

Betreft: Overleg Hoofdweg Torentjes
Onze ref: HT200623A
Tel/fax: 010-4554351
e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

MVGM
t.a.v. de mevr. S. Luthart
Postbus 21393,
3001 AJ Rotterdam

Rotterdam, 23 juni 2020

23-06-2020 Bespreking MVGM – HvA

Aanwezig vanwege MVGM: Dames Lisette Nijhuis, Stefanie Luthart en de heer Sander Berkers
Aanwezig vanwege HvA: Heren Joop Nelemans, Gerard Strootman en Hugo Hijmans (HvA-werkcommissie)
Plaats bespreking: Hoofdweg 244C
Duur: 10:00-12:00 h

0. Inleiding met voorstelronde

Stefanie Luthart is net een paar weken Account manager van dit complex.
Lisette Nijhuis is net een paar weken Technisch manager van dit complex
Sander Berkers is Technisch opzichter.

De heren Joop Nelemans en Hugo Hijmans wonen sinds 1991 in dit complex en vormen samen met Gerard Strootman (12 jaar in dit complex) de HvA-werkcommissie Hoofdweg Torentjes. Hugo Hijmans is tevens secretaris van het HvA-bestuur.

1. Heimstaden

Heimstaden heeft de woningen in eigendom en heeft het beheer aan MVGM gegund. De HvA had voorgesteld tevens Heimstaden voor dit gesprek uit te nodigen, maar dat laten ze aan MVGM over.

Hugo vertelde over de contacten van de HvA-werkcommissie met Heimstaden in november 2019. Redenen: Doordat geen reactie van de toenmalige Accountmanager kwam op de actiepunten van de bespreking van 27-06-2019 werd besloten zelf contact

met Heimstaden te zoeken. Dit resulteerde in een telefoongesprek dat Hugo had met de Letting manager van Heimstaden. De status t.a.v. de MVGM-actiepunten werd besproken en er werd afgesproken dat Heimstaden dit verder zou uitzoeken. Ook kwam de lange leegstand van de woningen, het open huis van de makelaar, de Overlegwet en de hoge huurprijs ter sprake. Hierop kwam geen antwoord van Heimstaden.

Deze correspondentie zal aan MVGM worden gezonden.

2. Organisatie MVGM

Zoals in de introductie vermeld heeft de HvA-werkcommissie vanaf heden te maken met de dames Luthart en Nijhuis. De tot heden opererende Technisch Manager, de heer Reinier de Geus, heeft een andere functie gekregen.

3. Status beheer van woningen

Besproken werd de conditie waarin de woningen en de omliggende terreinen verkeren. Na 29 jaar moet toch e.e.a.

vervangen worden zoals kranen, e.d.
Ook werd het ketelonderhoud besproken.
Uitgezocht moet worden wanneer de volgende onderhoudsbeurt dient te worden uitgevoerd (na 18 of 24 maanden?).
Die informatie heeft MVGM niet.
MVGM zal firma Bonarius vragen om een planning. Storingsnummer Bonarius zie (*).

4. Stand van zaken wijkcontainers (op onze parkeerterreinen)

Oorspronkelijk was er een containerruimte gepland, maar dat werd de technische ruimte voor de lift. Nieuwe huurders moesten er voor tekenen dat een kliko in de berging geplaatst moest worden. Toen de Gemeente in 2017 besloot dat de kliko's ingeleverd moesten worden, werd er geen alternatief geboden. Daarop heeft de HvA-werkcommissie de Gemeente verzocht restafvalcontainers te leveren, die op onze parkeerplaatsen werden geplaatst. Het regelmatig legen gaat goed. Het onderzoek vanwege ondergrondse restafvalcontainers leverde als resultaat op dat dit niet mogelijk is langs de parallelweg. Een alternatief werd gevonden in het plaatsen van ondergrondse containers op particulier terrein (met extra vergunningen). Dit werd tijdens de bespreking van 27-06-2019 door MVGM afgewezen. Er was onduidelijkheid over de reden. MVGM zal dit uitzoeken.

