

Verslag Algemene Ledenvergadering Belangencommissie Eksterlaanflats

Vergadering	Algemene Ledenvergadering Belangencommissie Eksterlaanflats
Datum	28 februari 2014
Aanvang	20:00u
Locatie	Seniorenwelzijn De Bijenkorf
Notulist	Marc Rous
Aanwezig bestuur	F. van der Hoek, H. Verkouter, C. Kins, C. Westein
Afwezig bestuur	Ben Janzen, Els Janzen
Afwezig leden	W. Ruigrok (huisnummer 208), K. van Noord (616), R. Molenaar (406), H. Priem (240), L. Hoogerwerf (382), mevr. Dolleman (656), fam. Buckers (622), dhr en mevr. Van Vliet (348)

1 Opening

Fred van der Hoek opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

- Inbreng rondvraag: Als de leden een bespreekpunt willen inbrengen voor de rondvraag, kunnen zij hiervoor een briefje inleveren. Dit om de vergadering ordelijk te laten verlopen. De leden die nog geen briefje hebben ingeleverd, kunnen dat tussentijds alsnog doen.
- Vervanging voorzitterschap: Voorzitter Els Janzen is vanwege ziekte verhinderd. Fred van der Hoek neemt het voorzitterschap voor deze vergadering waar.
- Lotnummers loterij: Alle aanwezigen hebben een lotnummer gekregen. Hiermee maken de leden kans op een tas gevuld met boodschappen. De loterij komt bij agendapunt 8 aan de orde.
- Financieel jaarverslag 2013 en begroting 2014: Enkel de leden van de Belangencommissie hebben recht op inzage in het jaarverslag en in de begroting. Omdat alle bewoners de Ekstergekwetter ontvangen, kunnen de leden van de Belangencommissie bij binnenkomst inzage krijgen in het jaarverslag en de begroting. De leden die deze vergadering niet aanwezig kunnen zijn, kunnen op aanvraag een exemplaar ontvangen.
- Aanvulling agenda: De heer Van Zwieten zal bij agendapunt 7 een toelichting geven op de door hem ontworpen bevestigingsconstructie voor vlaggenstokken.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Fred zal de voortgang van de lopende zaken toelichten.

Koudeklachten

Gezien de zachte winter zijn de koudeklachten dit seizoen minder erg aan de oppervlakte gekomen. Vorig jaar is toegezegd dat bewoners een brief zouden krijgen, waarin uitgelegd wordt hoe de problemen worden aangepakt. Vanwege het asbest zijn de problemen over de kou naar de achtergrond geschoven. Het is slechts bij een concept-brief aan het bestuur gebleven.

Asbest

In de woningen van de 10-hoogflat zijn de doorvoerleidingen van de centrale verwarming verwijderd, dus daar is het asbest weg. De centrale verwarming heeft hier nu plaatsgemaakt voor eigen stook. In een planteam is aangegeven dat de asbestwerkzaamheden van de 13-hoogflat uitgevoerd gaan worden volgens risicoklasse 1. Deze procedure houdt in:

- Indien aanwezig, worden de beschermingsrozetten van de verwarmingsbuizen verwijderd.
- Het asbesthoudende koord in de onderste woning wordt geïmpregneerd. Daarna wordt het asbesthoudende koord met foamshield ingespoten. Dit proces herhaalt zich in de bovenste woning.
- Hierna wordt de cv-leiding in de bovenste woning doorgezaagd en daarna in de onderste woning.
- Daarna wordt het doorweekte en ingespoten asbestkoord verwijderd.

Deze methode is reeds uitgevoerd in twee lege mutatiwoningen. De asbestverwijdering volgens deze werkwijze moet voor 1 juli 2014 afgerond zijn. Hierna mag deze wijze van asbestsanering niet meer toegepast worden. De werkzaamheden worden per strang in één dag uitgevoerd door 13 teams. Binnenkort vergadert de VvE over de asbestsanering.

Complexbeheerder

In de Ekstergekwetter van oktober 2013 is een stuk geschreven over de behoefte aan een huismeester. Tot 2001 was een huismeester actief. In enkele complexen van de Hoofdstedenbuurt is een complexbeheerder aangesteld. De bewoners zijn erg tevreden.

