

Betreft: HvA-Jaaroverzicht 2016
Onze ref.: DB170501
Tel/fax: 010-2207175
e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, mei 2017

HvA-JAAROVERZICHT 2016

BESTUUR

In 2016 werden 8 bestuursvergaderingen gehouden. Daarbij waren naast het HvA-bestuur als gasten vertegenwoordigers van de werkcommissies Berniniflat, De Nieuwe Margriet, Helga en Berlagehof aanwezig. 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: Berichten van beheerders/ verhuurders, lopende zaken t.a.v. verhuurders/beheerders, komende evenementen, rapportage door werkcommissies, kantoorartikelen, afwezigheid van bestuursleden en de rondvraag.

Op 19 mei 2016 vond de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. De Gebiedsnetwerker Joop van Wijnbergen en Opzoomer-medewerkster Elze Mergler presenteerden wat allemaal mogelijk met "Opzoomer mee". Er werd tevens een film vertoond en nadien werden vele vragen beantwoord. Er werden enige bestuursleden herkozen.

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

Een HvA-werkcommissie werd op 23 maart gevormd in het complex De Nieuwe Margriet na een goed bezochte bewonersavond

Invoering van de Warmtewet in 2014 gaf wijziging in de afrekening Stookkosten in

complexen met blokverwarming (uitgezonderd complexen met een VvE). De HvA heeft contact gezocht met specialisten en instanties om onjuiste afrekeningen te laten corrigeren. Deze acties werden met succes afgesloten.

Huurcommissiezaken m.b.t. Achterstallig onderhoud en Service/Stookkosten werden gewonnen en aanzienlijke bedragen werden uitbetaald. Controle van Service/Stookkosten in diverse complexen resulteerden in lagere kosten. Zie de details in onderstaande complexen.

Ondersteuning van huurders bij nalatigheid van de verhuurder/beheerder werd met succes afgesloten (vervanging moederhaard door HR-ketel, geiser niet schoon te maken, enz.).

Invoering van de Woningwet 2015 voor corporaties geeft huurdersverenigingen meer invloed en macht. Onderhandelingen vonden plaats om de HvA hierbij te betrekken.

In de edities van maart, juni, oktober en december 2016 van het wijkkrantje De Peiler werd HvA-Nieuws geplaatst.

WERKCOMMISSIE BLONDEELSTRAAT

Tot grote verbazing werden eind februari de bomen tussen de haag aan de achterzijde van het complex een kopje kleiner gemaakt. Ondanks alle protesten van de bewoners (kopers en huurders) had de VvE dit besloten omdat ze dan meer uitzicht hadden op de Koningslaan. Foto's werden gestuurd naar verhuurder Grouwels Vastgoed maar dit mocht niet meer baten.

In de zomer werd bericht ontvangen dat de slaapkamerramen aan de achterkant geveerd zouden worden. Er waren veel vragen van bewoners of ook de keukenramen zouden worden meegenomen. De werkgroep heeft toen telefonisch contact met Grouwels gehad (dhr Franzen) en gevraagd of de communicatie over deze projecten naar de huurders verbeterd zou kunnen worden.

WERKCOMMISSIE HOOFDWEG TORENTJES

Te melden punten:

- Parkeeroverlast langs de parallelweg (fietsroute) blijft een probleem vanwege parkeren van vrachtwagens en bussen. De wijkagent werd hierover benaderd en beloofde handhaving.
- De problemen met een woning werden pas opgelost nadat de Politie de nieuwe sleutel vrijgaf zodat de woning leeggehaald en gerenoveerd kon worden. Na 15 maanden werd de woning weer verhuurd.
- Wederom werd een adviesaanvraag vanwege inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen. Afwijkend van 2015 was de huurverhoging 2016 voor alle woningen gelijk.
- De afrekening Servicekosten 2015 werd gecontroleerd en verduidelijkingen werden gevraagd. De afrekening werd goedgekeurd en het voorschotbedrag verlaagd vanwege lagere bedragen van 2 posten.
- Eind oktober werd de jaarlijkse WOHV-bespreking met MVGM gehouden. Uitgebreid werden de volgende agendapunten besproken: Nog geen kennismaking met de nieuwe eigenaar, strengere controle van nieuwe huurders, klachtenafhandeling (lift, riool), vervanging keukens en cv-installaties, container in de bergingen (Juridisch loket?), vervanging lampen door bewoners, schoonmaakwerkzaamheden en tuinonderhoud, investeringen 2017-2025, huurbeleid, servicekosten, koude bij grote raam woonkamer, rattenplaag. Alle bewoners ontvingen het besprekingsverslag.
- De volgende WOHV-bespreking is in april 2017.

