

Betreft: Jaaroverzicht 2013  
Onze ref.: DB140201  
Tel/fax: 010-4202654

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, Maart 2014

## HvA-JAAROVERZICHT 2013

### BESTUUR

In 2013 werden 8 reguliere bestuursvergaderingen en 1 extra bestuursvergadering gehouden.

Klankbordgroep Bramanteplein e.o.: Lowien de Levie, Arie Vermaas en Cock Riehl namen actief deel tijdens bijeenkomsten.

Plaatsing van een tekst als HvA-Nieuws in de eerste editie van het wijkkrantje De Peiler werd om onduidelijke redenen niet uitgevoerd. Die plaatsing vond in aangepaste vorm wel plaats in de tweede editie.

In het begin van het jaar ontvingen alle HvA-leden het HvA-jaaroverzicht 2012 (i.p.v. samen met de uitnodiging voor de Algemene Ledenvergadering). Dit document werd begeleid met een brief om leden te vragen bestuurslid te worden. Hierop werd geen reactie ontvangen. Het HvA-bestuur kreeg bevestiging dat 2 leden uit de Sterflats bestuurslid zouden willen worden. Zij werden als kennismaking uitgenodigd bij bestuursvergaderingen. Tijdens de ALV in mei 2013 werden de dames Frieda Maas en Cora Kraaijeveld benoemd als bestuurslid.

Om problemen te vermijden werd besloten reserveposities in het bestuur te creëren. Daarop werden Schalk van Eijk (vice-voorzitter), Cora Kraaijeveld (2<sup>e</sup> penningmeester) en Frieda Maas (2<sup>e</sup> secretaris) benoemd en werd de inschrijving bij de Kamer van Koophandel gewijzigd.

Met een lid van de bewonerscommissie van Helga vond een gesprek plaats over eventuele

samenwerking. Daarna werd niets meer vernomen.

Na een vraag hierover werd besloten de Wijkbus Alexander te steunen d.m.v. reclame.

### WERKCOMMISSIE RINZE KOOPMANSSTRAAT 2-42

Per 1 januari 2013 is het beheer van deze woningen overgenomen door Vinken Vastgoed B.V.. Alle medewerkers van de vorige beheerder zullen onder de vlag van Vinken Vastgoed hun activiteiten voortzetten.

In tegenstelling met bovengenoemde mededeling is echter gebleken, dat in de loop van het jaar langzaam maar zeker de oude (vertrouwde) medewerkers van de vorige beheerder zijn verdwenen zonder dat de huurders daarvan op de hoogte werden gesteld. Nog steeds ondanks onze diverse verzoeken geen afrekening Service- en Stookkosten ontvangen van 2010-2011 en jaren daarna. In de loop van het jaar tijdens een telefoongesprek de mededeling ontvangen dat men, in de week van 5 augustus 2013 zou gaan beginnen met de samenstelling, echter diegene die dit zou gaan doen, (een oud medewerkster van de vorige beheerder) is toen plotseling vertrokken.

Teneinde wat duidelijkheid te krijgen over de nieuwe situatie (nieuwe beheerder) een gesprek aangevraagd, dit heeft plaatsgevonden op 21 oktober 2013 met de toezegging de op die datum gemaakte afspraken ook vast te leggen. Tot eind 2013 werden deze afspraken nog steeds niet bevestigd.

Per 1 januari 2014 gaat het onderhoud van de CV-installatie over naar Energiewacht.

## **WERKCOMMISSIE BLONDEELSTR.**

Het concept van de afrekeningen van de Servicekosten 2011 en Stookkosten 2010-2011 werd in mei 2013 ontvangen en dat was 1 jaar te laat. Bij controle van de Servicekosten werd ontdekt dat een extra bedrag vanwege schoonmaken en conserveren van de kunststofkozijnen in rekening was gebracht. Dit werd afgewezen daar dit niet tot de reguliere schoonmaakkosten behoort en dus niet aan huurders mag worden doorberekend. Uiteindelijk werd het conserveren afgetrokken. Daardoor werd een bedrag van €3000 uit de Servicekosten voor de huurders afgetrokken.

## **WERKCOMMISSIE HOOFDWEG-TORENTJES**

De Servicekosten 2011 werden door beheerder Verwey gecorrigeerd na HvA-commentaar voor de posten verbruikscijfers elektra en de kosten van de glasverzekering. Daarna volgde afrekening met de bewoners door de nieuwe beheerder MVGM.

Op 22 april werd overleg gevoerd met beheerder MVGM (Stadhuisplein). Dit was een zeer goed gesprek en afspraken werden gemaakt over verhelpen van klachtenafhandeling, vervanging keukens, vervanging CV-ketels, container in de bergingen, vervangen lampen, tuinonderhoud, schoonmaakwerkzaamheden, investeringen 2013, huurbeleid 2013 (3% verhoging), Servicekosten 2012, intercom en overlast op parkeerterrein Torentjes 1 en 2 (brief aan Hotel Campanile).