Sociale taak:

- De complexbeheerder houdt toezicht op het gedrag van bewoners en spreekt de bewoners aan.
- De complexbeheerder houdt toezicht op de staat van onderhoud van de gevel, de galerij, het groenonderhoud en houdt de leegstaande woningen in de aandacht.
- De complexbeheerder lost eenvoudige overlastzaken op.
- De complexbeheerder heeft een signalerende functie met betrekking tot het schoon, heel en veilig houden van de flatgebouwen. Ernstige mate van overlast wordt doorgeschakeld naar de afdeling sociaal beheer van Waterweg Wonen.

Algemeen onderhoud:

- De complexbeheerder zorgt voor het schoonmaken en onderhouden van de centrale hal en van de liften, op deze manier zullen de openbare ruimtes te allen tijde een nette uitstraling hebben.
- De complexbeheerder houdt toezicht op de schoonmaakwerkzaamheden en het groenonderhoud. De complexbeheerder signaleert en rapporteert calamiteiten en zorgelijke situaties op dit gebied. De complexbeheerder signaleert ook calamiteiten en zorgelijke situaties in het openbare gebied.

Technische taak:

- De complexbeheerder lost eenvoudige technische gebreken aan het complex op.
- De complexbeheerder signaleert storingen en gebreken aan het casco en de technische ruimte. De complexbeheerder controleert of deze binnen een aanvaardbare periode zijn opgelost.

Leefbaarheid:

- De complexbeheerder is bij grote, georganiseerde evenementen in en om het complex aanwezig.
- De complexbeheerder helpt bij de uitvoering van de leefbaarheidsplannen.
- De complexbeheerder houdt dagelijks spreekuur voor bewoners.

Onderhouden van contacten:

- De complexbeheerder neemt deel aan relevante werkoverleggen en onderhoudt het contact met interne en externe netwerken, zoals de gemeente, politie en Waterweg Wonen.
- De complexbeheerder onderhoudt contact met de Belangencommissie Eksterlaanflats.

Overige taken

- De complexbeheerder houdt een digitaal dagboek bij.
- De complexbeheerder is bereid om volgens rooster regelmatig in de vroege avonden te werken.

Waterweg Wonen heeft op verzoek van de Belangencommissie berekend wat een huismeester zal kosten. Er zijn vier berekeningen gemaakt, namelijk van halve en hele dagen, en voor de 10-hoogflat of voor beide flatgebouwen. De medewerker leefbaarheid & participatie, Anita Herrera (voormalige functie accountbeheerder), heeft onlangs de berekeningen aan het bestuur van de Belangencommissie kenbaar gemaakt. Bij de berekening is men ervan uitgegaan dat de complexbeheerder werkt voor alle 270 woningen. Gezien het aantal woningen is een deeltijdaanstelling van 20 uur per week reëel.

Veel huurders hebben een serviceabonnement en betalen hiervoor €3,60 per maand. Hiervoor worden ook kleine klusjes in de woning uitgevoerd, inclusief materiaalkosten. Omdat de complexbeheerder kleine klusjes uitvoert voor huurders en niet de kopers, is het voorstel om de VvE-bijdrage voor de eigenaren te verlagen met €3,60 per maand.

De kosten voor de woningen van de 10-hoogflat is €7,65 per maand. De berekening voor de woningen van de 13-hoogflat valt iets hoger uit, omdat de kosten voor de schoonmaak etc. niet bekend zijn. Dit komt neer op een maandbedrag van €10,97. Hiermee zullen de schoonmaakkosten licht dalen. Deze bedragen betreffen een indicatie.

Allereerst wordt aan de bewoners hun mening gevraagd. Als de meerderheid van de bewoners van beide complexen een complexbeheerder wenst, wordt dit besproken binnen Waterweg Wonen. De medewerker leefbaarheid & participatie van Waterweg Wonen mag niet zelf beslissen over het aanstellen van een complexbeheerder. Dit besluit moet door het managementteam van Waterweg Wonen genomen worden. Het managementteam zal hiervoor overleg voeren met het bestuur van de VvE van de 13-hoogflat.