WERKCOMMISSIE J. VAN CAMPENPLEIN

Stoorkosten 2014-2015 (Warmtewet 2014):

In januari werden antwoorden ontvangen op vragen. Een specificatie van de Vaste kosten ontbrak. Na ontvangst hiervan werd geconstateerd dat 2 posten volgens de HvA onterecht in rekening werden gebracht (contract-cv en afschrijving-cv). De verhuurder accepteerde de argumenten van de HvA niet en rekende begin maart met de huurders af. Daarna volgden contacten met ACM (Autoriteit Consument & Markt), maar dit bracht geen duidelijkheid. De ACM is voor de verhuurder leidend. Ook werden vragen gesteld aan Consuwijzer. Daarna prepareerde de HvA een zaak bij de Geschillencommissie met elk 1 huurder in de Hoog- en Laagbouw. In juni bleek dat de verhuurder geen lid was van de Geschillencommissie, dus de 2 zaken werden door de Geschillencommissie afgewezen. Er werd daarbij verwezen naar de Huurcommissie. Om een Huurcommissiezaak te vermijden werden in juni uitgebreide argumenten voorgelegd aan de verhuurder. Daarbij werd tevens gewezen op dubbele berekening van de cv-onderhoudskosten. Hierop antwoordde de verhuurder dat de post "cv-onderhoudskosten" inderdaad dubbel gerekend was. Wel werd nog een vraag door de verhuurder gesteld over de "Aedes-handreiking vanwege installatiekosten". Eind juli volgde een HvA-brief met antwoorden op de tekst in de Aedes-handreiking en verwijzing naar de tekst in de Woonbond-brochure over de Warmtewet. Deze antwoorden waren zo overtuigend dat eind augustus een summier antwoord van de verhuurder op de HvA-brief van eind juli volgde -> Contract-cv en Afschrijving-cv worden gecrediteerd. Half september ontvingen alle huurders een brief van de verhuurder over de terugbetaling. De HvA had alle bewoners een HvA-brief verstrekt met uitleg van de gehele procedure en waarom een bedrag werd terugbetaald.

Servicekosten 2015: Op basis van ontvangen facturen werd ontdekt dat 1 factuur ontbrak en dat de uren voor vervanging van een lamp dubbel werden gerekend. De verhuurder antwoordde dat de ontbrekende factuur niet zou worden gerekend. De dubbele uren werden wel gerekend (onvolledige melding van klacht). De HvA ging akkoord met het verzoek in het vervolg alle klachten te checken voordat tot uitvoering wordt overgegaan.

Stookkosten 2015-2016 (Warmtewet 2014):

Eind augustus ontving de HvA het concept met alle facturen. Hierbij werd dezelfde correctie doorgevoerd als voor 2014-2015. Na controle van de facturen werd nog een kleine correctie door de verhuurder doorgevoerd. Nadien zou indiening bij Ista plaatsvinden om de afrekening per woning te berekenen. Wordt vervolgd in 2017.

Actiepunten van de bespreking**huurder/verhuurder van november 2015:**

Navraag werd door de HvA gedaan. Het bleek dat de offertes nog uitgestuurd moesten worden.

WERKCOMMISSIE HELGA

Overleg met WoonCompas: Sinds medio 2015 is de HvA-werkcommissie Helga actief binnen ons complex en streeft naar een goede constructieve samenwerking met de Bewonerscommissie Helga. Gezamenlijk werd regelmatig overleg gepleegd met corporatie WoonCompas over de afrekeningen service- en stookkosten. Hieronder staan de resultaten van dit gezamenlijk overleg.

Stookkosten 2014 (Warmtewet 2014):

Na verzoeken van de huurdersvertegenwoordiging (HvA-werkcommissie en Helgabewonerscommissie) zijn correcties van ruim € 4500 doorgevoerd.

