

HvA-JAAROVERZICHT 2023

BESTUUR

In 2023 werden 6 bestuursvergaderingen en 1 brainstormsessie gehouden. Bij die bestuursvergaderingen waren naast het HvA-bestuur een vertegenwoordiger van de werkcommissies Sterflats, De Nieuwe Margriet, Hoofdweg De Torentjes en incidenteel Helga aanwezig. Vanwege de samenwerking met de Huurdersvereniging HVO nam dat bestuur tevens aan deze bestuursvergaderingen deel.

Tijdens de 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 de ziekte van Hugo Hijmans pas 11 oktober 2023 gehouden in de Alexanderkerk. Er waren 16 leden aanwezig. De agenda werd volledig gevolgd. Er werd besloten dat de contributie verhoogd wordt naar € 10,= per jaar. Het verslag werd verzonden aan alle leden.

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

Door de plotselinge ziekte van de secretaris Hugo Hijmans was er een groot probleem ontstaan. De administratie was beschermd met wachtwoorden op de persoonlijke pc van de secretaris en de back-up op een diskette was in eerste instantie niet te vinden. Hugo Hijmans kon zich de wachtwoorden niet herinneren. Davilex, het programma waar de HvA mee werkte, is opgeheven. Daarin stond o.a. de ledenadministratie, documenten en verdere administratie. Penningmeester Frieda Maas heeft het op zich genomen om alles weer toegankelijk te krijgen. Dit met hulp van de broer van Hugo Hijmans en Seniorweb. De fysieke administratie is overgeplaatst naar het kantoor van de HVO. Het bevond zich in het woonhuis van Hugo Hijmans. Hugo Hijmans is lange tijd opgenomen geweest en nu is hij verhuisd naar een woonzorglocatie aan de Henegouwerlaan.

Om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen, is er door de HvA een laptop aangeschaft. De ledenadministratie is overgezet in een Exelbestand. De documenten zijn zo veel mogelijk overgenomen en opgeslagen op de pc en een externe harde schijf. De HvA-website www.hv-alexanderpolder.nl is vernieuwd en wordt regelmatig aangevuld met nieuws.

Door het wegvallen van de heer Hijmans had het bestuur grote problemen om al de werkzaamheden uit te voeren. Vooral de klachtenafhandeling en de controles op stook- en servicekosten liepen grote achterstanden op. Na een oproep in de Prinsenlandkrant heeft mevrouw Tonnie Lahaije zich 6 juli bij ons aangemeld. Zij heeft veel ervaring en kennis van de overleg-woon- en huurwet. Vanaf augustus is zij toegetreden tot het bestuur. Op de ALV van 11-10-2023 is zij benoemd als 2^e vicesecretaris. Wij zijn daar zeer dankbaar voor. Zij heeft al veel klachten behandeld.

Ook het ontbreken van een voorzitter en administratief medewerker is een nijpend probleem. De werkzaamheden penningmeester en secretaris is een te grote belasting voor Frieda Maas.

Zij behandelt de ledenadministratie, de mails, de boekhouding, verslagen, drukwerk en andere administratieve zaken.

Schalk van Eijk, de oprichter en vanaf het begin bestuurslid van de HvA, en voorzitter van de werkcommissie Sterflats is op een leeftijd gekomen dat hij al jaren geleden graag had willen stoppen met het vicevoorzitterschap van de HvA. Sinds november 2022 is er geen voorzitter meer.

Onze oproepen via de ALV, het verslag van de ALV en de website hebben geen reacties opgeleverd.

Er zijn steeds minder werkcommissies en actieve huurders in de diverse complexen. Het werk voor al onze leden komt nu terecht bij een klein aantal bestuursleden.

ONDERSTEUNING AAN 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 vindt 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.

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

NIUWS VAN WERKCOMMISSIES EN COMPLEXEN

HELGA:

De werkcommissie heeft zich teruggetrokken.

PRINSESSENFLATS:

Uit de Madernastraat is een klacht binnengekomen over de huurverhoging en vragen over de zonnepanelen.

