

Verslag van de vergadering van de bewonerscommissie “De Hooge Molen” en Woningstichting Geertruidenberg (WSG) te Geertruidenberg d.d. 21 november 2016

<i>namens WSG</i>		<i>namens “De Hooge Molen”</i>	
<i>aanwezig:</i>		<i>aanwezig:</i>	
Christa Berndt	woonconsulente	Gerard van Ballegooijen	voorzitter
Rémon van Westenbrugge	senior projectleider	Jan Franse	secretaris
<i>Afwezig (wegens ziekte):</i>		Kees Sestig	penningmeester
Sjanie van den Dool	manager Klant en Wonen	Carel de Gast	lid
		Aad Beljaars	lid
		Gabriël Breedveld	lid
		Bernard Bekman	lid

Agendapunt 1

Mevrouw Berndt geeft het woord aan de dagvoorzitter, Gerard van Ballegooijen.

De dagvoorzitter opent om 14.00 uur de vergadering en heet allen hartelijk welkom. Omdat mevrouw Van den Dool niet aanwezig is kunnen de agendapunten 3 t/m 6 inhoudelijk niet diepgaand behandeld worden; hiertoe zal mogelijk een nieuwe afspraak worden gemaakt.

Agendapunt 2

Verslag van de vergadering van 17 december 2015

Er zijn geen op- of aanmerkingen.

Agendapunt 3

De schoonmaak van het complex geschiedt nog steeds niet naar tevredenheid: Wat is de reden dat het schoonmaakwerk in 2016 niet wordt uitgevoerd conform de in 2015 ingediende wensenlijst (met aanbesteding uwerzijds) en waarom wordt er gewaarschuwd voor verhoging van de servicekosten zonder dat inzichtelijk is gemaakt op basis waarvan verhoging dreigt, daar waar in het verleden steeds is aangegeven dat het uitvoeren van de wensenlijst geheel binnen de servicekosten is te realiseren?

De monitoring van de schoonmaakroosters is onmogelijk nu deze ontbreken of (blijkbaar) willekeurig worden afgetekend;

Inhoudelijk wordt niet specifiek ingegaan op dit agendapunt (Van den Dool). WSG geeft aan dat ze geen voorkeur heeft voor het laten uitvoeren van het glazenwassen middels de abseiltechniek. Nu de ramen in de zijgevels gewassen zijn door bedrijf “Perfekt” en, omdat er geen enkele opmerking over de uitvoering door bewoners is gemaakt, dit naar tevredenheid is uitgevoerd heeft ook WSG de intentie het glazenwassen in zijn geheel (dus ook de puien van het trappenhuis, vaste- en schuiframen in de voorgevel en de glasopeningen in de lifthal op de 6^e verdieping) uit te besteden aan Perfekt en bij Langermans weg te halen.

Met betrekking tot het overige schoonmaakwerk laat Langermans nog te veel steken vallen, temeer daar in het verleden voor deze werkzaamheden aanmerkelijk meer uren beschikbaar waren. Het is onmogelijk in minder tijd dezelfde kwaliteit te blijven leveren. WSG wordt gevraagd om na te gaan of het gehele schoonmaakwerk eveneens ondergebracht kan worden bij “Perfekt”.

De bewonerscommissie is van mening dat Langermans nimmer in staat kan zijn zelf het uitgevoerde werk te inspecteren (slager die zijn eigen vlees keurt) en dat dit eigenlijk gedaan zou moeten worden door de opdrachtgever (WSG). WSG gaat, in het kader van een pilot, een bedrijf inhuren om in meerdere complexen de uitvoering van al het schoonmaakwerk te monitoren. Dit geschiedt eenmalig op kosten van WSG, daarna kunnen de bewoners, onder nader te bepalen condities, dit bedrijf inhuren om deze inspecties uit te voeren dan wel zelf de controles uitvoeren (aangewezen personen per blok) zodat dit kostenvrij blijft.