Ook is met WoonCompas onderhandeld over een compensatieregeling met betrekking tot het niet goed sluiten van de radiatorkranen en dus doorlopen van onterechte tikken van de warmtemeters.

De afrekening van 2014 werd goedgekeurd en verrekend met alle bewoners.

Stookkosten 2015 (Warmtewet 2014):

Afgesproken is dat de HvA-werkcommissie het concept van de stookkosten voor de Helgabewonerscommissie controleert. De HvA heeft bezwaar gemaakt tegen de conceptafrekening van de stookkosten 2015. Op advies van de HvA heeft de bewonerscommissie besloten een expert van Woonbond in te schakelen. WoonCompas heeft hier zijn medewerking aan verleend en betaalt de kosten van dit onderzoek. Onderzoekpunten voor de expert van de woonbond, dat nog doorloopt in 2017, zijn:

- Verdeling en berekening stookkosten
- Functioneren warmte-installatie
- Warmteafgifte tijdens de warme zomermaanden
- Slecht sluitende radiatorknoppen

In het totaaloverzicht wordt op aandringen van de HvA de onderverdeling zichtbaar van de woningen (bewoners), het gebruik door het gezondheidscentrum en de algemene ruimten.

Servicekosten 2015: In de afrekening over 2015 heeft elke bewoner een bedrag terug mogen ontvangen. Ook werd afgesproken dat de servicekosten moeten dalen. Er kan aanzienlijk worden bezuinigd op de elektriciteits- en warmtekosten van de algemene ruimten. Op aandringen van de HvA is door WoonCompas in de zaal (Algemene ruimte) een thermostaat geplaatst om energie te besparen. Daardoor zullen de kosten van de verwarming in de Algemene ruimten omlaag gaan.

Verbeteringen: Tevens wordt er in 2017 een begin gemaakt om de verlichting in de gangen en de overige algemene ruimtes te vervangen door LED-lampen waardoor de kosten van de elektriciteit van de Algemene ruimten ook omlaag zullen gaan.

WERKCOMMISSIE STERFLATS**Verbeterproject (stadsverwarming + isoleren):**

Het jaar 2016 heeft in het teken gestaan van het Duurzaamheidsproject van de Sterflats. In april zijn de werkzaamheden begonnen in de Viervantstraat.

De Duurzaamheidscommissie bestaat uit Woonstad, Era-Contour, Smits Vastgoedzorg, de HvA-werkcommissie Sterflats, een HvA-bestuurslid en een technisch adviseur die op verzoek van de HvA-werkcommissie is toegevoegd. Deze groep komt regelmatig bij elkaar om o.a. de voortgang, eventuele plannen, oplossingen van de klachten en wensen van bewoners te bespreken. Helaas zijn er tijdens de werkzaamheden veel zaken niet goed verlopen. Dit veroorzaakte veel overlast en stress bij de bewoners. De oorzaak lag dikwijls bij miscommunicatie tussen enerzijds Era Contour en Smits Vastgoedzorg en anderzijds de onderaannemers. Het bleek dat afspraken niet voldoende konden worden nagekomen, omdat vastgesteld werd dat het personeel niet voldoende capabel was om de werkzaamheden uit te voeren.

De werkcommissie heeft actief contact met de bewoners gehad om te kijken hoe de werkzaamheden verliepen en eventuele klachten boven water te krijgen en die te bespreken met de aannemer en de uitvoerder. Ook bleek dat afspraken met de bewoners niet altijd werden nagekomen. De werkcommissie

heeft steeds aangedrongen dat dit verbeterd moest worden. Al met al hebben de werkzaamheden in de woningen langer geduurd dan de afspraak was. Op verzoek van de werkcommissie hebben de bewoners, die ernstige overlast hebben ondervonden, een extra vergoeding gekregen.

Bij de eerste oplevering van de woningen bleek dat er nog gebreken en klachten waren.

De werkcommissie verwacht dat deze op korte termijn opgelost zouden worden.

