



Betreft: HvA-Jaaroverzicht 2022

Tel.: 06-81078929

e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

website: www.hv-alexanderpolder.nl

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, september 2023

HvA-JAAROVERZICHT 2022

BESTUUR

In 2022 werden 7 bestuursvergaderingen gehouden. Bij die bestuursvergaderingen waren naast het HvA-bestuur een vertegenwoordiger van de werkcommissies Sterflats, Paladio en De Nieuwe Margriet aanwezig. Vanwege samenwerking met de Huurdersvereniging HVO nam dat bestuur tevens aan deze bestuursvergaderingen deel.

Tijdens bestuursvergaderingen worden de in- en uitgaande post en e-mails behandeld en specifieke opmerkingen en klachten van huurders. In veel gevallen kon de HvA helpen en in overleg met beheerders werden oplossingen gevonden. Onderwerpen die bij elke bestuursvergadering behandeld worden waren: Bestuurszaken, Samenwerking met HVO, Renovaties, Service- en Stookkosten, berichten en lopende zaken t.a.v. verhuurders/beheerders, rapportage door werkcommissies en de rondvraag.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) werd vanwege corona pas op 25 oktober 2022 gehouden in de Alexanderkerk. Er waren 17 leden aanwezig. De agenda werd volledig gevolgd en vanwege afwezigheid van de HvA-voorzitter nam het bestuurslid Fred Pijl die taak op zich. Ook werd besloten dat de contributie gehandhaafd werd op hetzelfde bedrag als een jaar eerder. Het verslag werd verzonden aan de leden.

Contributie via de acceptgiro werd in 2021 vervangen door een Contributiefactuur en ook de mogelijkheid van automatische incasso werd in 2022 geïntroduceerd.

Eind november 2022 werd door de HvA-voorzitter Mats Bergman gemeld dat hij vanwege persoonlijke omstandigheden terugtreedt als HvA-voorzitter. Dit werd aan alle HvA-leden gemeld in de brief bij het ALV-verslag (met Nieuwjaarswens) en daarbij werd gevraagd zich te melden als kandidaat vanwege het bestuur.

Klantenraad Woonstad Rotterdam: Regelmatig werden Nieuwsbrieven ontvangen en ook uitnodigingen vanwege bijeenkomsten. Bij een aantal bijeenkomsten was de HvA aanwezig.

De HvA-website www.hv-alexanderpolder.nl werd regelmatig aangevuld met nieuws.

ONDERSTEUNING VAN HUURDERS

Meldingen van huurders stellen de HvA in staat ondersteuning te geven in zaken zoals achterstallig onderhoud, controle van service- en stookkosten, huurverhoging, overlast, overleg in projecten, huurcommissiezaken, juridische bijstand. Deze ondersteuning vind in veel gevallen plaats voor alle huurders in een complex (servicekosten, stookkosten, projecten). Het HvA-bestuur vraagt huurders alert te zijn op nieuws of vanwege bepaalde afwijkende gebeurtenissen, en dit onmiddellijk te melden aan de HvA.

Een hot item was de Huurverhoging 2020 waarbij in enige complexen correcties doorgevoerd moesten worden. Voorbeelden: Huurverhoging niet volgens huurcontract, nieuwe (kale) huurprijs kwam boven de Huurcommissie-puntentelling, hetgeen niet mag. Een Huurcommissie-zaak hierover werd door een huurder in de v/d Helmstraat gewonnen met een aanzienlijke verlaging van de maximaal toegestane huur.

Ook vanwege de huurverhoging 2022 werd verhuurders gevraagd correcties door te voeren. Bij een complex met geliberaliseerde woningen werden vragen gesteld.

Gemengd complex = VvE-(Vereniging van Eigenaren)complex met huurders

NIEUWS VAN WERKCOMMISSIES EN COMPLEXEN

Van Bassenstraat/Dortsmanstraat = gemengd complex

* Servicekosten 2019 -> Na de voorlopige uitspraak van de Huurcommissie (huurder heeft gewonnen) werd door de verhuurder verzet aangetekend. Na de video-hoorzitting van 21-02-2022 werd door de Huurcommissie de uitspraak van eind 2021 ingetrokken. Na enige tijd volgde de Huurcommissie-rapportage met veel onjuistheden. Na indiening van extra informatie door de gemachtigde van de huurder volgde de 2^e videohoorzitting waarbij de verhuurder zonder bericht niet aanwezig was. De extra informatie van de gemachtigde van de huurder werd door de Huurcommissie volledig geaccepteerd en aanvullende vragen van de Huurcommissie werden naar tevredenheid van de Huurcommissie beantwoord.

