

Betreft: Kennismaking Heimstaden met HvA

Onze ref: HT201119

Tel.: 010-4554351

e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

Heimstaden

t.a.v. de heer J. van der Linde

K.P. van der Mandelalaan 100,

3062 MB Rotterdam

19-11-2020 Online-bespreking Heimstaden – HvA

Aanwezig vanwege Heimstaden: Heren Jeffrey van der Linde, Rabi Schults, Martijn van den Berg

Aanwezig vanwege HvA: De heer J.H. Hijmans (HvA-werkcommissie), notulist

Duur: 10:00-11:15 h

0. Inleiding met voorstelronde

Heimstaden:

- De heer Jeffrey van der Linde is de Regiomanager;
- De heer Martijn van den Berg is de Technisch Manager;
- De heer Rabi Schults is de Locatiemanager (eerste contact met huurders)

HvA-werkcommissie:

De heer Hugo Hijmans is de voorzitter/secretaris en woont sinds 1991 in dit complex. Eind 1991 traden Hugo Hijmans en Joop Nelemans toe tot de HvA-werkcommissie Hoofdweg Torentjes en hebben de huurdersbelangen met enige andere bewoners sindsdien behartigd. De heer Joop Nelemans (als lid van de HvA-werkcommissie) kon vanwege technische moeilijkheden met de verbinding niet aan deze video-bespreking deelnemen. Afspraak tijdens deze bespreking: Het verslag van deze bespreking wordt door de HvA opgesteld. Daarna volgt controle door Heimstaden met verdeling naar de bewoners door de HvA.

1. Contacten met Heimstaden

Adres van de Heimstaden-vestiging in Rotterdam: K.P. van der Mandelalaan 100, 3062 MB Rotterdam (geen los postbusnummer).

Telefoonnummer voor reparaties / klachten: 020-7230920.

Reparatie- en klachtenmeldingen kunnen ook via e-mail service@heimstaden.nl of invullen van de melding op de website www.heimstaden.nl.

De HvA vroeg of een gratis telefoonnummer vanwege klachtenmelding mogelijk is. Heimstaden gaat dit onderzoeken.

2. Klachtenafhandeling

2.1 Klachtenmelding na inbraak Torentje 3

Op verzoek van de bewoner werd de inbraak per e-mail door de HvA aan Heimstaden gemeld. Toen na 10 dagen nog geen reactie werd ontvangen, werd een herinnering gezonden. Daarop volgde het antwoord.

Tijdens deze videobespreking vroeg de HvA of Heimstaden een klachtenmelding per omgaande zou kunnen bevestigen. Heimstaden antwoordde dat vanaf heden elke klachtenmelding wordt bevestigd met informatie.

2.2 Klachtenmelding uitgevallen verlichting Torentje 2

De HvA vervangt kapotte lampen van de algemene verlichting. De verlichting in de hal op de 2^e verdieping (benaderingsschakelaar) was uitgevallen. Een standaard TL-buis veroorzaakte kortsluiting. Het bleek dat deze lampen in de 9 hallen LED zijn en daartoe had de HvA geen reserve-onderdelen van MVGM ontvangen. Meer dan 1 week na de klachtenmelding aan Heimstaden was dit nog niet opgelost. Tijdens deze videobespreking werd informatie ontvangen dat de monteur zich had gemeld. Heimstaden meldde tijdens deze bespreking dat volgend jaar alle lampen van de algemene verlichting zullen worden vervangen door LED. Gezien de brandduur van LED is het dan niet meer nodig dat de HvA de lampen vervangt.

2.3 Liftonderhoud/storing

In de HvA-mail van 12-10-2020 aan Heimstaden werd gemeld dat OTIS loshangende steunconstructies in de liftschacht van Torentje 3 had verholpen. De HvA vroeg om de schachten in de Torentjes 1 en 2 ook te controleren.

Tijdens de MVGM-HvA-bespreking van juni 2020 werd met MVGM afgesproken dat op elke verdieping een sticker zou worden aangebracht met het OTIS-noodnummer. Daarna werd bericht van MVGM ontvangen dat de stickers waren ontvangen. Daarna geschiedde niets.