Vóór het winterseizoen was de stadsverwarming aangesloten. De verwarming moet hier en daar nog extra worden ingeregeld en de bewoners moeten leren omgaan met het nieuwe systeem. Al met al zijn de bewoners toch tevreden met de aanpassingen van de keuken, badkamer, toilet, de isolatie en de stadsverwarming. De bewoners zijn blij met de twee nieuwe liften, die nu op iedere verdieping stoppen in tegenstelling tot vroeger toen er één lift beschikbaar was voor de even verdiepingen en één lift voor de oneven verdiepingen, de mooie hal, de hele schil en trappenhuis is opgeknapt, verlichting in de bergingen beneden.

De werkcommissie kon zich goed inleven in de overlast die de bewoners van de Viervantstraat hebben ondervonden. Er werd geprobeerd de overlast tot een minimum te beperken.

Woonstad, Era Contour en Smits Vastgoedzorg waren het met ons eens dat dit project niet goed is verlopen.

In een overleg over de renovatie van de Huslystraat is toegezegd dat de aanpak verbeterd zou worden. Het project wordt nu op een andere en betere manier uitgevoerd. De bewoners zijn hierover persoonlijk geïnformeerd. De werkcommissie blijft de vinger aan de pols houden. Het overleg met de Duurzaamheidscommissie heeft veel tijd gekost.

Regulier met Woonstad: Het regulier overleg met Woonstad ging ook gewoon door (Service- en Stookkosten, diverse klachten van bewoners, enz.).

Buitenruimte: Ook heeft de werkcommissie overleg gehad met de Gemeente over de nieuw in te richten buitenruimte. De bushalte is verplaatst zonder overleg met de werkcommissie. Daartegen werd geprotesteerd; helaas zonder resultaat. Er zijn wel kleine aanpassingen gedaan om de veiligheid van de voetgangers te bevorderen.

WERKCOMMISSIE BERNINIFLAT

Overleg met Woonstad: Duidelijk werd in het begin van het jaar dat bewoners niet hoefden te verhuizen omdat er definitief geen plannen meer zijn om ook de Berniniflat te ontmantelen en opnieuw op te trekken zoals bij De Nieuwe Margriet. In februari is een onderzoek gestart naar asbest in de platen aan de voor- en achtergevel. Verwijdering was niet nodig en daarna is de flat geschilderd. Ook de renovatie naar wonen-light van de leeg gekomen flats werd hervat. Onderzoek gaat plaatsvinden wat er haal- en betaalbaar is om de flat te isoleren en te verduurzamen. Op basis van onderzoeken zal begin 2017 een scenario bepaald worden. De flat blijft in ieder geval sociaal gelabeld. De vraag naar grotere balkons kon niet worden gehonoreerd dit i.v.m. de hoogte van de flat. Voor verlaging van de leeftijd voor nieuwe bewoners van 55+ naar 45+ had vooraf een adviesaanvraag aan de HvA moeten worden voorgelegd maar dat is, na vele verzoeken, helaas niet gebeurd. Ook de belofte dat bewoners in de flat een kortingskaart zouden krijgen voor het bezoek zwembad en fitness van de Alexanderhof is niet van de grond gekomen. Woonstad heeft met Opti-Sport geen afspraken kunnen maken.

Afrekening Stookkosten: Wederom werd de afrekening, zonder controle vooraf door de HvA, rechtstreeks gezonden naar de bewoners.

Overleg over de woon- en leefomgeving: Er is gesproken over de veiligheid in de flat die sterk achteruit gaat. Er werd ingebroken in de bergingen en in een woonhuis. De buitendeur was volgens de werkcommissie een oorzaak. Door deze te forceren komt men gemakkelijk binnen. De werkcommissie heeft gevraagd of er een elektronisch sluitplan kan komen zoals in De Nieuwe Margriet. Ook werden foto's getoond van het dumpen van de gehele inboedel van een woning. De overlast van met name bewoners die via Bouman-verslavingszorg gehuisvest zijn. Toegezegd werd dat Woonstad gaat praten met de begeleiders. Duivenoverlast is een groot probleem en ook het schoonmaken van de flat laat te wensen over.

Samenwerking: Overleg heeft plaatsgevonden met de HvA-werkcommissie De Nieuwe Margriet om te kijken of samengewerkt kan worden. Het idee was om ook de twee andere flats zoals de Palladio en Maderna hierbij te betrekken maar de animo was daar helaas nihil.