Vanwege energiebesparing werd een proef uitgevoerd met bewegingssensoren. Na deze test werden meer sensoren aangebracht en door MVGM-HvA werd een enquête onder bewoners gehouden. Als resultaat van deze enquête werden aanpassingen doorgevoerd.

De overlast op het parkeerterrein van de Torentjes 1 en 2 werd verminderd nadat het hotel de toegang tot het internet had beveiligd na een verzoek van de HvA.

De volgende posten in de Servicekosten 2012 werden na HvA-commentaar gecorrigeerd:

- Reiniging van de luifels boven de hoofdingang werd afgewezen (MVGM had dit niet gemeld),
- Telefoonkosten van de lift werd afgewezen (na enquête onder de bewoners -> 72% tegen),
- Kosten van glasverzekering werd verlaagd,
- Kosten van vervanging lampen werd aanzienlijk verlaagd (vervanging door bewoners geeft lagere kosten),
- Kosten vanwege waterverbruik werd afgewezen (4<sup>e</sup> watermeter werd door Evides niet vastgesteld),
- Aanpassing van het voorschot werd aanzienlijk verlaagd t.o.v. het MVGM-voorstel.

De HvA-werkcommissie nam tweemaal deel aan bijeenkomsten van het CBRE-Huurdersplatform. De in 2012 getekende participatieovereenkomst tussen CBRE en het Huurdersplatform resulteerde in ontvangen participatiegelden vanwege 2012.

Parkeeroverlast van de parallelweg werd met de Deelgemeente gecommuniceerd. Gehoopt wordt dat de Politie foutparkeerders gaat bekeuren want op uitritten mag niet geparkeerd worden.

## **WERKCOMMISSIE VAN CAMPENPLEIN**

Door beheerder Urban Interest (UI) werd onderzoek gedaan naar de oorzaak van een muggenplaag.

Het concept van de Servicekosten 2012 werd ontvangen. Opgemerkt werd dat in de laagbouw geen laag/hog-tarief van Elektra meer werd toegepast. Ook werd het teveel aan waterverbruik niet gecorrigeerd. Voor de hoogbouw werden onterechte facturen vanwege de post "Vervangen lampen" aangetroffen. Al deze posten werden gecorrigeerd en met de bewoners afgerekend.

De volgende klachten werden aan UI doorgegeven: Slechte warmteregeling in de laagbouw en lekkage op de bovenste verdieping van de hoogbouw. Beide klachten werden door UI in behandeling genomen en opgelost.

## **WERKCOMMISSIE AMVEST (zgn. Springercomplex)**

Het artikel in “De Bazelaar” over geisers in huurwoningen wekte verbazing en er werd daarover met de voorzitter van de bewonersvereniging De Bazelbuurt gesproken. Vervanging van de geiser en moederhaard door een CV-installatie behoeft een overleg met beheerder Verwey en daartoe werd Verwey uitgenodigd voor een gesprek. Dit overleg vond op 14 juni plaats met als onderwerpen: Vervanging moederhaard, huurverhoging en isolatie van woningen. Adressen van alle huurwoningen werden ontvangen en gebruikt om de huurders over dit overleg te informeren.

Vervanging van het riool in 2014 gaf veel stof tot discussie, zoals het kappen van bomen.

## **WERKCOMMISSIE STERFLATS**

De HvA-werkcommissie Sterflats kreeg een nieuwe samenstelling. Eind januari vond het afscheidsdiner plaats vanwege vertrekkende werkcommissieleden (met name Schalk van Eijk). De werkcommissie is met versterkt met nieuwe leden.

Complexoverleg met Woonstad werd opnieuw gestart. Tijdens het eerste overleg werd door Woonstad verklaard dat niet over technische zaken gesproken zou mogen worden. Hierop werd verbaasd door de HvA-werkcommissie gereageerd. Later is Woonstad tot een ander inzicht gekomen en worden technische zaken wel besproken (volgens Overlegwet).

De afrekening Servicekosten 2011 werd zonder controle door de HvA-werkcommissie aan de bewoners gezonden. Hierop zond de HvA een brief waarin inzage werd gevraagd. In 2013 vond uiteindelijk geen inzage plaats. Wordt vervolgd in 2014.

Het concept van de afrekening Servicekosten 2012 werd ontvangen en inzage vond in juni plaats op het kantoor van Woonstad. Correcties in de posten Schoonmaakkosten en Tuinonderhoud waren noodzakelijk. Ondanks dat nog verdere correcties doorgevoerd zouden

moeten worden werd toch door Woonstad met de bewoners afgerekend. Wordt vervolgd in 2014.

De verwarming liet steeds meer te wensen over. Mensen hadden deze milde winter toch in de kou gezeten. In de zomer daarentegen stond de verwarming nog hoog te branden, terwijl het buiten meer dan 25°C was in de schaduw. Wij vrezden voor de eindafrekening. Woonstad gaat met de onderhoudsfirma onderzoeken hoe de problemen kunnen worden verholpen.

