

HvA-JAAROVERZICHT 2014

BESTUUR

In 2014 werden 8 reguliere bestuursvergaderingen gehouden. Daarin 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 zijn: Berichten van beheerders/verhuurders, lopende zaken t.a.v. verhuurders/beheerders, komende evenementen, rapportage door werkcommissies, kantoorartikelen, afwezigheid van bestuursleden en de rondvraag.

Op 22 mei 2014 vond de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. Als proef werd deze ALV 's middags gehouden om het aantal leden die deze ALV konden bezoeken te vergroten. Uiteindelijk werd hetzelfde aantal bereikt als voorgaande jaren. Als aanvang van deze ALV werd geen inleiding gehouden over een interessant onderwerp. In plaats daarvan konden vragen gesteld worden over huurverhoging, Service/Stookkosten en klachten. Hiervan werd door enkele aanwezigen gebruik gemaakt en daaruit volgden duidelijke afspraken. Na een korte pauze werd de ALV hervat met de voorgeschreven onderwerpen zoals goedkeuring van het verslag van de vorige ALV, behandeling van het Jaaroverzicht 2013, behandeling en goedkeuring van het financieel overzicht 2013 en de begroting 2014, verslag van de kascommissie, verkiezing van de kascommissie, vaststelling contributie 2015, verkiezing bestuursleden en de rondvraag. De HvA-leden kregen het verslag van deze ALV toegestuurd en het werd tevens gepubliceerd op de HvA-website.

De Klankbordgroep Bramanteplein kwam niet meer bijeen. In plaats daarvan werden voorlichtingsbijeenkomsten vanwege de "Nieuwe Margriet" gehouden, waarbij enkele HvA-bestuursleden aanwezig waren.

De HvA plaatste een wens in de derde editie (december 2014) van het wijkkrantje De Peiler. Of het wijkkrantje in 2015 zal verschijnen is de vraag.

Op verzoek van de bewonersgroep Berlagehof vond een kennismakingsgesprek plaats. Een HvA-delegatie werd uitgenodigd om zich op de ledenvergadering van de Berlagehof te presenteren. Daarbij werd het verzoek uitgesproken HvA-lid te worden en een actieve HvA-werkcommissie te starten. In 2014 heeft dit nog niet geleid tot de vorming van zo'n werkcommissie.

Wegens een ernstige ziekte werd bij de acceptgiro vanwege de contributie 2015 een oproep voor een voorzitter bijgevoegd.

WERKCOMMISSIE RINZE KOOPMANSSTRAAT 2-42

Begin 2014 werd een Huurcommissiezaak gestart omdat de beheerder al jaren geen afrekeningen had gepresenteerd. Toen de beheerder uiteindelijk wel afrekeningen presenteerde werd de Huurcommissiezaak gestopt. Uitgebreid werd met de beheerder gecommuniceerd over de Service/Stookkosten 2010-2011 t/m 2012-2013. Correcties werden uitgevoerd t.a.v. de BTW over de post "Schoonmaakwerkzaamheden". Deze was berekend met resp. 19 en 21% BTW terwijl voor "Schoonmaakwerk binnen" maximaal 6% BTW gerekend mag worden. Ook werd bij de Stookkosten een post "Telefoon CV-monitoring" gerekend. Die monitoring was al jaren uitgeschakeld, maar de daaraan verbonden telefoonkosten werden nog wel

gerekend. Ontelbare malen heeft de HvA-werkcommissie aan de beheerder moeten melden dat de CV niet meer werkte of moest de CV opgestart worden. Om die reden werden de post "Telefoon CV-monitoring" afgewezen. Afrekening met de bewoners dient nog plaats te vinden.

WERKCOMMISSIE BLONDEELSTRAAT

Medio oktober 2014 ontvingen de kopers de eindafrekening Service/Stookkosten 2013-2014. De HvA-werkcommissie heeft toen naar de beheerder gemaaild of zo spoedig inzage verkregen zou kunnen worden zodat na goedkeuring kan worden afgerekend. In november 2014 kreeg de HvA-werkcommissie het concept van de afrekening en na rekenwerk werd goedkeuring gegeven op 27 november 2014. Sindsdien bleef het stil. Nadat de de HvA-werkcommissie begin 2015 een brief had verstuurd met een dreiging van een Huurcommissiezaak werd er eindelijk met de huurders op 23 februari 2015 afgerekend.

