



Aan de leden

Secretariaat:
Jacques Tatistrook 39
2726 TP Zoetermeer

T (79) – 331 98 84
(tussen 19.00 en 22.00 uur)
E mail@destroken.nl
W www.destroken.nl

Bijlage 6

Banknummer:
NL59INGB0009562382
KvK nr. 27258976

Betreft: onderhoudsplanning 2017 Vesteda

Op 18 oktober jl. heeft het bestuur een overleg gehad met de regio-manager van Vesteda. In dit overleg is de onderhoudsplanning 2017 voor de woningen besproken. Deze onderhoudsplanning volgt niet de klachten en opmerkingen die bewoners hebben over het onderhoud van onderdelen van de woning.

Het bestuur is van mening dat er geen structurele werkzaamheden op de meerjarenplanning van Vesteda zijn opgenomen behoudens werkzaamheden op basis van het piep-systeem en bij wijziging van bewoners in een pand. Een en ander betekent dat **het onderhoud zeer ernstig achter de feiten aan gaat lopen en een uitholling betekent van het onderhoud van de woningen**. Nog los van het feit dat zittende huurders geen verbetering krijgen van het woongenot en de woningen waar nieuwe huurders komen wel een gedeeltelijke renovatie krijgen, is dit voor de huurdersvereniging **onacceptabel**.

De belangrijkste (onderhouds)zaken die het bestuur ter sprake zijn gekomen zijn onderstaand vermeld.

Vervanging CV-installatie

In 2017 zal het laatste deel van de planning rond de vervanging van de CV-installaties worden uitgevoerd. Het bestuur kent deze adressen.

Vesteda zal de schriftelijke communicatie verzorgen naar de bewoners/woningen die hiervoor in aanmerking komen. Het bedrijf Comfort Partners zal telefonisch contact opnemen met de betreffende bewoners om de exacte datum en het tijdstip van de vervanging af te spreken.

Vervanging binnendeuren

Het bestuur heeft in 2016 aangedrongen op een vervanging van de binnendeuren in die woningen waar dit nog niet heeft plaatsgevonden. De binnendeuren zijn inmiddels bijna 40 jaar oud en derhalve is de technische levensduur al geruim overschreden. Geconstateerd is dat er voor 2017 geen structurele vervanging in de planning is opgenomen, behoudens de gevallen vanuit het piep-systeem.

Schoonmaken dakgoten

Hoewel Vesteda deze werkzaamheden heeft opgenomen in de huurdersgids met de aantekening dat dit voor rekening van de huurders is, heeft de regio-manager schriftelijk te kennen gegeven dat een en ander voor rekening van Vesteda komt, echter met de aantekening van het bestuur dat het ook hier weer op basis van het piep-systeem gaat en het geen structurele onderhoudswerkzaamheden zijn.

Schoonmaken ventilatiekanalen

Was opgenomen in de planning van 2016 maar is om onduidelijke redenen niet uitgevoerd in 2016.



Verwerkzaamheden

Zijn opgenomen in de planning, echter door de technisch coördinator is de vraag gesteld of de noodzaak hiertoe is omdat er geen duidelijke 0-meting is van de huidige stand van zaken.

Vervangen loodslabben rond schoorsteen

Is niet opgenomen binnen de planning, behoudens gevallen waar noodzaak aanwezig is om dit te doen.

Vervangen dakramen

Is niet opgenomen binnen de planning, behoudens gevallen waar noodzaak aanwezig is om dit te doen.

Vervangen meterkasten

Is niet opgenomen binnen de planning, behoudens gevallen waar noodzaak aanwezig is om dit te doen.

Mechanische ventilatie badkamers

Tot nu toe zijn er gaten geboord in de buitenmuur met daarop een rooster. Dit is geen mechanische ventilatie en is ook door de technisch coördinator erkend. Is derhalve een "zoethoudertje" als dit naar aanleiding van klachten op de huidige manier is/wordt uitgevoerd. Het bestuur zal hier aandringen op een daadwerkelijke mechanische ventilatie in plaats van een doorboring van de muur, afgedekt door een rooster aan de binnen- en de buitenzijde.

In het voorjaarsoverleg met de regio-manager heeft het bestuur gevraagd naar een 0-meting – ook wel conditie-meting genoemd - van de woningen. Inmiddels is bericht dat wij deze niet krijgen. In het najaarsoverleg is hier nogmaals naar gevraagd en is erkend dat er geen 0-meting is. Dit is een kwalijke zaak en **getuigt van een zeer ondeskundig beheer van de woningen.**

Het bovenstaande geldt ook voor de certificering veiligheid. Ook deze certificering is niet aanwezig.

Op grond van het bovenstaande hebben wij nadrukkelijk gevraagd ons voor eind 2016 de gegevens te verstrekken welke werkzaamheden wel zullen worden opgenomen in de planning voor 2017.

Voorafgaand is er een afspraak gemaakt voor een schouw van de complexen waarbij de technisch coördinator en bestuursleden van de vereniging aanwezig zullen zijn. Een van de onderwerpen bij deze schouw is de situatie die bewoners laten ontstaan bij hun woning door het plaatsen van voorwerpen en dergelijke en wel zodanig in het zicht dat dit afbreuk doet aan de woonomgeving. Het bestuur is van mening dat Vesteda hier handhavend moet optreden en de bewoners – desnoods onder dwang – manen een en ander te verbeteren of op te ruimen. De resultaten van de schouw delen wij u mede tijdens het betreffende agendapunt van de ALV.

Resumé,

Het bestuur heeft in het najaarsoverleg met Vesteda aangegeven zeer teleurgesteld te zijn in de werkwijze van de regio West van Vesteda wat betreft het onderhoud van de woningen. In de komende periode zal het bestuur zeer nadrukkelijk hierover communiceren met de regio-manager en verzoeken een verbetering in de onderhoudsplanung en de voorgenomen onderhoudsactiviteiten aan te brengen.