

TERUGBLIK TWEE JAAR BEWONERSVERENIGING 2021-2023

Van Bewonerscommissie Forthof naar Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

Algemene Leden Vergadering 26 OKTOBER 2023 - inleiding

Deze ALV

Het gaat om een 'tussentijdse' ledenvergadering van de Bewonersvereniging Hof van Tuindorp. Het doel ervan is te vieren dat de vereniging is opgericht en uitgebreid naar de gehele 'Hof' van de 62 appartementen van Forthof naar 172 voor het geheel. 'Tussentijds' betekent dat het nu:

- * geen statutaire 'jaarvergadering' betreft, waar normaliter verantwoording over het jaar (2023) wordt afgelegd in inhoudelijke zin en ook financieel.

- * Er worden dan ook geen besluiten genomen, er zijn nu nog maar 19 bewoners die inmiddels lid zijn geworden van de nieuwe vereniging.

In de afgelopen verenigingsperiode van de inmiddels opgeheven 'Bewonersvereniging Forthof', opgericht op 18 oktober 2022, zijn van de 40 leden er twee overleden: Piet Hoogeveen (app. 17) en Tessel Pollman (app. 30). Daarbij willen we even stilstaan, zij hebben niet lang mogen genieten van deze prachtige woonplek.

Terugblik

De eerste stappen om te komen tot een gezamenlijk initiatief van en door bewoners dateren van medio oktober 2021.

Er is een enquête gehouden in de Forthof met als inzet 'ik doe mee', en daarop kwam 40 keer 'ja'.

Na de vorming van een 'kerngroep' in juli 2022 is besloten tot de oprichtingsvergadering op 18 oktober 2022 van de 'Bewonersvereniging Forthof'.

Er is toen een bestuur gekozen, gesproken over ons 'adviesrecht' op grond van de 'Overlegwet', over aandachtspunten voor overleg met de verhuurder, over plaatsen van een AED en nog veel meer.

Opheffen vereniging Forthof

In de loop van dit jaar kwam het bestuur echter tot de conclusie dat het nadelen zou hebben om verder te gaan als 'Bewonersvereniging Forthof'. Het was immers zo dat de problematiek die aan de orde kwam, eveneens gold voor de beide andere wooncomplexen, met dezelfde eigenaar/verhuurmakelaar.

Bij de voorbereidende stappen om tot de formele oprichting van een vereniging te komen, zoals statuten opstellen, bleek dat oprichten, opheffen en een nieuwe, bredere vereniging oprichten omslachtig en duur zou worden. Daarom is een ledenraadpleging gehouden in mei '23 waarin is gevraagd of de leden akkoord gaan met het oprichten van een formele bewonersvereniging voor de gehele Hof van Tuindorp en opheffen van de (informele) vereniging Forthof. Vrijwel unaniem werd dit akkoord bevonden. Vervolgens zijn statuten opgesteld voor de 'Bewonersvereniging Hof van Tuindorp'.

TERUGBLIK TWEE JAAR BEWONERSVERENIGING 2021-2023

Van Bewonerscommissie Forthof naar Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

Eigenaren

Met wie hebben we eigenlijk te maken als verhuurder/eigenaren vroegen we ons af en zochten naar antwoorden in Kadaster en bij de KvK.

De geregistreerde eigenaar bleek de B.V. Hof van Tuindorp, voorheen ZENZO. Deze eigendomsoverdracht was niet gemeld aan de huurders, hetgeen wettelijk wel verplicht is. We hebben dit aangekaart en op 19 juni 2023 is dit hersteld in een brief van NederWoon.

Directeur-bestuurder is Michiel Wijnen.

Kennismaking Tessa Karman

We kwamen in gesprek met NederWoon, namelijk met Tessa Karman, verhuurmanager. Dat was op 5 januari 2023 en toen vernamen we dat de eigenaren anoniem wensen te blijven. Het gaat om een groep kleine beleggers.

Men wilde slechts één keer per jaar een formeel overleg met de bewonersvertegenwoordiging. Dat is in de Huurwet het minimum dat verplichtend is voor overleg tussen verhuurder/huurders.

Zonder mandaat was mevrouw Karman afgevaardigd naar dit overleg en gold vanaf dan als onze contactpersoon.

NederWoon heeft landelijk 6.000 woningen in beheer als verhuurmakelaar.

Er zijn vervolgens nieuwsbrieven uitgegeven vanaf januari/februari, onder andere over deze eerste ontmoeting met Mw. Karman voor de verhuurder, en over een forse storing in de ORCON-apparatuur, inbraken, een toiletpot die van de muur kwam, de groenvoorziening enzoverder.

Hierna zijn ook de bewoners van Parkhof en Winklerhof geïnformeerd met nieuwsbrieven.

Eerste formeel overleg

Op 8 mei 2023 sprak het voltallige bestuur met mevrouw Karman als vertegenwoordiger van de eigenaren.

Tevoren (al op 28/12/2022) was op ons verzoek door de bewoners Theo Meijnen, Marien Broekhuizen en Rob Bleumink al een lijst van 'bespreekpunten' opgesteld. Die lijst is in print verspreid. Het gaat om – in eerste instantie – 21 punten onderverdeeld in 3 prioriteiten.

