

HvA-Nieuws van juli 2019

Complex Sterflats (Favrestraat, Huslystraat, Viervantstraat, Vinckenbrinckstraat)

* Verduurzamingsproject

Dit voorjaar was de Favrestraat als laatste aan de beurt. De overige 3 straten zijn nog niet gereed want er is een hoop nawerk. Ook zijn er kromme deuren vastgesteld die onder garantie door Woonstad moeten worden hersteld.

* Servicekosten 2018

Tijdens de bespreking eind juni 2019 werd door Woonstad gemeld dat het tuinonderhoud was geschrapt en dat voor enige straten de posten Schoonmaakkosten en Elektra algemeen werden verlaagd. Daarna werd met de bewoners afgerekend.

Complex Prinsessenflats

* Renovatie

Na de bespreking in december 2018 werd door Woonstad een Nieuwsbrief met enige details aan alle bewoners gezonden. Daarna volgde een bespreking in april 2019 waarin verder uitleg werd gegeven. Nog steeds gaat Woonstad er van uit dat in december 2019 in de Palladiostraat gestart wordt.

* HvA-werkcommissie Palladio

In de Palladiostraat werd een HvA-werkcommissie opgericht. Met Woonstad worden afspraken gemaakt over organisatie van de complexgesprekken en deelname aan de renovatiebesprekingen.

Complex Van Bassenstraat

* Renovatie van het gebouw

Inmiddels is vernieuwing van het dak gestart maar de schimmelproblemen blijven voortbestaan. De tijdelijk huurverlaging uit 2018 blijft.

* Servicekosten 2017

Controle door de HvA gaf twijfels over de hoogte van de schoonmaakkosten. Na ontvangst van de facturen bleek dat kosten ook werden gerekend voor het complex ernaast, maar een verdeling ontbrak. De beheerder werd gevraagd de verdeling te presenteren. Wordt vervolgd.

Complex Jacob van Campenplein

* Servicekosten 2018

Na controle door de HvA in september 2018 werden correcties doorgevoerd (schrappen van vuilafvoer meterkasten, reparatie armatuur, nieuwe sloten incl. sleutels). Daarna werd toestemming gegeven met de bewoners af te rekenen.

* Stookkosten 2017/2018

Binnen 1 maand na afloop van de periode werd het concept door de HvA ter controle ontvangen. Na ontvangst van ontbrekende facturen werd met de bewoners afgerekend.

Complex Willem van Boelrestraat

2 afrekeningen over Service/Stookkosten 2016/2017 werden gezonden aan de bewoners; de eerste over 8 maanden door de oude beheerder en de tweede over 4 maanden door de nieuwe beheerder. En met aanzienlijk hogere kosten voor de huurders !!

Hiertoe werd begin 2019 een Huurcommissiezaak gestart. Inmiddels werd de leges betaald (oorspronkelijk vroeg de Huurcommissie € 50,00, maar na argumenten door de HvA werd dit verlaagd naar € 25,00). Waarschijnlijk zullen de rapportage en zitting niet meer in 2019 zijn.

Stookkosten – Sterflats en 3 Prinsessenflats

*** Stk 2017/2018**

De afrekeningen werden begin oktober 2018 aan de bewoners gezonden zonder inzage aan de HvA. De volledige inzage werd tijdens de besprekingen over de Stk 2014/2015 t/m 2016/2017 door Woonstad bevestigd. Op 15-10-2018 heeft het HvA-bestuur aan Woonstad om volledige inzage gevraagd en verkregen. Een aantal vragen werden door de HvA gesteld waarop geen duidelijke antwoorden kwamen.

Pas tijdens de bespreking van 13-02-2019 kon de HvA in detail melden welke bezwaren naar voren gekomen waren. Uiteindelijk kwam Woonstad op 14-05-2019 met antwoorden waarvan het merendeel werd afgewezen.