WERKCOMMISSIE AMVEST (zgn. Springercomplex)

Vervanging van de riolering in de straten rond De Bazelstraat was het hoofdonderwerp, dus overlast inclusief kappen van bomen. Bepaalde werkzaamheden zoals zaken die eigenaren zouden moeten betalen werden voor huurders op kosten van de verhuurder uitgevoerd. Tevens werden bomen teruggeplaatst.

WERKCOMMISSIE HOOFDWEG-TORENTJES

Aan alle bewoners werd het Jaaroverzicht 2013 van de Hoofdweg verstrekt.

Met de Deelgemeente werden afspraken gemaakt over de parkeersituatie van de parallelweg: Brieven aan bedrijven, pamfletten achter de ruitenwisser,

bekeuringen door de Politie. Na enige maanden werd vastgesteld dat de parkeersituatie nog problemen geeft (parkeren op de uitrit).

De afrekening Servicekosten 2013 werd ontvangen. Er werden onjuistheden gevonden in de posten Schoonmaakkosten en Elektra. Uiteindelijk werd de afrekening na 4 rondes goedgekeurd en met de bewoners afgerekend.

Begin mei werd door de beheerder onder embargo gemeld dat het complex verkocht zou worden. Om die reden werd het WOHV-overleg (WOHV = Wet op het Overleg Huurders Verhuurder) uitgesteld. Uiteindelijk werd in juni gemeld dat het complex verkocht was. Tevens meldde de beheerder dat er een nieuwe accountmanager was benoemd.

Het WOHV-overleg met de beheerder vond plaats op 19-09-2014. De nieuwe eigenaar was uitgenodigd maar was niet aanwezig. Besproken punten waren: Klachtenafhandeling, vervanging keukens en CV-ketels, container in bergingen, huurbeleid, servicekosten 2013, tuinonderhoud en schoonmaakwerk. Het verslag werd aan alle bewoners verstrekt.

Vanwege 2013 werden participatiegelden ontvangen.

Op verzoek werden bij Torentje 3 paaltjes in het trottoir geplaatst om te voorkomen dat vrachtwagens daarop parkeren en verzakkingen veroorzaken. Dit bleek een goede maatregel te zijn.

In november werd 2x ingebroken. Dit werd de beheerder gemeld en een voorstel zal volgen t.a.v. maatregelen.

De hydraulische liften gaven al een tijd problemen (lekkage) waarbij een lift zelfs meer dan een week niet gebruikt kon worden. Er werd besloten dat de cilinders vervangen zouden worden.

WERKCOMMISSIE VAN CAMPENPLEIN

De afrekening Stookkosten 2012-2013 werd gecontroleerd. Daarbij werd vastgesteld dat het waterverbruik van de hoogbouw geschat moest worden. Tevens was de post Elektra van de laagbouw onjuist omdat 1 tarief berekend was i.p.v. laag/hoog-tarief. Dit werd gecorrigeerd. Daarna volgde afrekening met de bewoners.

Er werd een enquête gehouden onder alle bewoners waarin gevraagd werd om melding van klachten, opmerkingen vanwege woongenot, e.d. Op basis van ontvangen formulieren werd op 17-09-2014 een bespreking met de beheerder gehouden. Hoofdpunten waren: Asociale bewoners, muggenplaag, zwart water, liften hufferproof maken, plaatsing brievenbus naar buitenzijde (hoogbouw), plantenbakken (hoogbouw), licht in kelderbox ontbreekt, achterstallig onderhoud, verstoppingen, isolatie, schoonmaakwerkzaamheden. De beheerder zou de actiepunten opvolgen. Het verslag werd aan alle bewoners verstrekt. Zoals afgesproken zond de beheerder aan alle huurders een brief met punten waaraan huurders zich dienen te houden.