Er is één klacht binnengekomen uit de Palladiostraat. Mevrouw had al geruime tijd overlast van een autistische jongeman. Klachten neerleggen bij Woonstad leverden geen resultaat op. Van Woonstad werd ze doorverwezen naar Buurtbemiddeling, van Buurtbemiddeling weer naar de zorginstelling en die beroepen zich erop dat ze geen 24 uren toezicht kunnen houden. Er is geen actieve werkcommissie meer in de Prinsessenflats, dus daarom heeft ze zich direct tot de HvA gericht. Ook wij konden alleen adviseren om zoveel mogelijk huurders te bewegen klachten neer te leggen bij Woonstad. Mevrouw gaat zelf juridische stappen ondernemen.

NIUWE MARGRIET (Bramantestraat)

- In de zomermaanden 2023 zij er extra parkeerplekken achter de Nieuwe Margriet gerealiseerd
- Servicekosten in de huur: omdat er in 2021 en 2022 niet volgens afspraak (2x per jaar) de zogenaamde glasbewassing is gedaan, zal door Woonstad hiervoor nog een bedrag (in 2024) in mindering worden gebracht.

- De handtekeningenactie alle bewoners tegen voorstel Woonstad inzake huurprijswijziging per 1 juli 2023 heeft een geringe 0,5% vermindering opgeleverd voor de vrije sector woningen.
Zonneschermen: Eigenlijk doordat abusievelijk door Woonstad een email inzake inventarisatie plaatsing zonneschermen aan 4 de Prinsessenflats is verzonden, (hun bedoeling was m.u.v. De Nieuwe Margriet) is er door de commissie/bewoner geprotesteerd.
Dit honoreerde Woonstad en uiteindelijk werden er in de Nieuwe Margriet ruim 40 schermen geplaatst, waarvoor een maandelijks bedrag in de servicekosten wordt betaald, incl. onderhoud.
- Vervanging afzuigkap.
Eindelijk na vele jaren onze ontevredenheid over de werking/juiste aansluiting afzuigkappen met Woonstad, komt er schot in de zaak.
Er is een brief gegaan naar alle bewoners van de flat, de afzuigkappen worden vervangen en het WTW -systeem schoongemaakt, met wel een opmerking van ons, dat het **afzuigkappenverhaal alleen geldt** voor de **vrije sector** woningen.
Er wordt benadrukt dat het aansluiten van de kappen op het WTW-systeem door de aannemer moet worden gedaan, niet door de bewoners zelf.
- Tijdens de jaarvergadering werk/ bewonerscommissie d.d. 9 november 2023 heeft Mike van Kleef, wijkbrandweerman IJsselmonde een presentatie gegeven over brandveiligheid. Voor scootmobiel ruimtes moet eigenaar woongebouw een vergunning als brandcompartiment hebben aangevraagd.

VAN BOELRESTRAAT = Gemengd complex

Is voor het overgrote gedeelte geliberaliseerde huur. Mevrouw vraagt onderzoek aan bij de Huurcommissie i.v.m. service/ stookkosten. Na inventarisatie van de problematiek is op 5-10-2023 onderzoek aangevraagd bij de Huurcommissie. Inmiddels is het Rapport van Onderzoek ontvangen en er volgt nog een digitale hoorzitting. Volgens de onderzoeker zijn de stookkosten correct maar verhuurder kon over 2022/2023 geen facturen aanleveren over de glasbewassing, en de verdeelsleutel huismeester 70/30 wordt niet toegepast door verhuurder en er wordt geen functiebeschrijving of taakomschrijving aangeleverd. Tijdens de digitale hoorzitting zal de verhuurder duidelijk moeten maken wat de algemene werkzaamheden en de extra werkzaamheden inhouden en aan de hand van de functieomschrijving en urenverantwoording kan de Huurcommissie bepalen welke kosten van de werkzaamheden doorberekend kunnen worden aan de huurders.

STERFLATS (Favre, Husly, Viervant, Vinckenbrinck)

- Er zijn een hoop zaken over de problematiek bij de Sterflats aangemeld bij de wethouder, waar wij als HvA al acht jaar mee bezig zijn. Er zijn beloftes gedaan, maar er zijn nog geen zaken opgelost. Door de gesprekken die gevoerd zijn met Woonstad is het wel duidelijk geworden dat men probeert dit op de langere termijn te verschuiven, maar dat accepteren wij niet. Ook is de persoon die deze zaken moest aanpakken diverse keren op de vingers getikt, met als resultaat: NIETS.
 1. Men kwam op het idee om de lekkages aan te pakken door een wadi te graven. Maar al snel bleek dat geen succes, want men had geen rekening gehouden met insecten/ en stankoverlast. Wordt vervolgd in 2024.