Vlekverwijdering: indien er nog financiële ruimte is (servicekosten) kan bekeken worden of Langermans hiervoor nog een opdracht kan krijgen. De kleurechtheid van de vloerbedekking kan worden aangetast door vlekverwijdering en de vloerbedekking zal op deze plaatsen ook eerder weer vuil aantrekken, vandaar dat Langermans adviseert het gehele aaneengesloten vloerveld te reinigen. WSG zal eveneens nagaan wanneer de vloerbedekking (onderhoudsplanung) aan vervanging toe is zodat het een op het ander afgestemd kan worden en er een definitief besluit genomen kan worden.

Agendapunt 4

De liften in het complex rammelen, stoten en bonken dat het een lieve lust is.

Meermaals is bij WSG aandacht gevraagd voor dit probleem en zijn er toezeggingen gedaan, echter zonder hoorbaar resultaat. Een monteur van Kone vertelde laatst dat dit echt wel op te lossen is maar dan moeten alle geleiders uitgelijnd worden, een arbeidsintensief karwei. Waarom heeft WSG deze opdracht nog niet verstrekt?;

WSG verontschuldigt zich omdat de recente onderhoudswerkzaamheden door Kone, waardoor bewoners onbewust geconfronteerd werden met een niet bruikbare lift, wel bij hen bekend waren maar dat de data en tijdstippen niet zijn doorgegeven aan de bewoners(commissie).

WSG heeft Kone gevraagd alle opties voor het verbeteren van resp. het opheffen van de problemen van de liften op een rijtje te zetten en hierover advies uit te brengen. Op basis hiervan zal door WSG een keuze gemaakt worden en een opdracht verstrekt worden.

Agendapunt 5

Ondernemers die in opdracht van WSG reparaties of voorzieningen moeten treffen in de algemene ruimten behoeven geen contact te zoeken met bewoners, noch om het complex binnen te komen noch om aanwijzingen voor uitvoering te krijgen noch om handtekeningen na uitvoering van de opdracht te krijgen. De protocollen bij WSG dienen zowel door de klantenservice als wel door het vangnet buiten kantooruren correct opgevolgd te worden resp. de aansturing van deze ondernemers dient conform deze protocollen te gebeuren;

WSG (Van den Dool) is van mening dat van bewoners resp. leden van de bewonerscommissie hand- en spandiensten verwacht mogen worden en dat bedrijven die in opdracht van WSG reparaties, ook in de algemene ruimten, moeten verrichten bijgestaan kunnen worden door bewoners resp. leden van de bewonerscommissie om deze bedrijven toegang te verlenen tot het complex en waar nodig aanwijzingen te geven.

De bewonerscommissie is het hiermee apert oneens; ook leden van de bewonerscommissie zijn niet anders dan gewone huurders en hebben geen werk- of inspanningsrelatie met de verhuurder.

Ook in een mail van 27 oktober jl. inzake het onderhoud aan de brandbeveiligingsinstallatie wordt o.a. aangegeven: “....In de komende periode kunnen er drie andere bedrijven contact met u opnemen omdat zij graag een inventarisatie willen maken van de installatie(s) in uw complex.....”. Dit wordt door de commissie als ongepast ervaren omdat huurders nimmer een verlengstuk van WSG kunnen zijn. WSG dient er a.: zelf voor te zorgen dat deze bedrijven toegang krijgen tot de algemene ruimten van het complex (sleutel in kluisje nabij hoofdtoegangen) of b.: deze bedrijven zelf rond te leiden in het complex en te informeren aangaande de betreffende installaties. WSG geeft aan dat de inventarisaties intussen al hebben plaatsgevonden.

Agendapunt 6

Er bestaat veel wrevel onder de bewoners nu blijkt dat de langstzittende huurders hogere huren betalen dan bewoners die tijdens of na de crisis een huurovereenkomst voor identieke woningen zijn aangegaan. Aangezien er sprake is van huurverschillen van vele tientallen euro's per maand (tot een maandhuur per jaar (= gratis 12e maand)) wordt dit als zeer onrechtvaardig ervaren;

WSG verhuurt de woningen marktconform. Een vrijkomende woning zal in eerste instantie voor eenzelfde huurprijs als betaald door de vertrekkende bewoner aangeboden worden, pas als voor een woning gedurende een langere periode geen gegadigde gevonden wordt zal een lagere huurprijs geadverteerd worden.