Organisatie Waterweg Wonen

De organisatie van Waterweg Wonen is aan verandering onderhevig. De Belangencommissie merkt dat aan het contact met Waterweg Wonen. De accountbeheerders waren achtereenvolgend Atmane Hamdi, Xochil de Vries, Yvonne Postema en nu Anita Herrera. Deze functie is nu opgegaan in de functie van medewerker leefbaarheid en participatie. Bij de consultants beheer (voormalige overlastconsultanten) wisselden van Jennifer Lioe Anjie, Yvonne Postema, Xochiel de Vries naar Margot Broekema die deze functie nu uitvoert. De taken van de consultants beheer is het onder andere het betrekken van bewoners bij hun leefomgeving, aanpakken van overlast en woonfraude en het contact onderhouden met betrekking tot de service- en stookkosten.

Overlast

Naar aanleiding van de overlast hebben bewoners van de 10-hoogflat een werkgroep opgericht. Het muurtje bij de 10-hoogflat, wat als aantrekkingskracht fungeert voor de hangeugd, wordt verwijderd. De werkgroep heeft in samenwerking met Waterweg Wonen nieuwe woon- en gedragsregels opgesteld. Waterweg Wonen heeft onlangs gedragsregels ter beoordeling voorgelegd aan bewoners. Bewoners konden de drie belangrijkste aangeven. Waterweg Wonen zal nog naar de teksten kijken en het geheel eerst aan de werkgroep presenteren, voordat het stuk aan de bewoners wordt gestuurd. Het is de bedoeling dat nieuwe bewoners de leefregels in een map krijgen met de overige documenten, waarvoor getekend dient te worden. Volgens Waterweg Wonen zijn de meeste regels reeds opgenomen in het huurcontract, waarvoor nieuwe bewoners moeten tekenen. De werkgroep hoopt dat de leefregels ook kunnen worden gehanteerd door de VvE in de 13-hoogflat.

Gemeente

Gebiedsmanager Jan van Dorp is sinds 01 februari 2014 met pensioen gegaan. Zijn functie wordt overgenomen door Rob de Jonge. De wijkcoördinator blijft Otto van Bruggen. Hij heeft vorig jaar de taken van Rens Vermeer overgenomen.

Grasveld achter de 13-hoogflat

Het braakliggend stuk grond achter de 13-hoogflat behoort nu tot het gebied van de A4. Rijkswaterstaat zal het na het afronden van alle werkzaamheden teruggeven aan de gemeente. Er bestaan plannen om dit stuk grond te gebruiken als uitbreiding van het parkeerterrein van de 13-hoogflat. Er zijn voorlopig nog geen concrete plannen. Het bestuur roept de bewoners op om de auto's in de parkeervakken te parkeren. De politie controleert hier streng op. Onlangs kon de ambulance moeilijk toegang krijgen tot de ingang van de 10-hoogflat vanwege de containers van Era Contour die daar geplaatst zijn. Het bestuur zal het verzoek tot verplaatsing van deze container doorgeven aan Era Contour.

Tramtracé Europaboulevard

Rijkswaterstaat is bezig met het plaatsen van korven langs het tramtracé, waarin lavasteen gestort wordt. Daartegen worden klimplanten geplaatst om het geheel een groen uiterlijk te geven en gaat mogelijk het geluid reduceren van de optrekkende en remmende tramvoertuigen.

Fietsenprobleem

De lichtblauwe brigade heeft stickers op fietsen geplaatst. Deze stickers zijn daarna door de jeugd weer verwijderd. De fietsen staan er nog steeds. Vooral voor de 10-hoogflat is dit een groot probleem. Fred heeft foto's van de gestickerde fietsen bij de 13-hoogflat gemaakt en deze zijn aan de gemeente overhandigd. Binnenkort zal hij navragen of de gemeente hier inmiddels iets mee gedaan heeft. Het probleem wordt nogmaals kenbaar gemaakt aan wijkagent Rob Pietjouw.

Renovatie

Het bestuur van de Belangencommissie heeft alle bewoners opgeroepen om reacties en ervaringen over de renovatie kenbaar te maken aan het bestuur. De Belangencommissie wil de reacties bundelen en deze overhandigen aan Waterweg Wonen. Tot nu toe is één negatieve reactie ontvangen. Het bestuur verzoekt de bewoners nogmaals om hun ervaringen over de renovatie te mailen aan voorzitter Els Janzen.

Nieuwjaarsbijeenkomst 13-hoogflat

Bewoners vonden de nieuwjaarsbijeenkomst erg gezellig. De opkomst vanuit de 10-hoogflat was teleurstellend. Volgend jaar zal het bestuur wederom een nieuwjaarsbijeenkomst houden.