Heimstaden wordt gevraagd alsnog stickers aan te brengen. Heimstaden bevestigde de afspraak dat bewoners het OTIS-noodnummer gebruiken om een storing te melden.

3. Beheer en verhuur

De HvA meldde dat het de eerste keer is dat de beheerder ook de eigenaar is. In de beginjaren werd het WOHV-overleg met eigenaar AZL en de beheerder gehouden. Met CBRE werd dit voortgezet. Bij overgang naar George Vastgoed stopte dit en de redenen werden niet gemeld, dus werd alleen met MVGM overlegd.

Op de Pararius-website (verhuurwebsite waarop aanbod van Heimstaden staat) stonden onjuistheden. Dit werd een aantal weken geleden aan Pararius gemeld die daarover belde met de melding dat de gegevens van Heimstaden komen. Nog 1 week geleden werd dit aan Heimstaden gemeld die de melding aan Pararius doorgaf.

Deze onjuistheden waren:

- Huisnummer 194C werd aangeboden met 83 m² (juiste oppervlakte is 90 m²);
- Per gebouw zouden 16 woningen in 3 woonlagen aanwezig zijn (juist is 15 woningen in 4 woonlagen);
- De gebouwen worden aangeboden als galerijflat, terwijl er inpandige hallen zijn naar de voordeur van de woningen.

Op de Pararius-website stond dat de woning Hoofdweg 194C gemeubileerd wordt aangeboden (laminaatvloer). De HvA vroeg waarom dit wordt gedaan want niet iedereen wenst een laminaatvloer. Heimstaden antwoordde dat alle woningen met een kale huur boven € 950,00 worden aangeboden met een PVC vloer. In Zweden worden de woningen ook met een vloer verhuurd; dit concept is ook in Nederland overgenomen.

HvA-melding tijdens deze bespreking: Vanwege het cv-onderhoud loopt Bonarius achter op het schema. Er zijn veel woningen waarvan het onderhoud meer dan 2,5 jaar geleden werd uitgevoerd. Heimstaden antwoordde hierop dat de vorige onderhoudsfirma fouten heeft gemaakt, waar Bonarius nu mee zit. Volgend jaar wordt het onderhoud hervat. Indien een bewoner een storing heeft dient direct het Bonarius-storingsnummer gebeld te worden.

4. Komende werkzaamheden (door MVGM gemeld tijdens bespreking van juni 2020)

4.1 Ophogen parkeerterreinen /tuinen

Heimstaden meldde dat dit werk in januari 2021 van start gaat. Het parkeerterrein bij de Torentjes 1 en 2 heeft 2 in/uitritten en daarom is het verstandig daar te starten. Daarna zal Torentje 3 volgen. De HvA meldde dat de tuin daarbij ook aangepakt moet worden.

Heimstaden meldde dat alle tuinen zullen worden aangepakt en daartoe worden ontwerpen gemaakt. De HvA zal hier bij betrokken worden. Daarbij hoort ook een nieuw tuinonderhoudscontract. De HvA meldde dat er een offerte was vanwege vervanging van de heg langs het fietspad bij Torentje 3. Heimstaden antwoordde dat hiermee rekening wordt gehouden.

De nu aanwezige wijkcontainers zullen worden vervangen door ondergrondse containers en in het nieuwe tuinontwerp dient hiermee rekening gehouden te worden m.b.t. bereikbaarheid bij het legen. De HvA wees op de noodzakelijke vergunningen omdat de ondergrondse containers op particulier terrein komen. Al jaren vraagt de HvA om fietsenrekken bij de hoofdingangen zodat fietsen vastgezet kunnen worden. De HvA meldde dat

steeds vaker fietsen in de lift worden meegenomen. Als de reden wordt gevraagd, wordt geantwoord dat het onveilig is fietsen buiten te stallen (rekken ook belangrijk voor bezoekers). Heimstaden antwoordde het geen probleem te vinden om fietsnieten te plaatsen (= fietsbeugels), maar zal derhalve niet gaan handhaven op bijvoorbeeld zwerffietsen. Dit is wel de kanttekening die hierbij door Heimstaden gemaakt is.

