

Notulen najaarsoverleg Mijndenhof

Aanwezig: namens HBV Mijndenhof Eric en Irene Baars, Joke Mesman, Douwe Zeilmaker

Namens Vesteda: Jos de Koning

Datum : 24 november 2021

Notulist: Jos de Koning

1. Eric opent de vergadering en agenda wordt vastgesteld
2. Mededelingen
 - De vergoeding voor de HBV is voor 2022 vastgesteld op € 6,50 per woning. HBV ontvangt hier nog een brief over. Eric merkt op dat de voordeurbijdrage voor 2021 nog niet is ontvangen. Jos gaat dit na. (NB excuus niet uitbetaald. Is nu opdracht voor gegeven)
 - Uit ons nieuw systeem is het nu mogelijk dat vanaf nu maandelijks automatisch mutatieoverzichten worden verstrekt aan de HBV. Voor de zekerheid loopt dit nog via de regio om de overzichten dubbel te checken.
 - Er is een "Federatie Commerciële Huurders" opgericht voor de huurders binnen het commerciële circuit zowel voor gereguleerde huurders als die van de vrije sector. Douwe heeft zich daar bij aangesloten.
 - De procedure tegen de gluurverhoging is nog lopende
3. Notulen vorige vergadering
Notulen van 18 november 2020 zijn besproken en worden ongewijzigd vastgesteld.
4. Huurverhoging 2021 en 2022
Met de overheid is voor 3 jaar de huurverhoging vastgelegd: inflatie plus 1 %. Dat geldt dus ook voor komend jaar.
Douwe merkt op dat hij vindt dat Vesteda en andere verhuurders van de woningen in het middensegment, komende jaren zou moeten afzien van huurverhoging.
5. Technische zaken.
 - Bij één woning wordt het sifon in de WC beneden af en toe zomaar leeg gezogen met stankoverlast als gevolg. Vesteda gaat hier naar kijken.
 - *Zonnecellen pilot 6 woningen
 - Vesteda focust zich bij verduurzaming eerst op de complexen met een D-label of slechter. Mijndenhof heeft een afgemeld B-label en deze is geldig tot 2026.
 - Mijn Vesteda: Voor reguliere zaken loopt het goed, voor zaken die tussen wal en schip vallen, is het moeizaam en dan met name over de afhandeling door Vesteda. Advies van HBV is een button maken met "Specials" waar huurders afwijkende zaken kunnen melden die nergens onder vallen. Ook zou hieronder gereageerd kunnen worden op Planmatig Onderhoud door huurders met op- en aanmerkingen. Jos zal dit zonder enige toezegging doorgeven aan betreffende collega's of dit een goede suggestie is die aangepast kan/gaat worden (actie: Jos vraagt na of hier wat mee gebeurd is).

- Aanbrengen van rookmelders type Ei650 Rookmelder serie op 3 verdiepingen: hiervoor is opdracht gegeven aan Fa. Hinfelaar en wordt gerealiseerd. Fa. Hinfelaar heeft ook de extra opdracht gekeken om als ze er toch zijn de meterkast te controleren of daar alles nog in orde is.
- Planmatig Onderhoud 2022
 - Naast gebruikelijke zaken als budgetten voor renovaties badkamer/keukens en schuttingen staat alleen afhankelijk van bouwjaar vervanging CV ketels HR op de planning.
- Renovatie keuken ergernissen
- Joke is zeer ontevreden over de keukenrenovatie. Bij de burens was bij hun renovatie wel mogelijk dat hier de koelkast ergens anders kwam waardoor zij een grotere aanrecht hebben. Dat was bij hun niet mogelijk.
- Jos heeft navraag gedaan dat dit afhankelijk kan zijn van de gekozen aannemer en de technische coördinator van dat moment. Die stellen in samenspraak op hoe een keuken wordt gerenoveerd. Dat kan dus in op volgende jaren afwijken.
- Renovatie badkamers en WC vanwege lekkages lopen door.
- De schelpen zijn voor 2/3 aangebracht en zullen nog verder worden aangebracht.
- Afzuigventilator (WC/douche/keuken) op zolder (fase I) en in de keuken aparte afzuig met zijkanaal door de muur (fase II)
 - In 93 woningen is fase I gerealiseerd.
 - Fase II is bij keukenrenovatie, dan gaat de afzuigkap keuken direct naar buiten en wordt de keukenafvoer op de MV-box aangesloten.
- Brandganglampen
 - Van de 15 makkelijk te vervangen brandganglampen zijn er afgelopen jaar al 5 vervangen door LED lampen die 5 jaar garantie hebben. De overige 10 zullen komende maanden vervangen gaan worden.
- Vochtbrug/koudebrug spouwmuur en isolatie hoekwoningen (nr 233 en 313)
 - HBV vraagt of meer kop/hoekwoningen op de westkant geïsoleerd kunnen worden ivm de koude en/of vochtbrug in de spouw. Jos vraagt dit na bij Rob Knoop, Technisch Coördinator. (NB. Het label geeft daar nu geen aanleiding nu toe)
- Vervanging lange schutting: HBV is hier tevreden over. HBV merkt op dat het raadzaam is om varkensruggen voor de schutting te plaatsen bij nummer 125 als deze vervangen gaat worden voor behoud van de schutting. Jos geeft aan dit diverse keren bij de gemeente te hebben gemeld maar geen respons. (NB Jos heeft dit doorgegeven aan Rob).

6. Rondvraag en sluiting

- HBV vraagt of Vesteda de bewoners nogmaals willen verzoeken geen overlast aan elkaar te bezorgen. Jos stuurt bewoners deze brief per mail.
- HBV zal in eigen nieuwsbrief bewoners erop attenderen dat ze de afvoerroosters op de schuur schoon moeten houden, anders blijft het water op de daken liggen.
- Ook zal zij een oproep doen geen voedsel te strooien ivm overlast van ratten.
- Douwe wil van Vesteda graag weten waarom de huren van hoekwoningen per definitie hoger zijn dan die van de tussenwoningen. Douwe zou graag zien dat ze gelijk worden getrokken vanwege de hogere stookkosten door de koude buitenmuren. Jos heeft toegezegd om binnen Vesteda te informeren of die hogere huren voor de hoekwoningen eigenlijk wel terecht zijn.

Niets meer aan de orde zijnde, dankt Jos alle aanwezigen voor hun inbreng en wordt de vergadering gesloten.

Blijf gezond!