Woonreferendum: Aandacht werd ook besteed aan het Woonreferendum van 30-11-2016. Het stadsbestuur van Rotterdam wilde 20.000 betaalbare woningen slopen of verkopen. Helaas heeft het referendum, door de slechte opkomst, het niet gehaald. Woonstad voert de Woonvisie 2030 uit met een eigen beleid. In Prins Alexander worden geen woningen gesloopt en Woonstad gaat door met verduurzamen.

WERKCOMMISSIE DE NIEUWE MARGRIET

In februari besloot de in september 2015 opgerichte Bewonerscommissie om zich aan te sluiten bij de HvA. Daartoe vond een kennismakingsgesprek plaats, waarbij de plaag met de schimmelkevertjes, zwaarlopende schuifpuien en problemen met het warmteterugwinningssysteem werden besproken.

Op 23 maart vond een goed bezochte bewonersvergadering plaats, waarbij de leden van de Bewonerscommissie werden verkozen tot HvA-werkcommissie De Nieuwe Margriet. Een groot aantal bewoners meldde zich aan als HvA-lid.

Als HvA-werkcommissie werd gedurende het jaar verschillende malen met Woonstad gesproken, waarbij over belangrijke punten afspraken werden gemaakt. Hierover ontvingen de bewoners informatie d.m.v. Nieuwsbrieven. Gedurende het jaar heeft het HvA-bestuur ondersteuning verleend aan de werkcommissie.

Belangrijkste punten gedurende het jaar:

- Schimmelkeverplaag -> In april werd deze plaag verholpen. Daartoe moesten ventilatie-openingen in het dubbele plafond aangebracht worden om vocht te voorkomen.
- Wateroverlast -> Vastgesteld was dat water via de algemene voordeur de hal inliep. Er waren verschillende aannemers nodig om een definitieve oplossing te bereiken.
- 55+ -> Er is nog steeds onduidelijkheid of de flat nog wel 55+ is.
- Zonneschermen -> De wens om zonneschermen werd steeds door Woonstad tegengehouden. Hopelijk wordt snel een afspraak hierover gemaakt.
- Parkeerplaats Bramanteplein -> Dit werd met de Gebiedscommissie besproken. De ergste oneffenheden werden verholpen, maar wanneer komt er een definitieve oplossing?

- Mankementen in het gebouw -> Na het uitvoeren van een enquête werd duidelijk welke mankementen aanwezig waren. Met Woonstad werd een actieplan afgesproken. De schuifpuien zouden als eerste worden aangepakt.

- Geluidsoverlast -> In augustus werd een enquête gehouden. Hierop werden 63 formulieren ontvangen. Een afspraak werd gemaakt met een specialist hoe dit aangepakt zou moeten worden en hoe Woonstad hierbij betrokken zou worden. Bij 1 woning werd in opdracht van Woonstad een meting uitgevoerd. Het resultaat was dat geen geluidsoverlast was vastgesteld. Rapportage ontbreekt volgens Woonstad en de werkcommissie heeft een specialist gevraagd het resultaat van de meting te rapporteren.

- Huismeester -> Aan het eind van het jaar werd van Woonstad vernomen dat er een nieuwe huismeester zou worden aangesteld. Met een handtekeningactie samen met de Berniniflat werd geprobeerd de huidige huismeester te behouden, doch Woonstad bleef bij haar beslissing.

- Voorzieningen rond de flat -> De Gemeente werd bezocht om hierover afspraken te maken.

- Schoonmaken galerijen -> Met Woonstad werd afgesproken dat een boenmachine zou worden aangeschaft. Tot het eind van het jaar was hierover geen positief bericht ontvangen.

- Goldcard Alexanderhof -> Verschillende malen kwam dit punt ter sprake.

- Kookluchtjes -> M.b.t. klachten hierover werd een aanvang gemaakt, nog niet alle bewoners werden bezocht en werd de brief die hier bij hoort nog niet verstuurt.