3 Verslag Algemene Ledenvergadering 08 maart 2013

Fred vraagt de aanwezigen of er nog vragen zijn naar aanleiding van het verslag:

- Thermostaatknoppen verwarming: Is inmiddels bekend of deze traditionele aan-uitknoppen geplaatst gaan worden in de 13-hoogflat? Fred antwoordt dat het afhankelijk is van de manier waarop men te werk gaat met de asbestsanering. Ook moet nog een kostenplaatje worden gemaakt. Binnenkort hoort het planteam wat de plannen zijn.
- Vervanging geisers: In het verslag staat dat geisers in principe niet meer vervangen worden. Enkele energieleveranciers spreken dit tegen. Waterweg Wonen heeft afgesproken dat alle geisers voor 2015 vervangen moeten zijn door boilers.
- Voorstel tot splitsing van de Belangencommissie: Dit voorstel wordt niet ondersteund door het bestuur van de Belangencommissie en de bewoners. De medewerker leefbaarheid & participatie van Waterweg Wonen is ook tegen een splitsing. Het voorstel is daarmee verworpen.

Het verslag is vastgesteld.

4 Financieel jaarverslag 2013

De leden zijn bij binnenkomst de gelegenheid gesteld om het financieel verslag van 2013 in te zien. Hierover zijn vanuit de leden geen vragen. Het financieel verslag is door de leden goedgekeurd.

5 Begroting 2014

De leden zijn bij binnenkomst in de gelegenheid gesteld om de begroting van 2014 in te zien.

- Ten behoeve van de Kamer van Koophandel is op de begroting geen bedrag gereserveerd. Dit is omdat de KvK-bijdrage voor verenigingen sinds januari 2013 is afgeschaft.

De begroting is door de leden goedgekeurd.

Kascontrolecommissie: De kascontrolecommissie controleert de financiën van het bestuur. De kascontrolecommissie bestond dit keer uit de heer Dobbelstein en de heer Zwartewaalsloot. Zij hebben de financiën correct bevonden.

De heer Dobbelstein treedt af als lid van de kascontrolecommissie. De heer Hartendorp is vorig jaar gekozen als reservelid en treedt toe tot de kascontrolecommissie. Mevrouw d'Hollosy meldt zich aan als nieuw reservelid.

6 Bestuursverkiezing

Volgens de statuten moeten in de oneven jaartallen de penningmeester, de secretaris en één bestuurslid aftreden. In de even jaartallen de overige leden. Er hebben zich geen tegenkandidaten gemeld. Bij een enkelvoudige bestuursverkiezing worden de herkiesbare bestuursleden automatisch herkozen.

Vanwege het overlijden van bestuurslid Ruud Driessen is één bestuursfunctie open komen te staan. Hennie van der Hoek en Guillaumes Dumont hebben zich kandidaat gesteld om toe te treden tot het bestuur. Geen van de aanwezigen heeft bezwaar tegen de benoeming van deze twee kandidaat-bestuursleden. Met algemene stemmen zijn Hennie en Guillaumes gekozen. Hun toetreding tot het bestuur zal binnenkort officieel worden gemaakt door inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Zonder de voorzitter mee te rekenen, bestaat het bestuur uit drie bestuursleden vanuit de 10-hoogflat en vier bestuursleden uit de 13-hoogflat.

7 Wat verder ten tafel komt

- Welkomstcomitee: Bestuurslid en penningmeester Ben Janzen heeft voorgesteld om het welkomstcomitee her in te voeren. Het welkomstcomitee verwelkomt nieuwe bewoners. Het bestuur zal hier intern aandacht aan besteden.
- Bevestigingsconstructie vlaggenstokken: Mar van Zwieten heeft zelf een bevestigingsconstructie ontworpen om op een makkelijke en vooral veilige manier vlaggen uit te kunnen hangen. Met twee klemmen wordt het geheel aan de railing geklemd. Aan de buitenzijde van de constructie kan een vlaggenstok worden ingeklemd. De bevestiging kan eenvoudig bevestigd en gedemonteerd worden. Mar is niet in de gelegenheid om deze bevestigingsconstructie in grote aantallen te maken. Daarom hoopt hij dat Waterweg Wonen het ontwerp in meerdere aantallen kan reproduceren. Het bestuur complimenteert de heer Van Zwieten met zijn ontwerp en neemt de bevestigingsconstructie in ontvangst. Het bestuur zal met Waterweg Wonen de mogelijkheden bespreken.