Servicekosten 2013 De afrekening werd gecontroleerd, waarbij gecorrigeerd werden: Lager BTW-tarief van arbeidsloon van onderhoudswerk, aanpassing van de post Elektra van de laagbouw (laag/hoogtarief). Daarna volgde afrekening met de bewoners.

Stookkosten: De beheerder zond een overzicht van de kostenposten van de Stookkosten 2013-2014 voordat deze naar Ista gezonden zouden worden die het resultaat van de opname van de warmtemeters zou toevoegen. Dit was nieuw. Enige correcties werden doorgevoerd. Nadat de Ista-berekening was doorgevoerd werd de afrekening Stookkosten 2013-2014 toegezonden en deze werd akkoord bevonden. Daarna volgde afrekening met de bewoners.

WERKCOMMISSIE STERFLATS

De HvA-werkcommissie Sterflats heeft gedurende 2014 complexoverleg gehad met de beheerder.

Onderwerpen in dat complexoverleg waren:

- Klachten over de bouwkundige staat van de flats.
- Het verzoek werd gedaan de liften te vernieuwen, want zij zijn erg verouderd en stoppen niet op iedere verdieping.
- Verwarmingssysteem functioneert slecht door vervuiling in de buizen en de knoppen die niet meer werken.
- Slechte isolatie. Er zijn soms grote kieren tussen het houtwerk, de ramen en deuren. De buitenmuren op de kopse kant zijn erg koud.
- Het resultaat is dat de renovatie vervroegd werd.
- Installatie van camera's in de liften om vernielers en vervuilers op te sporen en in het vervolg te voorkomen dat het weer gebeurt.
- Ventilatiesysteem: Diverse malen is het systeem opnieuw ingesteld en eventueel gerepareerd.
- Gladheid van de galerijen, waardoor er gevaarlijke situaties zijn geweest. Het wordt meegenomen in de renovatie.
- Verbouwing badkamers: Werd uitgevoerd door een onduidelijke onderaannemer, die de betonnen douchebakken in de woningen in stukken hakte met als gevolg veel geluidsoverlast in de hele flat en heel veel stof door de hele woning. Er is een andere herkenbare onderaannemer ingeschakeld. De douchebakken werden in zijn geheel afgevoerd.
- Er werd gevraagd de scootmobielruimtes uit te breiden.
- Tuinonderhoud: Struiken onder de flats zouden verwijderd moeten worden. Bewoners blijven eten gooien, zogenaamd voor de vogels. De ratten eten het en daarom zijn er veel ratten gekomen. Als de struiken weg zijn dan kunnen vogels er beter bij.
- Verkeerd aanbieden van grofvuil door de bewoners en voorstellen voor bouwkundige

aanpassingen van de voormalige containerruimtes en het plaatsen van camera's, die gaan opnemen als er een beweging is.

- De nieuwe warmtewet: Uitleg en voorstel tot een bijeenkomst met de beheerder en een specialist.

De HvA-werkcommissie heeft ruim anderhalf jaar lang aan de beheerder gevraagd inzage te geven in afrekeningen Service- en Stookkosten. Uiteindelijk kwam eind november 2014 het excuus van de beheerder dat inzage gegeven had moeten worden voordat met de bewoners wordt afgerekend. In december 2014 stelde de beheerder voor niet uitgevoerde werkzaamheden t.a.v. het buitenzetten van grof vuil op maandag te corrigeren. Het resultaat is dat over de Servicekosten 2012 en 2013 per woning € 38,00 terugbetaald wordt aan de toenmalige bewoners. Deze post wordt niet in rekening gebracht in de Servicekosten 2014. Een onderzoek naar de kosten van het tuinonderhoud volgt in 2015.

De beheerder is in 2014 begonnen met onderzoeken naar de bouwkundige staat van de flats. Met de werkcommissie zijn verbeterpunten vastgesteld. Deze betreffen het verwarmingssysteem, de liften, de isolatie, het vervangen van de isolatieplaten aan de balkon- en galerzijde en energieverbruik.

