden, niet bewoners.
20141023-03 WI communiceert beter met bewoners.	23-10-2014	Aannemers als Fa. Coster project mgt. uit handen geven behoort tot het verleden.
20141023-04 Informatie wordt duidelijk en tijdig gegeven aan bewoners.	23-10-2014	Aannemers zijn niet eind verantwoordelijk voor contact met bewoners, WI is dat. Zie ook opm. bij besluit 20141023-01.
20141023-05 WI of Symfonie heeft de leiding bij projecten.	23-10-2014	Twee kapiteins op één schip werkt niet. Gecontracteerden nooit eind verantwoordelijk. Zie ook opm. bij besluit 20141023-01.
20141023-06 Piet Duiniveld van WI gaat in de TC v/d VvE.	23-10-2014	-
20141023-07 Aantal vergaderingen WI – BC mag t.z.t. omlaag naar 1 x per jaar.	23-10-2014	In het BC Reglement van WI staat 2 x p.j. De WOHV zegt 1 x p.j. Op het moment is 2 x p.j. nog wenselijk. Door de goede contacten v/d BC met de VvE zou op termijn 1 x p.j. kunnen.