2. Ook de verlichtingen zijn maar voor een gedeelte aangepakt.
 3. De afzuiginstallatie van de Huslystraat werkt niet naar behoren.
 4. De buitendeuren sluiten niet goed af door het ontbreken van deurrubbers. Ze hangen vaak scheef doordat bewoners en verhuizers spullen tussen de deuren zetten waardoor ook daar niets aan gedaan wordt.
 5. Er zijn dode bomen die her en der staan. Men heeft beloofd deze eind maart 2024 aan te pakken.
 6. Er zijn bewoners die te maken hebben met schimmel. Dit probleem is eerst besproken met Woonstad. Deze heeft opdracht gegeven aan Huizerbouw om het op te lossen. Maar dit bedrijf heeft geen personeel die dit probleem kan oplossen, dus hebben we het probleem bij de wethouder neergelegd. Dat gaat hopelijk wel werken.
 7. De problemen blijven zich maar opstapelen. Ook is gebleken dat het bellenplateau en de videofoon haperen door vocht. Daar is een oplossing voor aangedragen, maar Woonstad doet er niets aan.
- Eindafrekening stookkosten Vinckenbrinckstraat gecontroleerd. Uiteindelijk bleek de eindafrekening te kloppen. Maar op onze brief om meer duidelijkheid te geven over de verwarring die is ontstaan door de vervanging van blokverwarming naar stadsverwarming is nooit een reactie gekomen.

HOOFDWEG TORENTJES (Hoofdweg)

- *Parkeerverlast parallelweg Hoofdweg:*
Deze overlast blijft aanwezig. Een van de redenen is dat de parallelweg formeel geen woongebied is maar bedrijfsterrein. De woongrens eindigt van uit het Lage Land midden in de Burgermeester Oudsingel. Daardoor is het toegestaan om vrachtwagens te parkeren en de stoep te bezetten. HvA heeft meerdere gesprekken met de gemeente gevoerd. In november 2023 is er door een derde partij een coördinatiebesluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning ingediend. De resultaten hiervan zijn niet bekend bij ons.
- *Parkeerverlast eigen terrein nabij het Hotel (Toren 1 en 2):*
Het hotel brengt naast het oneigenlijk parkeren ook activiteiten mee zoals o.a. drugsdeals en lachgasverkoop. Hierdoor is bij Heimstaden het plan opgevat om in 2024 het parkeerterrein te voorzien van slagbomen.
- *Servicekosten over 2022:*
Ondanks rechtelijke bezwaren zijn er toch kosten in rekening gebracht betreffende CV-onderhoud voor een 24/7-regeling en telefoonkosten voor de lift. Verder bleken de stroomkosten voor één toren (toren 3) enorm hoger te liggen dan bij toren 1 en 2. Hierover is een verzoek gedaan naar de oorzaak. Deze zaak loopt nog.
- *Heimstaden perikelen:*
 1. Contact met klantenservice blijft moeilijk, ingestuurde brieven worden niet beantwoord.
 2. Onvoldoende inspraak op de servicekosten, terwijl het bij elke verandering een wettelijke verplichting is dit in een enquête aan de bewoners aan te bieden.
 3. HOHN= Huurders Organisatie Heimstaden Nederland. Het doel van HOHN is te werken volgens de overlegwet, wat zal resulteren in een vruchtbare landelijke samenwerking met alle onderdelen van Heimstaden. Echter, helaas blijkt dit een papieren tijger te zijn. Plaatselijke inzicht is totaal niet aanwezig. Meerdere voorstellen vanuit de HvA werden geheel genegeerd. Een voorbeeld is het

voorstel met betrekking tot een landelijk huurders platform. En zo zijn er wel meer voorstellen.

4. Het gebruikelijke Onderhoud:

- Tuinonderhoud loopt stroef. De ene keer loopt het wel en de ander keer niet. Het cijfer 6 is net haalbaar.
- Glazenwasser geeft schriftelijk de datum van uitvoering door en heeft de schoonmaak tweemaal niet uitgevoerd.

