

**Verslag van de vergadering van de bewonerscommissie “De Hooge Molen” en Woningstichting Geertruidenberg (WSG) te Geertruidenberg d.d. 17 december 2015**

Aanwezig namens WSG		Aanwezig namens “De Hooge Molen”	
Christa Berndt	woonconsulente	Gerard van Ballegooijen	voorzitter
Rémon van Westenbrugge	senior projectleider (verschijnt verlaat)	Jan Franse	secretaris
		Kees Sestig	penningmeester

Opening door de dagvoorzitter, Gerard van Ballegooijen.

**Agendapunt 1**

*Verslag van de vergadering van 24 november 2014 (agendapunten 8, 9, 13 worden hieronder als nieuw agendapunt (tussen haakjes) opgevoerd);*

Onder punt 4. van de Rondvraag moet het woord “vastgesteld” worden vervangen door “ontvangen”.

**Agendapunt 2**

*Wat is de stand van zaken met betrekking tot het schoonmaakonderhoud. Is er al een verbeterd aanbod van WSG naar aanleiding van de in De Hooge Molen gehouden enquête? Uit een recente opname door de bewonerscommissie is gebleken dat het huidige schoonmaakwerk (ramen wassen) ver onder de maat is ondanks dat voor een 100% resultaat wordt betaald (8,9);*

De voorbereidingen van de aanbesteding zijn nagenoeg afgerond; de conceptcontracten worden nu doorgenomen. De gewijzigde schoonmaakwerkzaamheden, zoals vastgelegd in ons enquêteresultaat, gaan begin 2016 al in, het streven is in januari 2016.

**Agendapunt 3**

*Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van groen en verharding rondom het complex nu ook derden-bedrijven gesignaleerd worden die onderhoud plegen aan de taluds? Op grond van de kadastrale eigendom behoren de taluds tot onderhoud door of in opdracht van WSG uitgevoerd te worden(13) (zie ook agendapunt 4);*

Uit de bij WSG bekende stukken is alleen bekend dat de sedumdaken worden onderhouden door hoveniersbedrijf Leijs te Geertruidenberg. Of er door of in opdracht van Leijs door derden onderhoud aan de taluds wordt uitgevoerd zal worden nagevraagd.

**Agendapunt 4**

*Is het mogelijk dat de taluds vervangen worden door een andersoortige constructie die:*

- a. geen onderhoud vereist;*
- b. esthetisch meer verantwoord is;*
- c. minder kans geeft aan derden om de platte (sedum-) daken van de berging en de parkeergarage te betreden;*
- d. inklimming van de balkons van de woningen op de begane grond voorkomt;*

- e. er gelijk voor zorgt dat de lelijke afbrokkeling van het stucwerk van de bergingswanden verdwijnt;*
- f. de mogelijkheid biedt om fietsbeugels (voor het tijdelijk stallen van fietsen) te integreren opdat er esthetische structuur blijft bestaan in het complex.*

De WSG zal hierin geen initiatieven tonen omdat elke investering driemaal tegen het licht gehouden moet worden en alleen investeringen voor zaken die noodzakelijk zijn worden gedaan.

De bewonerscommissie kan altijd een ontwerp met begroting indienen bij WSG die beoordeeld zal worden op haalbaarheid.

### **Agendapunt 5**

*Bij het aangaan van het huurcontract worden aan nieuwe huurders 6 voordeursleutels en twee brievenbussleutels uitgereikt. Bij het beëindigen van het huurcontract dient een gelijk aantal sleutels ingeleverd te worden. Gebleken is dat van beide sleutels extra exemplaren bijgemaakt (kunnen) worden bij de eerste de beste sleutelmaker. Wat gebeurt er als de vertrekkende huurder de bijgemaakte exemplaren behoudt met betrekking tot de verantwoordelijkheid bij een "insluiting"?* Naar de mening van WSG begaat een sleutelmaker een strafbaar feit als deze een gecertificeerde sleutel kopieert zonder het certificaat en is het onmogelijk om buiten WSG om een sleutel bij te laten maken. WSG zal dit verder onderzoeken en komt daar zo spoedig mogelijk op terug.

### **Agendapunt 6**

*Wat is de status van het onderhoudscontract voor de keukeninrichting, nu door de bewonerscommissie is aangegeven dat dit contract in strijd met de wet zou zijn omdat apparatuur, die bij de aanvang van de huur in de woning aanwezig is eigendom is van de verhuurder en de verhuurder daardoor verplicht is tot onderhoud en vervanging hiervan?*

WSG heeft een second opinion aangevraagd bij een gespecialiseerd kantoor. Het advies laat even op zich wachten omdat het een complex vraagstuk is. Afhankelijk van het definitieve advies wordt het volgende in gang gezet:

- Als WSG de serviceabonnementen moet terugdraaien krijgen de deelnemers uiteraard het reeds betaalde bedrag terug;
- Als WSG door kan gaan met het aanbieden van de serviceabonnementen sturen we alle huurders die nog niet meedoen een 2e brief, zodat ze zich alsnog kunnen aanmelden.

Als huurders zich nu nog willen aanmelden kunnen ze dat doen, dit wordt dan ook vanaf 01-01-2016 in rekening gebracht.

