

# JAAROVERZICHT 2021

## Werkcommissie Hoofdweg Torentjes

### Ondersteuning van huurders

Meldingen van bewoners stellen de HvA-werkcommissie in staat ondersteuning te geven in zaken zoals achterstallig onderhoud, controle van Servicekosten, overlast, overleg volgens de WOHV (= Wet Overleg Huurders Verhuurder), juridische bijstand, controle van de huurverhoging, enz. Deze ondersteuning vindt in veel gevallen plaats voor alle huurders in een complex (zoals Servicekosten).

De HvA-werkcommissie vraagt huurders alert te zijn op nieuws of vanwege bepaalde afwijkende gebeurtenissen, en dit onmiddellijk te melden aan de HvA-werkcommissie (010-4554351 of hv.alexanderpolder@gmail.com).

Indien u vragen heeft? Neem dan contact op. Voorbeelden staan in dit Jaaroverzicht.

### Ophoging parkeerterreinen Torentjes 1+2+3 (gerekend vanaf Koningslaan)

Al jaren werd over ophoging gesproken vanwege ernstige wateroverlast na zware buien. Begin 2021 werden deze werkzaamheden uitgevoerd. Daarbij werden ook voorbereidingen getroffen vanwege een slagboom en laadpunten voor elektrische auto's.

### Overleg met verhuurder

In augustus 2021 vond op de parkeerterreinen overleg plaats, waarbij openstaande punten werden doorgenomen en afspraken gemaakt. Ook werd afgesproken een WOHV-bespreking te organiseren (Zie onderaan dit overzicht).

### Huurverhoging 2021

De huurverhogingsbrieven werden op 8-06-2021 ontvangen (geliberaliseerde woningen). De HvA-werkcommissie stelde vast dat deze verhoging niet volgens de regels in de huurcontracten werd uitgevoerd en dit werd de verhuurder gemeld (CPI onjuist). De verhuurder antwoordde dat van de vorige verhuurder onvolledige informatie werd ontvangen.

Correcties volgens CPI-Jaarindex in juli 2021:

A Voor huurcontracten uit 1991 werd de huurverhoging verlaagd;

B Voor huurcontracten na 1991 werd geen aanpassing doorgevoerd, maar wel werd door de verhuurder de CPI-Jaarindex in alle huurderdossiers aangepast zodat in volgende jaren de juiste index wordt toegepast. De maximaal mogelijke huurverhoging tot maximaal 1% extra werd niet doorgevoerd. Bezwaar tegen deze aanpassingen kon bij de verhuurder ingediend worde.

## **Tuinonderhoud**

Het onderhoudscontract werd per 1-01-2021 opgezegd zonder dat een nieuw contract werd afgesloten. Gedurende heel 2021 werd incidenteel onderhoud uitgevoerd en wel werd grasmaaien uitgevoerd. De tuin verwilderde daardoor en de HvA-werkcommissie heeft de verhuurder hier meerdere keren op gewezen. Wel zou de "oude" tuinman per 1-01-2022 weer het onderhoud volgens contract uitvoeren en zou een nieuw inrichtingsplan komen. De kosten in de Servicekosten 2021 zullen dus lager uitvallen.

## **Schoonmaken incl. glazenwassen**

Per 1-04-2021 werd een nieuwe firma gecontracteerd. Gedurende die 9 maanden werd onvoldoende schoongemaakt en minder glazengewassen dan afgesproken. Het bezwaar is dat de schoonmaker onzichtbaar is. De HvA-werkcommissie heeft de verhuurder hier meerdere keren op gewezen en deze zou maatregelen treffen.

## **Vervangen (kapotte) lampen**

Met de vorige verhuurder werd afgesproken dat de HvA dit uitvoert en de verhuurder de lampen en starters levert. De nieuwe verhuurder wenst dit anders. Hierover is in 2021 nog geen beslissing genomen.

## **CV-onderhoud en schoonmaken luchtbehandelingsinstallatie**

De nieuwe CV-onderhoudsfirma doet de luchtbehandeling niet, dus de nieuwe verhuurder diende dat te regelen. Resultaat: Uitvoering aanzienlijk beter dan voordien.

## **Ondergrondse restafvalcontainers**

Nadat de klike's ingeleverd moesten worden in 2017, werden op verzoek van de HvA-werkcommissie bovengrondse restafvalcontainers geplaatst (op particulier terrein). Eind 2021 werd bericht ontvangen dat er ondergrondse restafvalcontainers op particulier terrein zouden komen.

## **Slagboom parkeerterrein Torentjes 1+2**

Vorbereidende gesprekken werden met de verhuurder gevoerd. Verschillende keren werd al door de Politie opgetreden vanwege drugshandel en slapen in een vreemde auto. (voornaamste reden vanwege zo'n slagboom). Plaatsen van een slagboom zal in 2022 aan de bewoners gevraagd worden d.m.v. een instemmingsbrief (tekst afgestemd met HvA).

## **Servicekosten 2020**

Na ontvangst van het concept op 28-12-2021 werd ontdekt dat 2 posten extra werden gerekend, hetgeen niet toegestaan is zonder instemming van de bewoners. Deze posten zijn: Water voor schoonmaken, 24-uursservice cv-onderhoud. Wordt vervolgd in 2022.

## Hoofdweg 256-260

De verbouwing van de 2 kantoorgebouwen tot appartementen en de nieuwbouw ernaast heeft al tot aanpassingen geleid, maar parkeren blijft een zorg.  
Wordt vervolgd in 2022..

=====

### Agenda WOHV-bespreking HvA-werkcommissie met Heimstaden in 2022

=====

#### 1. Inleiding

#### 2. Contacten met Heimstaden

- Contact met Klantenservice moeilijk / antwoorden vaak niet;
- Klachtenafhandeling.

#### 3. Beheer en verhuur

- Huuraanpassing;
- Mutatie-overzicht (gaarne verstrekken);
- Verkeerssituatie parallelweg m.b.t. verbouwing/nieuwbouw Hoofdweg 256-260.

#### 4. Servicekosten

- HvA-controle en daarna eindafrekening 2020;
- HvA-controle en daarna eindafrekening 2021 (tuinonderhoud werd in 2021 gedeeltelijk uitgevoerd en glazenwassen werd in mei 2021 niet gedaan);
- Schoonmaakwerkzaamheden (onvoldoende, veel klachten);
- Glazenwassen (oneven maanden) -> HvA neemt melding aan bewoners van schoonmaakfirma over (zoals met vorige glazenwassersfirma);
- Vervangen lampen.

#### 5. Investeringsplan/werkzaamheden

- Investeringsplan 2022/202;
- Slagboom bij Torentjes 1+2 (na > 70%-goedkeuring);
- Vervanging vloerbedekking hallen en trappen
- Herinrichting tuinen (incl. ophoging); presentatie herinrichtingsplan;
- Voorstel automatische deuren;
- Verduurzaming;
- Grondaanvulling langs singels;
- Vervanging zoutboxen;
- Raamdorpelstenen beschadigd;
- Intercom (dringend, want bezoeker niet te zien);
- Fietsenbeugels/rekken bij hoofdingangen;

#### 6. Wat verder ter tafel komt

=====

### WOHV = Wet Overleg Huurders Verhuurder

=====

Werkcommissie: Hugo Hijmans (246C), Joop Nelemans 198C), maart 2022  
hv.alexanderpolder@gmail.com