8 Trekking loterij

Conny verzorgt de trekking van de loterij. De winnaars zijn:

- De heer Westein
- De heer Verkouter
- Mevrouw Groetelaars
- De heer Koenen

Fred feliciteert de winnaars met hun prijs.

9 Rondvraag

De aanwezigen zijn vooraf in de gelegenheid gesteld om briefjes in te leveren voor de inbreng van de rondvraag. Het bestuur zal de punten bespreken met de betrokken instantie, zoals Waterweg Wonen of de gemeente.

- Voorstel tot ruimte voor de opslag van scootmobielen: Het bestuur acht de ruimte waar de ketel heeft gestaan geschikt als opslagplaats voor scootmobielen. Hierover vindt nog overleg plaats met Waterweg Wonen.
- Vervolgschade renovatie: Uit de 10-hoogflat hebben verschillende bewoners te maken gehad met vervolgschade van de renovatie. Bij schade kunnen bewoners hun eigen verzekering benaderen. De verzekeraar zal onderzoeken op wie de schade verhaald kan worden. Waterweg Wonen is als woningeigenaar de eerst verantwoordelijke. Het bestuur benadrukt nogmaals dat ervaringen over de renovatie opgestuurd kunnen worden naar Els. Zij zal alle verhalen bundelen en deze aan Waterweg Wonen overhandigen.
- Huisregels: Het is niet toegestaan om de ramen te beplakken met raamfolie. Enkele bewoners hebben dit alsnog gedaan. Het bestuur verzoekt deze bewoners om het raamfolie te verwijderen.
- Aanstellen complexbeheerder: Als het bestuur meer informatie heeft, zal het bestuur de bewoners informeren. Bewoners moeten zich uitspreken over het al dan niet aanstellen van een complexbeheerder.
- Verlichting op de parkeerplaats: Bij de 13-hoogflat stond een lantaarnpaal vlak tegen de luifel van de entree. Dit is niet wenselijk in het kader van de veiligheid (insluitingsgevaar). Het bestuur heeft de gemeente benaderd. Daarna is de verlichting in januari rond de 13-hoogflat tien dagen buiten gebruik geweest. CityTec heeft in opdracht van de gemeente de verlichting hersteld. De bewoners van beide flats zijn niet tevreden over de nieuwe led-verlichting. Het bestuur begrijpt de teleurstelling van bewoners, maar kan hier niets tegen doen. De oude lantaarnpalen komen niet meer terug.
- Afval en troep buitenruimte Eksterlaanflats: Vanwege de renovatiewerkzaamheden ligt erg veel troep in de openbare ruimte. Alle zaken met betrekking tot de schoonmaak en het onderhoud van de buitenruimte, zal het bestuur bespreken met Waterweg Wonen.
- Leegstaande woningen: Enkele woningen in de Eksterlaanflats staan leeg. Gezien de sloop van de flats aan de Spechtlaan, vrezen enkele bewoners dat de arbeidsmigranten worden gehuisvest in de woningen van de Eksterlaanflats. Het bestuur geeft aan dat dit niet aan de orde is gekomen. Het vermoeden bestaat dat de arbeidsmigranten worden gehuisvest in de Westwijk.
- Prullenbakken: Het voorstel is om prullenbakken te bevestigen aan de lantaarnpalen, dit om het afval op het terrein terug te dringen. Het is niet toegestaan om zonder toestemming prullenbakken te bevestigen aan de lantaarnpalen.
- Fietsen in de openbare ruimtes: Bewoners constateren dat een postbezorger haar fiets stalt in de hal. Ook bewoners en kinderen van bewoners nemen de fiets regelmatig mee naar de woning. De postbezorger is op haar gedrag aangesproken. Het bestuur zal dit punt bespreken met Waterweg Wonen. Wat betreft de postbezorger kan Post NL benaderd worden.
- Sluiting toegangsdeur 10-hoogflat: De deuren van de 13-hoogflat sluiten om 19:00u en worden geopend om 05:00u. De bewoners beschikken over de sleutel. Dit zal ook bij de 10-hoogflat doorgevoerd worden.

10 Sluiting

Fred sluit de vergadering. Hij bedankt de leden voor hun aanwezigheid en nodigt de leden uit om nog informeel na te praten.