5. Het planmatig onderhoud:

- Het buiten schilderwerk is totaal uitgevoerd
- De verteerde houten delen van de buitengevel zijn vervangen.
- De dakconstructie is geïnspecteerd en reparatie is zo nodig uitgevoerd.
- Brievenbussen zijn vervangen.
- Er is een homesecurity aangebracht, wat inhoudt dat er bij aanbellen naast audioverbinding ook een videoverbinding tot stand wordt gebracht. Daarnaast kan een app gedownload worden op een smartphone.
- In de openbare ruimte zijn de plafonds vervangen inclusief de verlichting.

ADRIAAN DORTSMANSTRAAT (gemengd complex)

Er zijn meerdere klachten binnengekomen, maar slechts steeds van één huurder. De klachten variëren van achterstallig onderhoud naar schimmel, lekkage, scheuren in plafond. Hoofdklacht is dat in de winter van 2022/2023 onvoldoende warmte geleverd kon worden. In december 2023 onderzoek huurverlaging aangevraagd. Onderzoek in de woning heeft inmiddels plaatsgevonden. Uitslag was negatief omdat noch de beheerder, noch de VVE een inspectierapport van de verwarmingsinstallateur wenste af te geven. De verwarmingsmonteur had reeds bij eerdere bezoeken aan huurder aangegeven dat één ketel van de verwarmingsinstallatie defect was, en zodoende kon er niet voldoende warmte geleverd worden. De onderzoeker van de Huurcommissie kon geen defecten vaststellen, en dus moesten we zelf het bewijs aanleveren. Dat is gelukt en net op de valreep verzonden naar de Huurcommissie. Nu is het wachten op de uitspraak van de Huurcommissie.

G. VAN DORMAALSTRAAT (gemengd complex):

Een klacht binnengekomen betreffende een kapotte garagedeur. Melding kwam binnen via de laptop van de HvA. Eind augustus is deze klacht overgedragen aan Tonnie. Er werd echter niet gereageerd op de mails van Tonnie. Het blijkt dat de reparatie is uitgevoerd zonder kosten voor de verhuurder.

ETIENNE DE BOUTERSTRAAT (vrije vestiging):

Klachten rondom de servicekosten, achterstallig onderhoud, glasbewassing bij onbereikbare ramen, schoonmaak. De HvA kon niets betekenen want in dat complex was reeds een huurdersvereniging. Volgens HvA lid was deze niet meer actief maar HvA kon niets voor haar betekenen omdat deze huurdersvereniging nog niet is opgeheven. De verhuurder wil maar met één huurdersvereniging in gesprek gaan. Bovendien kon er geen verzoek bij de Huurcommissie ingediend worden omdat:

- het bedrag, om onderzoek te kunnen laten verrichten naar de servicekosten, te gering was
- het ging om geliberaliseerde huur.

VAN DER HELMSTRAAT (GEMENGD COMPLEX)

Op 05-10 verzoek ingediend bij Huurcommissie om onderzoek te doen naar de eindafrekening stookkosten 01-07- 2021 t/m 30-06-2022. Onderzoek loopt nog.

Op 12-12-2023 verzoek ingediend bij de Huurcommissie om onderzoek te doen over de servicekosten 2021 en 2022. De eindafrekening servicekosten 2022 is nooit ontvangen door huurster. In het bezwaar tegen de eindafrekening servicekosten 2021 dat de HvA naar verhuurder had gestuurd op 17-11-2023 werd vermeld dat huurster nog steeds geen eindafrekening servicekosten over het jaar 2022 had ontvangen. Op 12-12-2023 reageerde de verhuurder op het bezwaar over het jaar 2021, en stuurde alsnog de eindafrekening servicekosten 2022 naar de HvA. Hierop werd door ons gereageerd met de opmerking dat huurster nooit een eindafrekening servicekosten 2022 had ontvangen, noch de eindafrekening 2022/2023 stookkosten. Verder werd aangegeven dat er bezwaar werd aangetekend tegen dezelfde servicekosten als over het jaar 2021.

De Huurcommissie heeft echter als eerste het verzoek over het jaar 2022 in behandeling genomen. In het verzoek stond heel duidelijk waar bezwaar tegen werd gemaakt en waar onderzoek voor werd verzocht. Maar in het bezwaar naar de verhuurder toe was dus alleen aangegeven dat de HvA verwees naar het bezwaar servicekosten over het jaar 2021. De Huurcommissie heeft het verzoek afgewezen, maar de HvA is in verzet gegaan. Op 4 april 2024 is de digitale hoorzitting verzet.