5. Verkeerssituatie parallelweg (fietsroute)

In 2019 heeft de HvA-werkcommissie aan de Gemeente verschillende voorstellen gedaan vanwege gevaarlijke situaties. Vooral de bocht bij Hotel Campanile is gevaarlijk. Alle voorstellen (spiegels, extra drempels, verbieden parkeren vrachtwagens) werden afgewezen. Ook de Gebiedscommissie werd ingeschakeld maar dit heeft tot heden geen resultaat gehad. Vraag: Wat kan MVGM in deze nog doen?

MVGM zoekt dit uit (correspondentie wordt door de HvA naar MVGM gezonden).

6. Status liften

Keuringsticker Torentje 3 ontbrak na keuring. Op HvA-verzoek werd dit alsnog gedaan.
Sticker met noodnummer op alle verdiepingen ontbreekt nog steeds.
MVGM gaat dit uitzoeken.

7. Klachtenafhandeling door MVGM

KCC niet erg attent ! Het duurt te lang voordat een reactie ontvangen wordt. Indien dit te lang duurt dienen de Accountmanager of Technisch manager direct te worden benaderd.

Afspraak: Indien er technische problemen zijn dient de Technisch manager direct te worden benaderd.

8. Status oude keukens en cv-ketels

Een nieuwe keuken werd gevraagd door een huurder in Torentje 3, die er al 29 jaar woont. Vervanging van zo'n keuken zou noodzakelijk moeten zijn na zo'n lange tijd. Het MVGM-antwoord was dat een aanzienlijk bedrag vanwege huurverhoging werd gevraagd. Dit vond die huurder te hoog en vroeg de HvA-werkcommissie om tijdens deze bespreking naar voren te brengen of hij zelf een nieuwe keuken mag plaatsen.
MVGM antwoordde dat zelf plaatsen van een keuken zou leiden tot het terug brengen in de oude staat bij het opzeggen van de huur. Dit is geen optie.
Wel zou de huurder een nieuwe keuken kunnen (laten) plaatsen volgens de Heimstaden-richtlijnen. Of dit een optie is, is de vraag.

De HvA-werkcommissie meldde dat er nog een aantal oorspronkelijke keukens zijn. MVGM antwoordde dat afkeuring de enige optie is vanwege een nieuwe keuken. Bij vertrek van een huurder wordt er een nieuwe keuken geplaatst en tevens wordt een noodzakelijke renovatie van de badkamer en toilet daarbij meegenomen.

De status van de cv-ketels (nog oude?) is bij MVGM niet bekend.
MVGM zal Bonarius hierover vragen.

9. Stand van zaken/acties

- Status van MVGM-actiepunten van verslag 27-06-2019 (punt 7)

9-A. Mogelijke afsluiting parkeerterreinen
De vraag ligt bij Heimstaden.

9-B. Betere verlichting parkeerterreinen
Dit zal MVGM onderzoeken.

9-C Afname woongenot en toepassen extra huurverhoging
Zie punt 12.

9-D Parkeerterreinen lopen onder na hoosbui
Na de onweersbui van 18-06-2020 zond de HvA-werkcommissie foto's naar MVGM, waarop stinkende brei te zien is dat uit het riool kwam.
MVGM heeft opdracht gegeven om de rommel op te ruimen.

9-E Heg langs fietspad bij Torentje 3 in slechte staat
Tuinman Engelsman heeft 2 weken geleden deze heg gesnoeid (ook aan kant fietspad op ons verzoek) -> Complete heg moet volgens Engelsman vervangen worden, vanwege kale stukken in de heg waardoor deze alle kanten uit zakt. Die heg staat er al 28 jaar.
MVGM antwoordde dat met de firma Engelsman gesproken gaat worden.

