

## Verslag overleg HV Teikhoeven, ASR / MVGM

Plaats bespreking Rosmalen

Datum bespreking 25 april 2016

Datum opgemaakt 2 mei 2016

Aanwezig *Namens MVGM:* Karin Schot (KS) en Jeroen van Bragt (JB)

*Namens HV:* Charley Anderson (CA) en Wim Hoevenaars (WH)

Behandeld door Jeroen van Bragt

Bijster 45-47

Postbus 9444

4801 LK Breda

T +31(0)76 543 46 18

F +31(0)76 543 46 97

I [www.mvgm.nl](http://www.mvgm.nl)

KvK 24250181

BTW NL.8032.18.904.B01

1. De vergadering wordt geopend door de heer Anderson. Er volgt een korte mededeling over het feit dat heer Nielen en de heer Boymans niet aanwezig konden zijn bij deze vergadering. De notulen worden gemaakt door MVGM. In het vervolg zullen de notulen steeds om de beurt opgemaakt worden.
2. Verslag penningmeester:  
In maart is er een ledenvergadering geweest waarbij 23 leden aanwezig waren. Inmiddels zijn er 28 bewoners (woningen) lid. CA meldt dat er €956,47 is uitgegeven en dat er in kas aanwezig is een bedrag van €309,90

### Contact MVGM:

Diverse bewoners klagen over de bereikbaarheid van KS. KS geeft aan veel buiten te zijn en dat de communicatie met bewoners in eerste instantie via het KCC dient te lopen en niet rechtstreeks met haar. Komt het KCC er niet uit dan maken zij een melding voor KS zodat zij op een later moment contact opneemt met die bepaalde bewoner.

Tevens wordt het verhaal van mevrouw Ijpelaar kort besproken en toegelicht.

### Ervaring bewoners 'over de streep trekken':

Er zijn een aantal bewoners die zich door de BAM enigszins geïntimideerd hebben gevoeld gedurende het voortraject van de verduurzaming. Zij voelden zich onder druk gezet om "ja" te stemmen.

KS geeft vooruitlopend op de agenda aan dat er op korte termijn een aparte afspraak zal plaatsvinden met de BAM en ASR om ook de andere ingebrachte punten door de HV te bespreken. Deze punten zijn dus niet tijdens dit overleg besproken.

KS zal op korte termijn een voorstel doen voor datum en tijdstip. Mede gezien vakanties van CA en WH is het streven om dit nog voor half mei te laten plaatsvinden.

### Communicatie over 70% ja stemmers:

Een aantal huurders geeft aan dat volgens hen het aantal ja stemmers niet klopt en dus de uitslag niet juist is waardoor ook de 70% niet gehaald zou zijn. MVGM/ASR gaat de gegevens hieromtrent niet delen met de HV omdat dit privacy gevoelige gegevens zijn. Overigens twijfelt de HV zelf niet aan de uitslag, indien er een notaris aan te pas dient te komen om de uitslag te toetsen loopt dit aardig in de kosten, €2.000. Reden voor de HV om hier vanaf te zien.

### Afwerking voordeur:

KS dient helaas nogmaals teleurstellend te reageren op het verzoek van de voordeur. ASR staat afwijzend over het aanbrengen van de afwerkplaten rondom de voordeuren. KS geeft aan dat het meer werk is dan het lijkt en dus ook een behoorlijke kostenpost is om dit aan te brengen.

Onderhoudsplanning:

KS geeft aan dat de firma RPS een inventarisatie maakt van het gehele complex. Op basis van deze inventarisatie wordt er een begroting gemaakt. KS zal deze begroting delen met de HV. Zo zal het voegwerk van een aantal woningen hersteld worden. dit zal worden uitgevoerd worden door Jansen Huijbregts. CA geeft aan dat hij in de wijk de firma Gebos heeft gesproken welke aangeeft een opdracht heeft voor het onderhoud van de dakgoten. Dit is bij KS niet bekend.

Toekomst huurwoningen:

Er is momenteel geen sprake van het uitponden van de woningen in dit complex. Dit wordt op termijn ook niet verwacht.

Huurverhogingen, staat van onderhoud:

JB geeft aan dat de jaarlijkse huurverhoging los staat van het onderhoud van de woning. Zo lang de voorzieningen functioneren is er geen sprake van achterstallig onderhoud. Indien er gebreken zijn dienen deze uiteraard verholpen te worden. Er is een verschil tussen de technische staat en de esthetische staat.

Verhuizingen in de wijk:

JB geeft aan dat er een stijging is in het aantal verhuizingen (mutaties) in de wijk. Dit is echter niet wijten aan de huurprijs. Veelal verhuizen mensen vanwege de aankoop van een woning. Ook worden de woningen die leegkomen vrijwel direct weer verhuurd. Dit duidt er dus ook niet op dat de woningen te duur zouden zijn.

Gevolgen verduurzaming:

Zie eerder in het verslag. Hier wordt een aparte afspraak voor gemaakt.

Beleid ASR m.b.t. legalisering woningverbeteringen:

KS geeft aan dat het aanpassingen in de woning pas beoordeeld kunnen worden bij einde huurperiode. Wanneer dit tussentijds beoordeeld zou worden en er wordt dan op dat moment vastgelegd dat e.e.a. achter mag blijven is het maar de vraag hoe de status van de verbetering is wanneer de huurder uiteindelijk de woning verlaat. ASR levert een woning en wil deze in dezelfde staat terug. Wanneer een nieuwe huurder e.e.a. wil overnemen is dit bespreekbaar. Wel neemt de nieuwe huurder dan ook de plicht mee over om de aanpassingen ongedaan te maken wanneer hij/zij op haar beurt de woning weer verlaat. Aan elke aanpassing die een huurder wil doen zijn daarnaast voorwaarden verbonden. KS zal deze toesturen aan de HV.

Planning, renovaties 2016:

KS zal nog voor de zomer onder de huurders inventariseren wie er interesse heeft voor een renovatie van keuken, badkamer en/of toilet.

Riolering:

KS meldt dat de gemeente aangeeft dat de riolering volgens hen geen problemen kent. KS heeft RPS gevraagd om haar bij te staan en het probleem eveneens kenbaar te maken bij de gemeente.

3. Inbreng punten ter bespreking MVGM/ASR  
Er worden geen verdere punten ingebracht.
4. Rondvraag  
JB zal een aantal data voorstellen voor het vervolgoverleg in oktober.