Dit heeft al geleid dat de galerijverlichting is vervangen door LED verlichting. De werkcommissie en bewoners worden betrokken en voorgelicht vanwege de komende renovatie.

Begin 2015 zal een Sterrennieuws (= nieuwsbrief aan alle bewoners) rondgedeeld worden met de laatste ontwikkelingen. Hierin zal een oproep staan om zitting te nemen in de werkcommissie en gehoopt wordt dat verschillende bewoners hieraan gehoor zullen geven.

WIJKOVERLEG WOONSTAD ROTTERDAM

Ook in 2014 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 participatie- en activiteitengelden 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.

Gedurende 2013 en begin 2014 werd door de HvA geprobeerd van Woonstad Rotterdam antwoord te ontvangen op hun weigering nog gelden aan de HvA uit te betalen. Als reden had Woonstad gemeld dat de vermogenspositie van de HvA uitbetaling niet rechtvaardigt. Via een advocaat probeerde de HvA antwoord van Woonstad op de gestelde vragen te krijgen. Toen die antwoorden niet werden ontvangen werd in overleg met de advocaat een WOHV-procedure bij de Huurcommissie gestart (WOHV = Wet op het Overleg Huurders Verhuurder). Daarbij werd de HvA-advocaat niet ingeschakeld. De WOHV-procedure werd door de HvA gewonnen.

Toch bleek dat Woonstad Rotterdam het niet eens was met de uitspraak van de Huurcommissie. Woonstad heeft in juli 2014 een rechtszaak tegen de HvA bij de kantonrechter gestart. Het antwoord op de dagvaarding werd eind september 2014 door de HvA-advocaat bij de rechtbank ingeleverd. Sindsdien werd nog geen antwoord van Woonstad ontvangen, want Woonstad had bij de rechtbank om uitstel gevraagd. Wordt vervolgd in 2015.

VAN HEUKELOMSTRAAT 14-76

N.a.v. een vraag over hoge stookkosten werd de beheerder om gegevens gevraagd. Het bleek dat de VvE een post van een jaar eerder in de Stookkosten 2012-2013 had verrekend. Wat die post inhield is nooit door de beheerder beantwoord.

Tevens werd ontdekt dat administratiekosten Stookkosten 2x gerekend was. Dit werd door de beheerder erkend en een bedrag terugbetaald.

RINZE KOOPMANSSTRAAT 21-119

Een bewoner had bij de beheerder geklaagd over een zeer hoge afrekening Stookkosten 2012-2013. Na een vraag van de HvA bleek dat het totale voorschotbedrag onjuist was berekend. Tevens bleek dat het CV-onderhoud berekend was (niet voor huurders) en dat de administratiekosten te hoog waren. Dit werd gecorrigeerd en een bedrag aan de bewoner uitbetaald. Aan alle huurders werd deze informatie verstrekt met de mededeling er op te letten dat zij het bedrag ook uitbetaald krijgen.

Financiële overdrachtsdocumenten (potoverdracht) van de vorige beheerder toonden aan dat de Stookkosten 2011-2012 nog niet werden afgerekend. Daarop werd de beheerder gevraagd om die afrekening. Correcties werden doorgevoerd zoals bij 2012-2013 plaatsvond. Aansluitend werd met alle huurders afgerekend.

Het concept van de afrekeningen Servicekosten 2012 en 2013 werd ontvangen zonder facturen. Het bleek dat de VvE die informatie niet wenste te verstrekken. Uiteindelijk werden de facturen verstrekt en na controle werden de volgende correcties doorgevoerd: Onderhoud liftinstallatie (mag niet voor huurders), glasbewassing (hoogwerker in mindering), algemeen onderhoud, glasverzekering. Een aanzienlijk bedrag werd elke huurder minder in rekening gebracht dankzij controle door de HvA.

Alle huurders ontvingen informatie hierover.