BERLAGEHOF

Overleg met SOR: De Stichting Ouderen Huisvesting (SOR) kent een centrale huurdersvereniging HPF voor al haar complexen en voert daarom geen overleg met de HvA. Bij het onlangs gehouden najaarsoverleg tussen SOR en Bewonerscommissie was daarom de HvA-secretaris als adviseur aanwezig. Ter sprake kwam een nieuwe samenwerkings-overeenkomst tussen SOR en Bewonerscommissie. Hierin werd door de SOR slechts "Informatierecht" omschreven t.a.v. de Servicekosten-afrekening. De HvA-secretaris stelde dat dit ontoereikend was en dat dit "Recht op overleg/instemming" moest zijn. De SOR erkende dit en zou dit in de overeenkomst wijzigen. Later kwam de SOR hier weer op terug

en wilde dit regelen via een niet in de overeenkomst genoemd aanhangsel. Hiermee is de Bewonerscommissie niet akkoord gegaan en heeft geweigerd de overeenkomst te tekenen. Wordt vervolgd.

Stookkosten: Verder kwamen de absurde stookkostenafwijkingen tussen woningen onderling ter sprake. Afsproken werd dat de Bewonerscommissie de laatste afrekening van de bewoners zou inventariseren. Deze inventarisatie is naar de technisch adviseur van de HvA gegaan. Met dit overzicht in de hand heeft deze gerichte vragen gesteld aan de technische afdeling van de SOR. Hierop is tot dusver geen reactie gekomen. Als de SOR bij deze weigering blijft dan overweegt de Bewonerscommissie gebruik te maken van haar recht op informatie en de vraagstelling over te nemen van de adviseur.

RINZE KOOPMANSSTRAAT 21-119

Servicekosten 2014 : Na controle van de facturen verlaagde de verhuurder de bedragen van enige posten (O.a. extra 0-beurt vanwege nieuwe firma). Daarna werd met de huurders afgerekend.

Servicekosten 2015 : Tijdens controle van de facturen werd ontdekt dat extra schoonmaakwerkzaamheden niet aan huurders doorberekend mochten worden (o.a. ontweren). Na correctie door de verhuurder werd toestemming gegeven met de huurders af te rekenen.

NOORWITSSTRAAT

Gewonnen Huurcommissiezaak : De uitbetaling vond plaats in januari nadat de boeiboorden waren gerepareerd.

Service/Stookkosten 2014-2015 : Werd door de verhuurder aan de huurders verzonden (resultaat van inzage in de elektriciteitsrekening volgde later).

RINZE KOOPMANSSTRAAT 2-42

Achterstallig onderhoud van cv-installatie, betonrot en schilderwerk: In maart werd de verhuurder verzocht het achterstallig onderhoud aan te pakken. Omdat geen antwoord werd ontvangen volgde een aangetekende brief. Omdat hierop na 6 weken geen reactie kwam werd door 3 bewoners een Huurcommissiezaak gestart met de HvA als gemachtigde. Inspectie

door de Huurcommissie volgde eind mei. De rapportage werd ontvangen samen met de uitnodiging voor de zitting op 6 september. Bij de zitting was de verhuurder niet aanwezig. De gemachtigde en de 3 indieners brachten de klachten duidelijk naar voren. Op 19 september volgde de uitspraak, waarbij de door de HvA-gemachtigde gekozen code van het ernstig gebrek van de cv-installatie werd overgenomen. In de uitspraak stond dat de 3 indieners een tijdelijke huurverlaging werd toegekend. De verhuurder reageerde onmiddellijk na de uitspraak: 1 week na de uitspraak startte de renovatie van het ketelhuis. Dit vergde 2 weken. Nadien volgde uitbetaling van de tijdelijke huurverlaging over een periode van 7 maanden. **Service/Stookkosten 2013-2014:** In april werd de verhuurder een aangetekende brief gezonden met het verzoek binnen 6 weken de afrekening te presenteren. Omdat geen antwoord werd ontvangen startten 2 bewoners een Huurcommissiezaak met de HvA als gemachtigde. Op 4 november kwam de rapporteur op huisbezoek. De rapportage werd ontvangen samen met de uitnodiging voor de zitting op 12 december. De HvA-gemachtigde ontdekte fouten in de rapportage en dit werd via een HvA-brief aan de Huurcommissie en de verhuurder gemeld. Bij de zitting was de verhuurder niet aanwezig. De gemachtigde verklaarde de inhoud van de HvA-brief, waarin stond dat niet het kalenderjaar 2013 maar de periode 2013-2014 werd gevraagd. Tevens ontbrak een gedeelte van de Stookkosten. De Huurcommissie besliste dat de zaak wordt aangehouden, een nieuwe rapportage moet worden opgesteld, gevolgd door een nieuwe zitting. Wordt vervolgd in 2017.