Uitspraak Huurcommissiezaak (30-06-2022): Hieruit bleek het omgekeerde te zijn besloten waaraan de Huurcommissie tijdens de 2 videohoorzittingen had ingestemd. Daardoor werd de zaak verloren. Er zou een Rechtszaak kunnen volgen, maar vanwege het lage bedrag werd dit niet gestart.

Helga

* Stookkosten 2019 -> Bij Wooncompas was niet bekend dat € 16,67 per woning teveel in rekening was gebracht. Nadat de betreffende mails aan Wooncompas werden verstrekt zou verrekening met de eerstvolgende afrekening plaatsvinden. Dit is verrekend bij de afrekening Stookkosten 2021 !!

* Servicekosten 2021 -> Na bezwaren van huurders werd het voorschotbedrag van de Huismeester verlaagd.

Noorwitsstraat = Gemengd complex

* Service/Stookkosten 2019/2020 -> Afrekening van huurders roept een hoop vragen op (afrekening per gedeelte van een trappenhuis en de winkel eronder). Na beantwoording door de verhuurder werd het nog onduidelijker.

Prinsessenflats (Bernini-Maderna-Palladio)

* Stookkosten 2020/2021 -> _Compensatie vanwege hoger gasverbruik werd door de HvA gevraagd voor beide gebouwen. Door een interne communicatiestoornis bij de verhuurder werd op 10-02-2022 alleen gesproken over de Madernastraat. Daar het voorstel van de verhuurder overeenkwam met de HvA-visie werd overeenstemming bereikt. Dat bedrag werd zeer snel daarna aan de bewoners uitbetaald.

Voor de Berninistraat vond de bespreking hierover plaats op 9-06-2022. De verhuurder presenteerde een "eigen berekening" die nogal afweek van 10-02-2022. De HvA-visie bleek hiermee niet overeen te komen. Compensatie voor de Berninistraat werd afgewezen.

De HvA-argumentatie werd alsnog voorgelegd aan de projectleider van de renovatie, doch dit gaf geen positief resultaat.

* Stookkosten 2021/2022 Berninistraat -> Op 4-09-2022 werd het overzicht ter controle ontvangen. De HvA vroeg 2 correctie die werden doorgevoerd. De HvA wacht nog op correcties van 2 bedragen in het overzicht en de 2^e Ista-factuur ontbrak nog. Wordt vervolgd in 2023.

* Servicekosten 2021 -> Op 30-12-2022 werden de 3 totaaloverzichten ter controle ontvangen. Wordt vervolgd in 2023.

Nieuwe Margriet (Bramantestraat)

*-> Schoonmaak is in eigen beheer is voorgesteld. Op 12 maart 2022 hebben wij een inventarisatie gedaan samen met Woonstad, die met een koffiekar bij onze flat stond. De 70% van de bewoners is niet behaald en is het niet doorgegaan. Dat geldt wel na een inventarisatie voor het schoonmaken van de balkons aan de achterzijde. Aanvraag offerte m.b.t. aanbrenge/beschermlaag i.v.m. verwijderen spinnenpoep.

In de maand november is uiteindelijk de middenpui van ons complex schoongemaakt. Het bleek dat door de renovatie van de andere flats, de schoonmaakwerkzaamheden waren stopgezet.

*-> Parkeerplekken Voorstel extra parkeerplekken inrichten achter de flat.

*-> Huismeester De huismeester: aantal uren en taakomschrijving onduidelijk. Afsproken dat lid van de werkcommissie 1x per maand een schouw loopt met hem om knelpunten op te lossen.

*-> Servicekosten In 2022 is er een teruggave servicekosten geweest i.v.m. het uitblijven van werkzaamheden. Doordat de middenpui pas eind oktober is schoongemaakt zullen de servicekosten van 2022 ook worden bijgesteld.

*-> Huurverhoging De huurverhoging voor 2022 is door een brief van de HVA beperkt. Eén bewoonster merkt op dat zij de huurverhoging met nog 1% heeft kunnen bijstellen. Het betreft hier woningen in de Vrije sector. Voor 2023 zijn berichten dat de loonontwikkeling wordt gevolgd en niet de inflatiecorrectie. Wij zullen alle middelen aangrijpen Woonbond, krant om de verhoging laag te houden kijkend naar alle bouwactiviteiten op dit moment die een aanzienlijk deel van ons woongenot te niet doen.