Het concept van de afrekening Stookkosten 2013-2014 werd gecontroleerd. Correcties van eerdere jaren werden reeds doorgevoerd. Toch was er een kleine correctie noodzakelijk. Daarna werd met de huurders afgerekend.

Aanwezige plantenbakken op de galerijen gaven discussie met de VvE. De beheerder werd gevraagd hierin te bemiddelen.

G. VAN DORMAALSTRAAT

De verrekening met de huurders van de Servicekosten 2011 liet lang op zich wachten.

De Huurcommissiezaak vanwege de afrekening Service/Stookkosten 2^e helft 2010 werd gestart. Toen het onderzoeksrapport van de Huurcommissie verscheen verzocht de beheerder aan de Huurcommissie om de zaak te stoppen. De Huurcommissie verwees daartoe naar de gemachtigde (HvA). De gemachtigde vroeg de verzekering van de beheerder dat de afrekening gepresenteerd zou worden. Toen die verzekering er kwam werd telefonisch en via een brief aan de Huurcommissie gemeld dat de zaak gestopt werd. Door miscommunicatie deed de Huurcommissie toch uitspraak in het nadeel van de beheerder. De gemachtigde heeft nog aan de Huurcommissie gevraagd de uitspraak te herzien. Het antwoord van de Huurcommissie was ontkennend. Sindsdien probeert de beheerder onder de boete uit te komen. Tot heden werd geen afrekening Service/Stookkosten 2^e helft 2010 door de beheerder gepresenteerd.

Het concept van de afrekening Servicekosten 2012 werd door de HvA van commentaar voorzien. Na maanden gaf de beheerder antwoord en werd het totaalbedrag aanzienlijk verlaagd (groenvoorziening, huismeester, klein onderhoud). Betaalde voorschotbedragen

waren onjuist en werden door de beheerder gecorrigeerd.

De afrekening Servicekosten 2013 werd analoog behandeld.

De afrekeningen Stookkosten 2011-2012 en 2012-2013 werden gecontroleerd en akkoord bevonden. Rapportage over het resultaat van deze afrekeningen werd aan alle huurders verstrekt.

In de huurverhogingsbrief van 1 mei 2014 werd het voorschotbedrag verhoogd. Deze verhoging werd na protest verlaagd naar het oude bedrag want de beheerder mocht geen wijziging doorvoeren zonder begroting. Op verzoek van de HvA werden tevens aparte bedragen vermeld voor de voorschotbedragen van de Service- en Stookkosten.

Een bewoner vroeg de HvA te bemiddelen vanwege te hoge Stookkosten 2012-2013. Er werden gegevens verzameld van andere bewoners om een goede vergelijking te kunnen maken. Dit leverde niets op en de bemiddeling werd gestopt na overlijden van de bewoner.

NOORWITSSTRAAT

De Huurcommissiezaak vanwege de Service/Stookkosten 2011-2012 werd gewonnen. Het teveel betaalde aan BTW over de administratiekosten van de Servicekosten en Stookkosten werd na correspondentie aan de huurder uitbetaald. De afrekening Service/Stookkosten 2012/2013 toonde dezelfde onjuistheden en die bedragen werden ook uitbetaald. Ook een andere huurder kreeg bedragen uitbetaald op basis van de uitspraak van de Huurcommissie. Uitbetaling aan de overige huurders bleef achterwege. Hierover zou een Huurcommissiezaak gestart kunnen worden.

Over de afrekening Service/Stookkosten 2013-2014 werd inzage gevraagd t.a.v. de post Elektra die 2x zo hoog was als vorige jaren. Tevens werd vastgesteld dat de administratiekosten van de Stookkosten niet correct berekend waren (conform Huurcommissie-uitspraak). In 2014 werd geen antwoord van de beheerder ontvangen. Wordt vervolgd in 2015.

Een bespreking over klachten t.a.v. achterstallig onderhoud vond plaats (stukken van de dakrand naar beneden gekomen, slechte staat schilderwerk, enz.) met de beheerder en een aannemer. De klachten zouden verholpen worden in overleg met de VvE.

=====

Hugo Hijmans, secretaris