Uitgangspunt is dat er nimmer meer betaald wordt dan 90% van de maximale huur waardoor huurverhogingen voor de langstzittende huurder tot nul gereduceerd zouden kunnen worden maar niet voor een nieuwe huurder die een lager bedrag dan die 90% betaalt, die zal uiteindelijk ook op de 90% gaan uitkomen en daarmee weer een gelijk huurbedrag betalen.

Gebleken is dat de bewering inzake het in eerste instantie aanbieden van een woning voor de “laatst ontvangen prijs” niet correct is; er is een woning aangeboden voor een lager bedrag (Klik voor Wonen) voordat de huurder de woning verlaten heeft. WSG zal Paul Witters vragen na te gaan of WSG hier correct gehandeld heeft.

Agendapunt 7

Door WSG is toegezegd de cilinder van de woningvoordeur bij vertrek van een huurder te vervangen door een "reserve-exemplaar" uit het complex opdat oude huurders geen toegang meer kunnen krijgen tot de woning (met een achtergehouden of bijgemaakte sleutel). In de praktijk is nog niet gebleken dat dit gebeurt. Tevens blijft dan de mogelijkheid ook bestaan dat de vorige huurder de algemene ruimten van het complex kan blijven betreden. Gevraagd wordt om een gefaseerde vervanging van cilinders door gecertificeerde exemplaren te overwegen; WSG vervangt tot op heden geen cilinders van de woningtoegang en/of berging. WSG heeft toegezegd in het vervolg bij elke verhuizing de cilinders te vervangen. Nogmaals is gesproken over de aanwezigheid van al of niet gecertificeerde sleutels/cilinders in het complex waarbij het resultaat onduidelijk blijkt. WSG wordt nogmaals gevraagd de gefaseerde vervanging van de aanwezige cilinders door gecertificeerde (waardoor sleutels uitsluitend zijn bij te maken via WSG als certificaathouder) te overwegen. Er is eerder door de bewonerscommissie een fase-opzet gestuurd naar de senior-projectleider.

Agendapunt 8

Ervaren wordt dat door WSG uitgezette opdrachten voor allerlei soorten (onderhouds-) werken niet of slecht gemonitord worden. Daaronder valt:

- a. uitvoering schoonmaakwerk resp. glazenwaswerk;*
- b. uitvoering onderhoud aan pompputten en gootroosters;*
- c. uitvoering liftonderhoud;*
- d. uitvoering herstelwerk deuropeners.*

Het gebeurt regelmatig dat de bewonerscommissie u moet vertellen dat ondernemers er een potje van hebben gemaakt, gesignaleerde problemen niet hebben verholpen of zelfs op de afgesproken tijden niet komen opdagen (lift-onderhoud, herstellen gevelbeplating etc.).

Dit is reeds aan de orde gesteld onder agendapunten 3, 4 en 5.

Agendapunt 9

Nadat recentelijk (ongeautoriseerde?) personen in de parkeergarage konden komen en schade hebben aangericht aan een aantal geparkeerde auto's en tevens uit één van die auto's de handzender van de poortbediening hebben meegenomen is het wenselijk dat de gehele programmering van de handzenders en poortbesturing opnieuw wordt uitgevoerd opdat de verdwenen handzender nimmer meer gebruikt kan worden om de poort te openen.

Is WSG bereid hierin het voortouw te nemen?

WSG geeft opdracht aan de poort-installateur om een nieuwe code te maken. De bewonerscommissie zal een datum vaststellen waarop de installateur de code in het systeem brengt en tegelijkertijd alle bewoners (die een parkeerplaats huren) verzamelen om de code in de handzender aan te passen. De bewonerscommissie zal iedereen met een brief van de datum van de wijziging op de hoogte stellen; indien iedereen gevolg geeft aan de uitnodiging zal niemand voor een gesloten poort komen te staan.

Tevens zal de openingstijd van de schuifpoort aangepast worden waardoor deze minder lang zal openstaan en daardoor minder kans aan onbevoegden gegeven wordt om de parkeerkelder te betreden.