### **Agendapunt 7**

*Reeds eerder is de verlichting in de algemene ruimten ter sprake gekomen. De energiekosten zouden verlaagd kunnen worden door de toepassing van:*

- a. energiezuinige armaturen met bijbehorende (LED) lichtbron;*
  - b. aanwezigheidsschakelingen in zowel trappenhal als parkeerkelder.*
- Is hierover al een standpunt bepaald door WSG (gefaseerde invoering vervanging armaturen etc.)*

De Woningstichting zal bij een defect armatuur (dus niet alleen de lamp) bezien of vervanging door een energiezuinig exemplaar (bijvoorbeeld LED) mogelijk is.

Onderzocht zal worden of ook het aanbrengen van bewegingssensoren

(aanwezigheidsschakeling) mogelijk is in zowel parkeergarage, woningtoegangsetage en trappenhuis waarbij kan worden uitgegaan van een altijd brandende basisverlichting en bijschakelende gebruiksverlichting. Omdat een (bijvoorbeeld) langduriger verblijf in de parkeergarage er toe kan leiden dat de gebruiksverlichting uitschakelt terwijl een persoon er nog verblijft en niet direct in de buurt van een bewegingssensor is kan dit tot schrik- of paniekreacties leiden als alleen de basisverlichting blijft branden (helemaal donker wordt het dus niet). Om te inventariseren hoe de bewoners hierover denken zal op korte termijn door de bewonerscommissie een enquête worden gestart en kan iedere bewoner zijn of haar mening geven. De bewonerscommissie zal de resultaten voorleggen aan WSG.

### **Agendapunt 8**

*Tijdens het bezoek aan het complex door de heren Fortuin en Van Westenbrugge op 9 oktober 2015 werd door hen aangegeven dat het wenselijk zou zijn om elk jaar een ronde te maken om kleine dingen direct te kunnen verhelpen/oplossen. Hoe is de stand van zaken?*

Besloten wordt dat de bewonerscommissie elk jaar (of vaker als dat nodig is) de projectleider benadert om deze afspraak te maken.

### **Agendapunt 9**

*WSG zou actie ondernemen om het plaatsen van een schotelantenne of anderszins buiten het balkon te voorkomen. Wat is de stand van zaken?*

WSG heeft de betreffende personen benaderd en zij hebben gevolg gegeven aan het verzoek om deze alleen binnen de balkonbalustrade te plaatsen.

### **Agendapunt 10**

*Is het mogelijk dat kosten die door de commissie gemaakt worden voor de jaarlijkse vergadering met de bewoners in een externe locatie structureel ten laste van WSG kunnen komen?*

Omdat WSG met alle commissies rekening moet houden kan dit niet structureel. De bewonerscommissie kan daartoe telkens bij WSG een verzoek indienen. WSG zal dan kijken of op dat moment een financiële bijdrage mogelijk is.

### **Agendapunt 11**

*Wat verder nog ter tafel komt.*

Bewonerscommissieleden en zelfs bewoners worden nog steeds benaderd door (onder-)aannemers om hen toegang te verlenen tot het complex om in opdracht van WSG reparaties in de algemene ruimten te komen verrichten. Nogmaals is aangegeven dat commissieleden geen huismeester zijn; zij signaleren alleen gebreken in de algemene ruimten en maken WSG er op attent om reparaties te (laten) uitvoeren. Bewoners mogen nimmer onbekende personen toegang verlenen tot het complex. Aannemers kunnen zelf met een code toegang krijgen tot het gebouw. Eventuele ondersteuning aan de aannemer dient te allen tijde geleverd te worden door WSG. WSG wordt ook gevraagd aannemers beter voorbereid op pad te sturen (met complex- en installatietekeningen).

### **Agendapunt 12**

*Rondvraag.*

Christa Berndt: (Met betrekking tot het verslag van de bewonersvergadering van 10 november)

- onder punt 4. is aangegeven dat er geen kascontrolecommissie komt. Zij adviseert toch een kascontrolecommissie te benoemen.  
*Aangezien de bewonerscommissie geen vereniging met leden is en alleen (financiële) verantwoording verschuldigd is aan WSG zal er GEEN kascontrolecommissie worden aangesteld. WSG krijgt jaarlijks (en indien gewenst vaker) een overzicht van de inkomsten en uitgaven waarmee verantwoording wordt afgelegd voor de jaarlijkse donatie.*
- onder punt 6 wordt de indruk gewekt dat alle 7 leden aftreden.  
*Dit is niet het geval. Er treden twee leden af, welke tevens herkiesbaar zijn, en er volgt een nieuwe bestuurssamenstelling bestaande uit 7 personen.*
- Mededeling: *Als gevolg van de gewijzigde Woningwet die op 1 januari 2016 in werking treedt zullen in het complex vrijkomende sociale huurwoningen omgezet worden naar geliberaliseerde woningen. De woningen zullen indien de omstandigheden dit toelaten verhuurd worden aan 50-plussers. Er wordt echter geen garantie op gegeven.*

Kees Sestig: Er komen nog steeds (nieuwe) lekkages voor in de parkeerkelder.

- *Rémon van Westenbrugge onderkent dit probleem en houdt dit nauwlettend met de aannemer in de gaten. Hij verwacht op korte termijn alle problemen de wereld uit te hebben.*

### **Agendapunt 13**

*Sluiting.*

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging voor de inbreng van alle aanwezigen.