Overzicht van de punten:

- a. Leegstandskosten werden gerekend. Woonstad blijft bij dit standpunt. De HvA blijft bij haar bezwaar omdat in het Beleidsboek van de Huurcommissie staat dat leegstandskosten niet aan de overige huurders mogen worden doorberekend.
- b. 1% administratiekosten werd gerekend over het eindbedrag per woning (volgens Woonstad om een koppeling te leggen tussen het verbruik en de verdeling van de administratiekosten). De HvA blijft bij haar bezwaar omdat in het Beleidsboek van de Huurcommissie staat dat 1% alleen gerekend mag worden over de gaskosten.
- c. Milieutoeslag wordt gerekend (verwisseling buisjes in warmtemeters). Hierover gaat Woonstad nog praten met ISTA om het contract te herzien.
- d. Vaste kosten Palladiostraat. Een bewoner ontdekte dat Stedin te hoge kosten heeft gerekend. Dit wordt door Woonstad gecompenseerd over een periode van 5 jaar.
- e. Modemtarief ISTA. Dit tarief blijkt ieder jaar verdubbeld te zijn. Woonstad heeft hier nog geen antwoord op gegeven.

Complex Tattistraat

Begin maart 2019 vond overleg plaats met Woonstad. Hierbij werd verklaard dat gebreken aan het gebouw (zoals vallend beton) pas in 2021 worden opgelost.

Verder vroegen de bewoners of er een huismeester is (zij betalen er niet voor).

Na de bespreking meldde Woonstad dat er geen huismeester is, dat de bewoners wel naar het spreekuur van de huismeester in Prinsenhof kunnen komen, maar dat geen beroep op de huismeester gedaan kan worden (??).

Complex Noorwitsstraat

De huurcommissiezaak vanwege het niet functioneren van de CV-installatie werd gewonnen met een tijdelijke verlaging van de kale huur voor de indiener. Andere huurders konden geen zaak starten omdat de termijn van 6 maanden was verstreken.

Complex Hoofdweg Torentjes

*** Huurverhoging 2019**

Weer werden door MVGM fouten gemaakt (derde keer in 5 jaar). Na HvA-bezwaar werd dit gecorrigeerd. Toen bleek dat vanwege 2018 nog een correctie doorgevoerd moest worden. Dit werd met een verklaring door MVGM gecorrigeerd.

*** WOHV-overleg**

In juni 2019 vond het WOHV-gesprek plaats met beheerder MVGM. Een groot aantal punten kon niet beantwoord worden. Belangrijke punten: Nieuwe eigenaar Heimstaden, fusie MVGM met Verwey Vastgoed, klachtenafhandeling, beheer van de huurwoningen, wijkcontainers op parkeerplaatsen, noodzakelijk aanpassingen aan parallelweg (fietsroute), lange leegstand van woningen, wijziging makelaar, noodzakelijk aanpassingen aan gebouwen, onvoldoende tuinonderhoud, huurbeleid.

Complex Rinze Koopmansstraat/even

*** Service/Stookkosten 2017/2018**

Nadat de HvA het totaaloverzicht na aanpassingen had goedgekeurd werden de afrekeningen naar de bewoners gezonden. In deze afrekeningen werd 5% administratiekosten over het eindbedrag gerekend en daarbovenop nog een 21% BTW. Tevens was de ISTA-berekening niet bijgevoegd. Het bleek dat al 1% in de Stookkosten was gerekend en de BTW over de administratiekosten mag niet.

De HvA heeft beheerder v/d Herik verzocht dit voor alle bewoners te corrigeren en de ontbrekende ISTA-berekening te verstrekken. Dit bleek na enige vertraging te geschieden, maar de verklaring ontbrak hoe tot de correctie gekomen was.

Ook bleek dat in de afrekening 2016/2017 dezelfde fout was gemaakt. De HvA heeft hierover tevens een verzoek tot correctie ingediend. Dit wordt nog uitgezocht

*** Huurverhoging 2019**

Begin juni 2019 bleek dat de kale huur na de huurverhoging boven de liberalisatiegrens lag en dat ook de inkomensafhankelijke huurverhoging (sociale huurwoning) was toegepast. Na uitvoering van de Huurcommissie-puntentelling bleek dat de maximale huur onder die maximale huurprijs zou moeten liggen. Enige bewoners hebben schriftelijk bezwaar gemaakt. Beheerder v/d Herik antwoordde dat presentatie van de puntentelling tot een huuraanpassing zou kunnen leiden. Dit is in 1 geval geschied. Nadat v/d Herik op de HvA-klacht met dezelfde strekking had geantwoord werden alle bewoners opgeroepen hun puntentelling bij v/d Herik in te dienen.

=====

Hugo Hijmans, secr., 28-07-2019,

Telefoon: 010-2207175

Mail: hv.alexanderpolder@gmail.com,

Website: www.hv-alexanderpolder.nl