Achterstallig onderhoud m.b.t. lekkage: Sinds 2014 had een huurder last van lekkage en de verhuurder heeft dit niet verholpen. In juni werd de verhuurder een aangetekende brief gezonden met het verzoek binnen 6 weken de lekkage te verhelpen. Omdat geen antwoord werd ontvangen startte de huurder een Huurcommissiezaak met de HvA als gemachtigde. Op 11 oktober kwam de Huurcommissie-inspecteur op bezoek, noteerde details van de klacht en maakte tevens enkele foto's. De rapportage werd ontvangen samen met de uitnodiging voor de zitting op 12 december. Bij de zitting was de verhuurder niet aanwezig. De gemachtigde en de huurder verklaarden de klacht. De uitspraak volgde op 23 december en daarbij werd een tijdelijke

huurverlaging toegekend. Wordt vervolgd in 2017.

Service/Stookkosten 2014-2015: Omdat de termijn vanwege indiening van de afrekening in juli was verstreken werd een aangetekende brief aan de verhuurder gezonden. Hierop werd geen antwoord ontvangen. Omdat reeds een Huurcommissiezaak liep wordt gewacht op de uitspraak van die zaak.

RODARISTRAAT / EENSGEZINSWONINGEN

Vervanging moederhaard: Een aangetekende brief van een Woonstad-advocaat van 19-01-2016 werd door een HvA-lid ontvangen. In die brief werd gedreigd met een juridische procedure als niet akkoord gegaan werd met vervanging van de moederhaard door een HR-ketel. In een eerder stadium had de huurder deze renovatie om gegronde redenen afgewezen. De HvA schakelde een deskundige in en verzocht Woonstad om een bespreking. In de brief van de Woonstad-advocaat stond dat het om "dringende werkzaamheden" (gasleiding oud) zou gaan, maar de HvA-deskundige was het daarmee niet eens.

Tijdens een aantal besprekingen met Woonstad bleek dat het om 3 huurwoningen ging, waarvan 2 bewoond werden door ouderen boven 80 jaar. Woonstad gaf excuses dat de procedure onjuist was uitgevoerd en wenste een goede oplossing voor alle partijen. Na een eerste weigering ging Woonstad akkoord met een technische bespreking met de HvA-deskundige. Tijdens die technische bespreking werd afgesproken dat bij de 2 ouderen geen renovatie zou plaatsvinden (extra keuring) en dat bij de 3^e huurder duidelijke afspraken gemaakt zouden worden vanwege de renovatie. Deze afspraken werden vastgelegd en de huurder ging akkoord.

Tot eind december 2016 heeft de 3^e huurder niets meer vernomen van Woonstad.

VAN DER HELMSTRAAT / HOGE ONEVEN

Service/Stookkosten 2013-2014: Na indiening van de Huurcommissiezaken eind december 2015 werden in januari de afrekeningen Stookkosten 2013-2014 en 2014-2015 door de verhuurder aan de huurders gezonden (en tevens aan Huurcommissie). Omdat de afrekeningen niet juist waren werd de HvA-brief van 11-01-2016 aan de verhuurder en de Huurcommissie gezonden met het verzoek om correcties.

Met de Huurcommissie-brief van 3-5-2016 werd de rapportage ontvangen en de uitnodiging voor de zitting op 19-05-2016. In de rapportage ontbrak de afrekening Servicekosten. Met de brief van de verhuurder van 10-05-2016 aan de indieners en de Huurcommissie werden de VvE-jaarrekeningen verstrekt. Tijdens de zitting op 19-05-2016 was de verhuurder aanwezig en verklaarde nooit eerder met de Huurcommissie te maken te hebben gehad. De HvA-brief van 11-01-2016 werd besproken en de VvE-jaarrekening werd door de Huurcommissie en de HvA-gemachtigde afgewezen (niet alle VvE-kosten mogen aan huurders worden doorberekend).

In de uitspraak van 1-06-2016 werden de indieners in het gelijk gesteld. De Stookkosten 2013-2014 werden op 50% van de KWR-verbruiksnorm gesteld (onvoldoende gegevens verstrekt) en de Servicekosten werden op € 0,00 gezet vanwege het geheel ontbreken van gegevens.