De voormalige grofvuilruimtes werden ten onrechte misbruikt door sommige bewoners en mensen van buitenaf. De kosten zijn schrikbarend hoog om de ruimtes leeg te maken. Woonstad onderzoekt of er bouwkundige maatregelen kunnen worden genomen.

De taak van de huismeester werd verminderd, hij is ook veel ziek geweest en af en toe is er een vervanger gekomen. De vraag rijst hoe de kosten moeten worden verdeeld.

De galerijen werden getest op gladheid na klachten van de werkcommissie. Het voldoet niet aan de slipsafnorm van bouw- en woningtoezicht. De prijs om het te verhelpen loopt in de tonnen. Volgend jaar wordt het misschien aangepakt.

De gladde tegels achter de liften werden vervangen.

Sommige bewoners hadden veel geluidsoverlast van burens. Door Woonstad wordt er niet voldoende actie op ondernomen.

De begeleiders van de bewoners, die begeleiding nodig hebben, werden door Woonstad ingeschakeld bij overlast en daardoor werd die overlast minder.

## **WIJKOVERLEG : WOONSTAD ROTTERDAM**

Het verslag van het laatste overleg in december 2012 werd nooit ontvangen. Meerdere malen werd het verzoek aan Woonstad gestuurd, doch er werd geen antwoord ontvangen.

Het resultaat van de brainstormsessies van eind



2012 kreeg in 2013 geen vervolg. Woonstad heeft veel geleerd van de HvA-werkwijze en dit zou gebruikt kunnen worden tijdens uitgebreid wijkoverleg.

In 2013 had de HvA geen wijkoverleg met Woonstad Rotterdam (zie complexoverleg onder "Sterflats"). De oorzaak hiervan is het opzeggen van de participatieovereenkomst in 2012 door Woonstad Rotterdam. Verder is er een dispuut over participatiegelden welke Woonstad aangrijpt om geen wijkoverleg met de HvA te organiseren. Volgens de Overlegwet zou dit wel moeten, doch Woonstad wenste hierop niet in te gaan.

### **VAN OPBERGENSTRAAT**

Correctie Stookkosten 2011-2012 werd aan alle huurders terugbetaald. Na weigering van de beheerder om deze correctie voor 2010-2011 werd de HvA ingeschakeld (met dreiging Huurcommissie). Daarna volgde de terugbetaling alsnog. Eind 2013 werd bericht ontvangen van overdracht aan een andere beheerder.

### **RINZE KOOPMANSSTRAAT 21-119**

Afrekeningen Servicekosten 2011 en Stookkosten 2010-2011 waren akkoord en er kon worden afgerekend (speciaal bericht van HvA aan leden).

In december werd ontdekt dat de afrekening Stookkosten 2012-2013 onjuist was. De door de nieuwe beheerder in rekening gebrachte bedragen voor CV-onderhoud en administratiekosten waren onjuist. Tevens was het bedrag van het betaalde voorschot onjuist en dit werd meteen door de beheerder gecorrigeerd. Wordt vervolgd in 2014.

### **G. VAN DORMAALSTRAAT**

De Servicekosten-afrekening 2011 werd na een aantal rondes in september 2013 overeenstemming bereikt. In 2013 werd echter

nog niet afgerekend met de bewoners.

De Stookkostenafrekening 1<sup>e</sup> helft 2011 werd gecorrigeerd en afgerekend met de bewoners.

De Servicekosten-afrekening 2012 werd becommentarieerd. Hierop werd nog geen antwoord ontvangen.

De servicekosten-afrekening 2<sup>e</sup> helft 2010 en de Stookkostenafrekening 2<sup>e</sup> helft 2010 werden niet door de oude beheerder opgesteld en afgerekend. Dit werd aan de oude beheerder gemeld, die verwees naar de nieuwe beheerder. De nieuwe beheerder reageerde hierop dat gegevens ontbreken om afrekeningen op te stellen. Hierop werd besloten dat een bewoners een zaak bij de Huurcommissie zou starten en dit werd verzonden. Wordt vervolgd in 2014.

### **NOORWITSSTRAAT**

De Service/Stookkostenafrekening 2011-2012 bevatte onjuiste bedragen. Dit werd aan de beheerder gemeld die echter niet reageerde. In het volgende verzoek werd met de Huurcommissie gedreigd. Toen nog geen antwoord werd ontvangen werd besloten een Huurcommissiezaak te starten en dit werd verzonden. Wordt vervolgd in 2014.

Onjuistheden waren:

- BTW werd gerekend over de administratiekosten van de Servicekosten en dit is niet toegestaan.
- Een te hoog bedrag werd gerekend vanwege de administratiekosten van de Stookkosten.

### **A. BRUUNSTRAAT**

Inzage in documenten m.b.t.

Service/Stookkosten 2<sup>e</sup> helft 2011 vond plaats bij de beheerder in Amsterdam.

De HvA-leden werden hierover geïnformeerd.

Het resultaat was onbevredigend want de beheerder wenst niet in te gaan op de argumenten van de HvA.

=====

Hugo Hijmans, secretaris