4.2 Aanpassen buitenverlichting

Offertes werden door Heimstaden ontvangen. Nader bericht volgt. Noot: Lampen van het parkeerterrein worden 1 op 1 vervangen.

4.3 Vervanging vloerbedekking in hallen en trappenhuizen

Heimstaden meldde dat voor 2021 geen budget beschikbaar is. Deze vervanging wordt naar 2022 verschoven. Heimstaden zal dit eind 2021 met de HvA opnemen vanwege kleur, e.d.

Noot: Er is nog geen definitieve goedkeuring op het budget voor het jaar 2021, echter is de entreerenovatie van de 3 portieken nu voor 2021 gepland.

4.4 Afsluiting parkeerplaatsen

Afsluiting d.m.v. slagbomen zou ongewenst parkeren kunnen voorkomen. Er is wel een probleem met bezoekers die dan langs de parallelweg dienen te parkeren. Om toegang tot het terrein te verkrijgen dient een aparte zender in de ontvangstkast van de slagboom geplaatst te worden. Ambulances zijn uitgerust met een speciale zender om toegang te krijgen. Voor de Brandweer is het een probleem; zij zullen zich op een andere wijze toegang verschaffen tot het parkeerterrein.

Het verzoek komt van bewoners van Torentje 1 vanwege drugsdealers die de wifi van het hotel gebruiken. Jaren geleden werd het hotel door de HvA verzocht hun toegang tot wifi regelmatig te wijzigen. Heimstaden meldde dat er geen budget is en er moeten mantelbuizen worden aangelegd. Heimstaden zal een voorstel aan de HvA presenteren.

5. Overige punten

Heimstaden vroeg of er automatische deuren of vlakke drempels zijn m.b.t. toegang voor mindervaliden. De HvA antwoordde dat dit niet het geval is.

De HvA meldde dat er na 29 jaar nog steeds oude keukens en oude cv-ketels zijn. Heimstaden antwoordde dat een nieuwe keuken wordt geplaatst bij mutatie van de woning. De HvA meldde dat vervanging bij zittende huurders mogelijk is met een maandelijkse huurverhoging. Deze verhoging wordt algemeen als te hoog ervaren en velen wensen niet alle apparatuur, zoals een afwasmachine. Heimstaden geeft aan via een Programma van Eisen te werken en hierin staat het uitvoeringsniveau van de keukens opgenomen.

De HvA controleert ieder jaar de Servicekosten. Heimstaden meldde dat deze route gelijk blijft.

De HvA vroeg naar de plannen vanwege de Verduurzaming. Heimstaden antwoordde dat er voorlopig geen plannen voor dit complex zijn. Energielabels F en G hebben voorrang. Zonnepanelen op het dak zouden tot een kostenverlaging van elektriciteit leiden vanwege de liften en algemene verlichting, maar in de toekomst wordt de salderingsregeling (betaling bij teruglevering aan het net) verlaagd dus het voordeel wordt lager.

HvA-melding: Grondaanvulling langs de singels dient door Heimstaden afgestemd te worden met de Gemeente (eigenaar beschoeiing, waar onderdoor zand verdwijnt).

HvA-melding: Raamdorpelstenen zijn beschadigd en dit dient onderzocht te worden.

Heimstaden antwoordde dat controle zal worden uitgevoerd en uitvoering tijdens de volgende schilderbeurt.

HvA-melding: Intercom is al 29 jaar oud en men kan niet zien wie beneden heeft aangebeld.

Heimstaden antwoordde dat dit in 2022 zal worden gemoderniseerd (onder voorbehoud).

6. Afsluiting bespreking

De HvA dankte Heimstaden voor de open communicatie en verwacht de bespreking volgend jaar als een normale bespreking. Heimstaden sloot zich hierbij aan.

=====
Versie met kleine aanpassingen door Heimstaden op 24-12-2020