Na 8 weken werd het terug te betalen bedrag volgens de Huurcommissie-uitspraak niet door de verhuurder uitbetaald. Daarop zond de HvA-gemachtigde een aangetekende brief naar de verhuurder, waarop geen reactie werd ontvangen. Tenslotte hebben beide indieners het bedrag van de huursom moeten aftrekken.

Geiser niet te reinigen: In maart 2016 bleek dat reiniging niet mogelijk was omdat een deel van de nieuwe keukenkastjes in de weg zat. De verhuurder was niet bereid een monteur te sturen. Op een HvA-brief werd door de verhuurder niet gereageerd. Daarna werd de Brandweer ingeschakeld en na vele huisbezoeken ook Bouw- en Woningtoezicht. Na verzoeken van Bouw- en Woningtoezicht werd uiteindelijk op 31-10-2016 door een monteur het gedeelte van het keukenkastje verwijderd zodat de geiser kon worden schoongemaakt (in aanwezigheid van de verhuurder)!!

Stookkosten 2015-2016: In december ontvingen de huurders deze afrekening. De HvA moest constateren dat de uitspraak van de Huurcommissiezaken niet was doorgevoerd. Eind december werd een HvA-brief aan de verhuurder gezonden met het verzoek de Administratiekosten voor de afrekeningen 2014-2015 en 2015-2016 naar 1% te verlagen (was 3,5%) voor alle huurders.

G. VAN DORMAALSTRAAT

De afrekening Servicekosten 2014 werd na het doorvoeren van correcties naar de huurders gezonden (na controle door de HvA).

WIJKOVERLEG WOONSTAD ROTTERDAM

Na de gewonnen rechtszaak in juni 2015 werd eind 2016 overeenstemming bereikt over de activiteitenbegrotingen 2010 t/m 2012. Betaling zou nog eind 2016 plaatsvinden. Hiermee werd deze procedure na de start in november 2012 met succes afgesloten. De HvA zal een initiatief starten om het Wijkoverleg voort te zetten (zie tevens onder "Havensteder"). De eerste reactie van Woonstad was positief.

De Klantenraad van Woonstad (bedrijfsniveau) zocht contact met huurdersvertegenwoordigingen om meer contact met de achterban te onderhouden. De HvA werd uitgenodigd voor de 1^e kennismaking-bijeenkomst die zeer nuttig was. Daarna volgde nog een 2^e bijeenkomst. Geconstateerd werd dat de Klantenraad jarenlang geen contact had met de huurdersvertegenwoordigingen en dit was niet correct. Afsproken werd dat de Klantenraad een procedure op basis van de Woningwet 2015 (en WOHV) gaat ontwikkelen om de huurdersvertegenwoordigingen in te schakelen bij procedures. Woonstad heeft toegezegd zich hieraan te houden.

=====

Hugo Hijmans, secretaris

WIJKOVERLEG HAVENSTEDER

In januari ontvingen alle leden in Havenstederwoningen een HvA-brief met informatie over wijkoverleg en vorming van werkcommissies. Hierop werd geen reactie ontvangen. Daarna was er contact met een lid in de De Klerkstraat. Door dit lid werd gemeld dat een werkgroep was gevormd voor 4 complexen. Deze werkgroep is verbonden met het Huurdersplatform.

In mei vond het wijkoverleg plaats met mevr. S. Smit en de heer N. Nieuwpoort, waarbij vanwege de HvA de voorzitter en secretaris aanwezig waren. Dit overleg was zeer nuttig. Onderwerpen waren: Wijkvisie Havensteder, Project "Langer thuis", Woningwet 2015, Gebiedscommissie en Bewonersgroepen. Ook werden de ervaringen met de Warmtewet 2014 uitgewisseld. Het HvA-lid in De Klerkstraat en een HvA-lid hebben het verslag ontvangen.

De HvA wenst het Wijkoverleg met meerdere deelnemers van verhuurderzijde weer voort te zetten. Havensteder reageerde hier positief op. Daarbij werd gezegd dat de afdeling Buitenruimte van de Gebiedscommissie ook betrokken dient te worden. Afsproken werd dat de HvA dit plan verder zal uitwerken en contacten zal leggen.