*-> Afzuigkappen Het vervangen van de afzuigkappen voor de vrije sector. Een bewoonster heeft middels een brief contact gezocht met Woonstad hierover. Werden wij als commissie aan het lijntje gehouden, met dreigementen blijkt het wel te helpen om beweging op gang te krijgen. Alle apparatuur is in de huurprijs opgenomen.

*-> Schilderwerk Het schilderwerk zal pas in 2025 gepland worden.

*-> Omgeving Met het herinrichten van de omgeving zal begin 2023 begonnen worden, als eerste bij het zwembad. Er komen 295 parkeerplekken in totaal bij, of dit voldoende is, is nog maar de vraag. Het opleveren van de flat is uitgesteld naar april 2023.

*-> Zonneschermen Informatie ontvangen m.b.t. het plaatsen van zonneschermen. Dit bleek in eerste instantie alléén voor de andere Prinsessenflats en was onderdeel van de renovatie. De zonneschermen worden opgenomen in de servicekosten. Inmiddels is dit voor De Nieuwe Margriet nu ook gehonoreerd.

Van Boelrestraat

* Service/Stookkosten 2020/2021 -> De verhuurder meldde op 9-03-2022 dat alle huurders het bedrag van € 10,43 uitbetaald krijgen (= correctie Administratiekosten Stookkosten)

Van Campenplein

*-> Servicekosten 2021 -> Op 23-06-2022 werden de overzichten (Hoogbouw en Laagbouw) ter controle ontvangen. Opvallend waren de kosten voor de telefoons in de liften van de Hoogbouw. De telefoons zijn er niet meer. Die kosten werden afgetrokken. Gevraagde aanpassingen vanwege glazenwassen, herstelling van sloten en blusmiddelen werden doorgevoerd. Op 30-06-2022 werd door de HvA toestemming gegeven om af te rekenen.

*-> Stookkosten 2^e helft 2021 -> Op 6-07-2022 meldde de verhuurder dat over 6 maanden wordt afgerekend om zowel Service- als Stookkosten volgens kalenderjaar af te rekenen. Op 7-07-2022 antwoordde de HvA dat huurders daardoor niet financieel benadeeld mogen worden. De verhuurder antwoordde op 7-09-2022 met een nietszeggend antwoord. Daarop vroeg de HvA wederom om antwoord, dat op 26-09-2022 nog niet beantwoord werd. Op 27-09-2022 antwoordde de verhuurder dat een aanzienlijk bedrag wordt afgetrokken voor elke woning. Dit werd op 30-09-2022 door de HvA geaccepteerd.

8-> Liften. In zowel de Laagbouw als Hoogbouw waren de liften wekenlang buiten bedrijf. Reden was de levering van bepaalde materialen. Door ingrijpen door de HvA-secr. werd dit daarna snel opgelost. Vraag is waarom bewoners door de klantenservice via de telefoon worden afgescheept met allerlei onzinverhalen (zoals betalingsachterstand door de verhuurder bij de liftfirma, hetgeen onjuist bleek).

Sterflats (Favre, Husly, Viervant, Vinckenbrinck)

*Servicekosten2021-> Bespreking met de verhuurder: Met name post Schoonmaakkosten klopt niet. Dit wordt uitgezocht. Er werd vastgesteld dat er geen grote verschillen tussen de flats mogen zijn. Ook is er discussie over de tuinoppervlaktes bij de 4 flats. Ook de tuinkosten zijn niet conform de afspraken.

Hoofdweg Torentjes (Hoofdweg)

*->Tuinonderhoud -> Na het opschorten van het onderhoudscontract door Heimstaden in 2021 is het tuinonderhoud in 2022 niet verbeterd.

*->Schoonmaakwerkzaamheden -> Lange tijd werd onvoldoende schoongemaakt. Na gesprekken hierover van de schoonmaakfirma met de werkcommissie en Heimstaden werd dit verbeterd.

*->Drugsvangst in hotel -> Een Fransman werd na oplettendheid van een huurder veroordeeld.

*->Vertrek oude huurder -> De woning wordt gerenoveerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft. Dit wordt niet altijd door Heimstaden gehandhaafd (werd door werkcommissie ontdekt).