9-F Tuinonderhoud
Gras langs beschoeiing bij Torentjes 1 en 2 wordt niet gemaaid zoals bij Torentje 3.
Waarom niet?
MVGM zoekt dit uit.

10. Servicekosten

Afrekening 2019 werd door de HvA goedgekeurd, waarbij het extra werk "Snoeien bij Torentje 1" door de HvA werd afgewezen. MVGM heeft coulance toegepast en heeft dit afgetrokken. Totaalbedrag van betaalde voorschotten was niet juist voor Torentjes 1 en 3. Dit bleek verkeerd op de MVGM-website voor nieuwe huur te staan.

11. Investerings 2020/2021 en Meerjarenbegroting

- Status van MVGM-actiepunten van verslag 27-06-2019 (punt 9)

11-A Verduurzaming ?
Vorig jaar stelde de HvA voor om zonnepanelen op het (platte) dak te plaatsen. Dit scheelt aanzienlijk in de elektriciteitsrekening.
MVGM meldde dat verduurzaming in de meerjarenbegroting wordt meegenomen (sep/okt).
De HvA krijgt hierover bericht.

11-B Plaatsing fietsenrekken om fiets vast te kunnen zetten (nu aan afvoerpijp)
MVGM zal dit in het plan zetten vanwege punt 11-D.

11-C Grondaanvulling singels ?
De beschoeiing langs de singel is van de Gemeente. Als grond daar onderdoor wegzakt in de singel is dat een zaak van de Gemeente.
MVGM zal dit als actiepunt meenemen.

11-D Ophogen/herbestraten
parkeerterreinen ?

Melding MVGM: Dit staat gepland voor
uitvoering in 2021.

Daarbij zullen ook delen van de grond rond
de gebouwen meegenomen worden
(fundering gebouw steeds meer zichtbaar).

11-E Ophogen rond gebouwen ?
Zie 11-D.

11-F Vloerbedekking trappen en hallen
vervangen

Eind mei 2020 werd dit door MVGM
onderzocht van een herhaalde vraag
hierover.

Resultaat is dat er eind 2020/begin 2021
nieuwe vloerbedekking wordt gelegd
(winterklus).

De HvA-werkcommissie krijgt de keuze
vanwege de kleur (zoals bij de keuze van de
huidige vloerbedekking).

11-G Reparatie raamtegels buitenramen ?
MVGM zal dit onderzoeken.

11-H Intercomsysteem vervangen ?
Het is steeds vaker bezwaarlijk dat niet te
zien is wie beneden heeft aangebeld.
Gezien de status van dit complex is dit
noodzakelijk.
Dit wordt door MVGM onderzocht.

12. Huurbeleid 2020

12-A Huurverhoging

Er werd nu 2,6% huurverhoging toegepast
vanwege corona, dus dit jaar werd geen
extra verhoging volgens huurcontract
doorgevoerd.

12-B Verhuur woningen

Heimstaden doet de verhuur nu zelf
(Q-makelaars dus niet meer).

13. Wat verder ter tafel komt

De HvA meldde dat er steeds meer honden
gehouden worden in Torentjes 1 en 2, die
hun behoeften in onze tuin doen. Dit wordt
niet opgeruimd.

MVGM antwoordde hierop dat de
betreffende huisnummers aan hen gemeld
worden zodat zij actie kunnen ondernemen.

De HvA meldde dat er meerdere studenten
in één woning wonen. Mag dat? MVGM
vraagt dit aan hen te melden.

Joop Nelemans wenst een nader gesprek
met Sander Berkers. Zij maken nog een
afspraak hierover.

MVGM dankt de aanwezigen voor de goede
sfeer tijdens deze bespreking en hoopt op
een goede samenwerking.

(*) Storingsnummer Bonarius: 088-1151313

=====
Kopie : Deelnemers en bewoners
=====

Genotuleerd door Hugo Hijmans (HvA) en met kleine wijzigingen goedgekeurd door MVGM
op 29-06-2020