Agendapunt 10

In het verleden is WSG gevraagd te bezien of er aanpassingen mogelijk zijn in de

elektrische installatie opdat gedurende de nacht energie voor verlichting (in alle algemene ruimten, incl. garage) bespaard kan worden. Het trappenhuis kan ook verlicht worden door aanwezigheidsdetectoren of schakelaars met tijdrelais. Wanneer kunnen we een voorstel van WSG verwachten? (dit aspect is ook vorig jaar onder punt 7 aan de orde gesteld);

WSG zal een installateur benaderen en hem verzoeken een afspraak te maken met de secretaris van de bewonerscommissie om het complex te bekijken opdat een of meerdere voorstellen tot aanpassing (met prijskaartjes) aan WSG uitgebracht kunnen worden.

Agendapunt 11

Het stallen van fietsen (van bezoekers etc.) nabij de hoofdtoegangen per blok is regelmatig chaotisch. Is WSG bereid per blok een viertal fietsenrekken (zgn. nietjes) te plaatsen opdat en de fietsen correct geplaatst kunnen worden en te allen tijde de toegang tot elke toren vrij blijft?

WSG is bereid hieraan mee te werken en zal offertes opvragen. In overleg met de bewonerscommissie zal een definitieve keuze en plaatsing bepaald worden.

Agendapunt 12

Is de plaatsing van een elektrisch bediende deurautomaat op de loopdeur vanuit de fietsenkelder (uitsluitend de loopdeur naast de schuifpoort) mogelijk? Het blijkt maar al te vaak dat deze deur open blijft staan (veelal door nalatigheid van onze eigen bewoners) waardoor onbevoegden toegang krijgen tot het complex.

WSG is bereid de mogelijkheden te onderzoeken en heeft het bedrijf Record-deuren verzocht na te gaan wat mogelijk is.

In overleg met de bewonerscommissie zal bekeken worden welke oplossing de beste is.

Agendapunt 13

In de loop der jaren is door u, naar aanleiding van opmerkingen onzerzijds, meermaals de opening en sluiting van alle deuren, behorend tot de vluchtweg en gelegen tussen de lifthallen en het veiligheidstrappenhuis gecontroleerd en waar nodig hersteld. Nu blijkt de sluiting van de deuren een terugkerend probleem te worden en wordt er onzerzijds nogmaals aandacht gevraagd voor het correcte functioneren van deze deuren met hun drangers.

WSG zal opdracht geven om alle deuren na te lopen en de probleemgevallen direct te laten oplossen.

Agendapunt 14

Wat verder ter tafel komt.

1.vraag Gebleken is dat bewoners de woningvoor deur aan de binnenzijde vergrendelen en dan de sleutel in het slot laten zitten. Bij een calamiteit is deze deur dan vanaf de buitenzijde niet met een sleutel te openen en moet grof geweld toegepast worden om de woning alsnog te kunnen betreden. Is het mogelijk de cilinders van deze deuren te vervangen door knopcilinders?

1.antwoord WSG gaat na wat de kosten zijn per deur om de cilinders te vervangen door knopcilinders.

2.vraag De sedumbedekking op de daken van de bergingenblokken vertoont diverse slechte plekken, ontstaan door ondeskundige terugplaatsing na

- een dakreparatie.
2. antwoord WSG zal opdracht geven de slechte plekken te herstellen.
3. vraag Diverse bewoners klagen (nog steeds, ook al is dit door hen eerder rechtstreeks gemeld aan WSG) dat de toplaag van balkonplaten verzandt en vergruist en wel zodanig dat deels de ligging van de wapening zichtbaar wordt en anderzijds putten in de balkonplaten ontstaan.
3. antwoord WSG zal onderzoek laten verrichten en zal met één der bewoners daartoe een afspraak maken.

Agendapunt 15

Rondvraag.

- a. *De penningmeester overhandigt aan WSG een kopie van het kasboek van de bewonerscommissie per 21-11-2016 en dankt WSG voor het ontvangen bedrag als vergoeding voor de jaarvergadering.*
- b. *Aad Beljaars vraagt of er een actiepuntenlijst bestaat waaruit blijkt wie nog wat en voor welke datum moet doen. Deze lijst bestaat nog niet maar het wordt als een waardevol item gezien. Een voorstel voor een actielijst zal worden opgezet.*

Agendapunt 16

Sluiting.

De voorzitter sluit om 16.05 uur
de vergadering onder dankzegging voor de inbreng van alle aanwezigen.