*->Slagboom bij Torentjes 1+2 -> Onderzoeksrapport werd door de werkcommissie aan Heimstaden gepresenteerd. In maart 2022 volgde het Heimstaden-stemmingsformulier vanwege 70%-instemming. Er werd 70%-instemming bereikt, maar Heimstaden startte nog niet met de uitvoering.

*->WOHV-bespreking met Heimstade op 20-04-2022 -> Bijna 2,5 uur duurde deze bespreking en vele onderwerpen kwamen ter sprake zoals contacten met Heimstaden m.b.t. stoeve afhandeling van klachten, beheer en verhuur, Servicekosten, Investerings/werkzaamheden 2022/2023, herinrichting tuinen, verduurzaming, laadpalen elektrische auto's, HOHN, enz. In oktober 2022 zond de werkcommissie aan Heimstaden een lange lijst met niet uitgevoerde actiepunten vanwege de WOHV-bespreking van april 2022. Ook werd nog geen antwoord van

Heimstaden/HOHN ontvangen over lidmaatschap van huurdersverenigingen (nu alleen mogelijk voor Bewonerscommissies).

*->HOHN = Huurdersorganisatie Heimstaden Nederland -> Melding over verhogen voorschot Servicekosten (Heimstaden was deze melding onbekend).

*->Huurverhoging 2022 (geliberaliseerd) -> Eind juni 2022 werd de huurverhoging ontvangen (2,7% oude huurcontracten, 3,3% voor meer recente huurcontracten).

*->Hoofdweg 256-258 -> De werkcommissie nam deel aan bespreking/presentaties over verbouwing van de kantoorgebouwen naar appartementen. Ook komt er een nieuwe woontoren op huisnummer 260. Later werd informatie ontvangen dat Oekraïne-vluchtelingen eerst worden opgevangen voordat met verbouwing/nieuwbouw wordt gestart.

* Servicekosten 2020 -> In de mail van 3-01-2022 verzocht de HvA 2 posten te schrappen. Ook vermelding in de begroting 2022 diende te worden geschrapt. De verhuurder antwoordde op 4-03-2022 dat afgerekend wordt conform de HvA-opmerkingen (Water en 20% CV-onderhoud worden geschrapt). Wel werd gemeld dat deze 2 posten ter sprake zullen komen tijdens het komende WOHV-gesprek.

* Uitgevoerd werkcommissie-onderzoek m.b.t. de afrekening Servicekosten in relatie tot huurcontracten -> Uit HvA-onderzoek kwam naar voren dat de posten in recente huurcontracten niet overeenkwamen met de posten in de Servicekosten-afrekeningen. Bepaalde posten kwamen wel voor in de afrekeningen, maar niet in recente huurcontracten. Dus dit geeft huiswerk voor de verhuurder !!

Complex PRINSENWIEK (gemengd complex)

Ook in de zomer 2022 brandde de cv-installatie volop, terwijl hierover duidelijke afspraken begin 2021 werden gemaakt met de beheerder. Ook is de afzuiging al sinds feb 2022 kapot. Het HvA-bestuur besloot een Wijkraadslid te vragen om bemiddeling.

Complex TATTISTRAAT

Zitting en inspectie Geschillencommissie eind 2021: Uit de inspectie kwamen 6 klachten naar voren (zie HvA-jaaroverzicht 2021). De werkzaamheden werden met veel vertraging en uitgebreide discussies uitgevoerd. Het ventilatierooster werd pas na 6 maanden vervangen. Er werd tevens vastgesteld dat de verhuurder geen controle uitvoert of klachten met succes werden afgesloten.

Complex VAN BASSEN-/DORTSMANSTRAAT (gemengd complex)

Klachten werden ingediend door een huurder van de Van Bassenstraat. De huurder stelde voor samen met de HvA-secretaris een bespreking hierover te organiseren. De beheerder van MVGM stelde voor de bespreking in AMSTERDAM te houden. Een tegenvoorstel werd door de huurder gedaan om in Rotterdam te vergaderen. Dit werd door de MVGM-Account-Manager geweigerd. Wordt vervolgd.

Complex G. VAN DORMAALSTRAAT (gemengd complex)

WMO-wijziging (goedgekeurd door de Gemeente) werd door de verhuurder afgekeurd zonder dat redenen werden genoemd. De HvA-secretaris is op bezoek geweest (huurder heeft veel hulp nodig) en de verhuurder zou zijn beslissing heroverwegen, hetgeen geschiedde.

=====
Hugo Hijmans, secretaris