We agendeerden een tiental items voor het overleg, wat werd geaccepteerd. Het ging om:

- Goed verhuurderschap;
- Verbeteren van reparatie- en onderhoudsprocedures;
- Wijziging van eigenaarschap;
- Grondoverdracht van gemeente naar BV Hof van Tuindorp;
- Cameratoezicht (preventie voor diefstal);
- De WTW-apparatuur check, evenals de oxidatie van loodjes;
- Beslag van de balkondeuren;
- De huismeester en de BringMe Box;

TERUGBLIK TWEE JAAR BEWONERSVERENIGING 2021-2023

Van Bewonerscommissie Forthof naar Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

- De draairichting van deuren;
- En: het verstrekken van een budget en vergoeden van noodzakelijke kosten van de vereniging.

Het bestuur heeft de verhuurder erop gewezen dat, als er slechts één overleg per jaar plaatsvindt, wij dan genoodzaakt zijn om ons informatierecht te doen gelden en veel zaken schriftelijk aan de orde te stellen, waarop binnen veertien dagen geantwoord dient te worden.

Tot op heden hebben wij 24 brieven gestuurd!

Er is uiteraard ook een verslag gemaakt van dit overleg. Dit is nog niet akkoord bevonden en heeft nog de conceptstatus. In de laatste brief van 22 oktober jl. is nog gevraagd of het verslag zo gepubliceerd kan worden voor de huurders. Daarop is nog geen antwoord. (Nu op de website te downloaden). In onze lijst van gespreksonderwerpen (te downloaden en is verspreid) geven we weer welke items zijn behandeld, welke niet en welke we willen afvoeren van deze lijst.

Klankbordgroep

Vanaf februari van dit jaar is met een achttal bewoners gesproken over het vormen van een klankbordgroep, die het bestuur kan adviseren over zaken die breed leven onder bewoners en aandacht zouden verdienen in overleg met de verhuurder. De verdere invulling hiervan is nog in ontwikkeling en we komen er later op terug.

Op 25 april zijn overigens nog enkele punten toegevoegd aan de lijst van besprekingspunten:

- Trage afhandeling van klachten door NederWoon en gebrekkige communicatie;
- Het groenbeheer door zelfbeheer;
- Vandalisme in openbare ruimtes;
- De hoge positie van de video-intercom voor gehandicapten;
- Slechte ventilatie op de gangen;
- Verantwoording van kosten van ETECK;
- Vervroegen van openen hoofdingang (voor bezorgen van bladen).

Waarom duurt het allemaal zo lang?

Waarom gaan we er niet nog feller tegenaan?

- We tellen nu vijf maanden na dit eerste formele overleg, inclusief de vakantieperiode. Er is dus nog sprake van opbouw van vertrouwen en samenwerking als 'partners'.
- We bespeuren een zekere bereidheid bij Tessa Karman om oplossingen te realiseren binnen redelijke termijnen, voorbeeld: de verlichting van de parkeerplaatsen werkte niet, via haar werd duidelijk wat er aan de hand was waarom het zo lang duurde, sleutel kwijt ...

TERUGBLIK TWEE JAAR BEWONERSVERENIGING 2021-2023

Van Bewonerscommissie Forthof naar Bewonersvereniging Hof van Tuindorp

- Op cruciale zaken vergroten we de druk, zoals een twee jaar durende lekkage in een souterrain, de projectoverdracht van de gemeente, bordjes met 'eigen terrein' bij de slagbomen (inmiddels gebeurd).
- Dit is in het laatste (telefonische) overleg op 22 september aan de orde geweest.

Er zijn in het voorafgaande 13 punten van de als ingekomen stuk behandelde notitie aan de orde geweest. Wellicht niet uitputtend maar dat kan ook niet in deze setting met bewoners van drie complexen. **Dan blijven er nog 6 over die het bestuur na de ALV nader zal bekijken.**

Servicekosten

Belangrijk en urgent om eraan toe te voegen is verantwoording van de 'servicekosten'.

Op dit specifieke onderwerp hebben we wettelijk verankerd instemmingsrecht. Dat wil zeggen dat zonder instemming van de bewoners er geen servicekosten verhaald kunnen worden.

Collectieve inkoop

Op grond van de huurovereenkomst zijn we verplicht twee keer per jaar de filters te vernieuwen van de luchtbehandeling. De vereniging heeft een aanbod gedaan aan alle bewoners om collectief de ORCON-filters in te kopen, met voordeel dus. Veel werk voor Ab van Gend geweest!

Er is veel gebruik van gemaakt. Onlangs hebben we besloten deze service als bewonersvereniging vanaf nu uitsluitend aan de eigen leden te gaan bieden. Op de website verschijnt binnenkort nadere informatie erover.

Woonbond

Op 1 februari heeft het bestuur een aantal vragen voorgelegd aan medewerkers van de Woonbond. We nemen ons voor collectief lid te worden van deze belangenorganisatie.

Brandweer

Op 22 augustus hebben we bewoners met een brief op de hoogte gesteld van een schouw door een medewerker van de brandweer (te downloaden bij archief). De algemene indruk was dat alles toereikend was. We stelden ook de vraag van de draairichting van deuren; dat blijft zo, conform bouwvoorschriften.

Buurtfeest

Op zaterdag 3 juni hadden we een straatfeest georganiseerd samen met Careyn verzorgingshuis en met medewerking van De Ecologische Driehoek en Het Lachende Paard. Er namen ongeveer 50 van onze bewoners aan deel en voor de mensen die bij Careyn wonen was het ook een feestje. De BBQ, de hilarische band van Jan van Piekeren en de zonovergoten dag maakten dit voor veel aanwezigen een andere kennismaking met de buurt en elkaar.