

HvA-JAAROVERZICHT 2015

BESTUUR

In 2015 werden 8 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.

In januari 2015 overleed voorzitter Arie Vermaas. Rouwadvertenties werden geplaatst. Tijdens de uitvaartplechtigheid dankte de HvA de inzet en gedrevenheid van Arie.

Daarna startte een procedure om een nieuwe voorzitter te vinden. Na veel oproepen en informeren van relaties werd Jan van Duivendijk bereid gevonden de voorzittershamer over te nemen en de benoeming volgde tijdens de ALV in mei 2015.

Op 21 mei 2015 vond de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. De Brandweer verzorgde een interessante presentatie met talrijke voorbeelden en raadgevingen.

Besloten werd een nieuwe website te laten opstellen omdat 123mkb zeer slecht te bereiken was en geen mogelijkheid bood zelf teksten te plaatsen. Er werd een professionele website ontworpen en wijzigen door de secretaris en 2^e secretaris werd mogelijk.

De nieuwe website

www.hv-alexanderpolder.nl

werd goed ontvangen en regelmatig wordt nieuws geplaatst. Tevens werd een nieuw e-mailadres geopend:

hv.alexanderpolder@gmail.com.

Door een misverstand werd het HvA-telefoonnummer opgezegd. Dit kon niet meer teruggedraaid worden. Onmiddellijk startte de aanvraag voor een nieuw telefoonnummer 010-2207175 met installatie bij het bestuurslid Riet Kempe. Samen met de nieuwe website werd het nieuwe telefoonnummer en het nieuwe e-mailadres aan de leden en relaties gecommuniceerd.

Een groot aantal nieuwe leden hebben zich aangemeld in de complexen Helga, Berninistraat en Berlagehof.

HvA-werkcommissies werden gevormd in de complexen Helga en Berniniflat. Een bijzondere samenwerking werd afgesproken met de Bewonerscommissie Berlagehof.

Invoering van de Warmtewet in 2014 geeft wijziging in de afrekening Stookkosten in complexen met blokverwarming (uitgezonderd complexen met een VvE). Ontvangen afrekeningen werden gecontroleerd en vele vragen werden gesteld. De daaraan verbonden leveringsovereenkomst per woning werd met vertraging of in het geheel niet door de verhuurder/beheerder verzonden.

Invoering van de Woningwet 2015 voor corporaties geeft huurdersverenigingen meer invloed en macht. De HvA heeft conferenties bijgewoond en zal zich d.m.v. cursussen bekwamen in de zware taak die voor ons staat.

In de edities van juni en oktober 2015 van het wijkkrantje De Peiler werd HvA-Nieuws geplaatst.

WERKCOMMISSIE BLONDEELSTRAAT

In 2015 is er overleg geweest met Harrie Franzen van Grouwels Vastgoed. Het ging voornamelijk over het opnieuw inzaaien van het grasveld en het vervangen van de balkonplaten. Er werd om hulp gevraagd voor de oudere bewoners met het leeghalen van het balkon. Ook werd gevraagd hoe en wanneer de werkzaamheden zouden plaatsvinden. Bewoners zouden op tijd op de hoogte gebracht worden maar dit geschiedde pas 4 dagen voor aanvang. Er is toen daarover telefonisch contact met Grouwels geweest. Ook werd er verzocht om bij liftonderhoud dit van te voren aan te geven. Alle verzoeken werden niet gehonoreerd, dus huurders doen er niet toe volgens de beheerder.

De Service/Stookkosten 2013-2014 werden met vertraging afgerekend.

De Service/Stookkosten 2014-2015 werden gecontroleerd. Er werd ontdekt dat de post Elektra € 2200 hoger was t.o.v. eerdere jaren. Dit werd gecorrigeerd waarna afrekening plaatsvond.

WERKCOMMISSIE HOOFDWEG TORENTJES

Alle bewoners ontvingen het "Jaaroverzicht 2015" waarin de volgende onderwerpen werden omschreven:

A. MVGM en eigenaar George Vastgoed

- Nieuwe accountmanager MVGM,
- Participatiegelden 2014 ontvangen,
- Jaarlijks overleg in juni 2015 met

resultaten

(o.a. besparing op glazenwassen).

B. Klachtenafhandeling

- Gebroken draadglasplaten van luifels boven
hoofdingang,
- Ernstige lekkage lift en overlast tijdens/na
vervanging van cilinder,
- Melding uitvoering CV-onderhoud.

C. Huurverhoging 2015

- Vanwege een extra huurverhoging werd een onjuist advies door de beheerder gevraagd. Daarna volgde niet de correcte adviesaanvraag,
- Voor oude huurcontracten werd de extra huurverhoging ingetrokken.

D. Overlast

- Waarschuwing na enige inbraken,
- Politie-inval na melding door huurders,
- Parkeren langs parallelweg (fietsroute) vanwege geparkeerde vrachtwagens is problematisch.

E. Servicekosten 2014

- Correcties werden doorgevoerd na controle door de werkcommissie,
- Onterecht gewijzigde posten werden gecorrigeerd of de aansprakelijkheid afgewezen.

WERKCOMMISSIE J. VAN CAMPENPLEIN

Actiepunten van de bespreking van sept. 2014 worden niet of met grote vertraging uitgevoerd. Na een reminder werden enige punten aangepakt.

De Servicekosten 2014 werden gecontroleerd. Enige posten werden door de beheerder gecorrigeerd of verklaard (lagere BTW onderhoudswerk, 1x glazenwassen niet uitgevoerd, vervangen lampen vanwege vandalisme in rekening gebracht, nieuwe leverancier elektra). Daarna volgde afrekening met de bewoners.

Rekening van een onterechte reparatie in een woning werd gecorrigeerd na bemiddeling door de HvA.

Een enquête werd gehouden onder alle bewoners om besprekingspunten voor het overleg met de beheerder te verzamelen. Die bespreking werd gehouden op 26-11-2015. Besprekingspunten waren de niet uitgevoerde actiepunten uit 2014, afspraken over terugkoppeling van uitgevoerde klachten, enz.

Alle bewoners ontvingen het verslag.

Begin november werd het concept van de Stookkosten 2014-2015 ontvangen. Er was geen melding dat dit volgens de Warmtewet was opgesteld. Het bleek dat de Hoogbouw wel en de Laagbouw geen leveringsovereenkomst had ontvangen. Dit verzuim werd alsnog uitgevoerd. In de leveringsovereenkomst stonden enige onjuistheden die gecorrigeerd zouden moeten worden. Op 30-11-2015 werd een lange lijst met vragen naar beheerder gezonden. Eind 2015 was nog geen antwoord ontvangen. Wordt vervolgd in 2016.

WERKCOMMISSIE HELGA

In 2015 is de HvA gestart in Helga onder de bezielende leiding van de nieuwe HvA-voorzitter Jan van Duivendijk.

De belangrijkste oorzaak was dat de Bewonerscommissie bestaande uit drie leden niet de belangen van de bewoners kon behartigen. Afrekeningen van service- en stookkosten, huurverhogingen, verbouwingen enz. werden goedgekeurd of werden niet ter goedgekeuring aangeboden.

In juni gaf het HvA-bestuur commentaar op de Servicekosten 2014, welke ter goedkeuring aan de Bewonerscommissie was verstrekt. Hoofdpunten waren: Zonneschermen mogen maximaal 5 jaar gerekend worden, geschat warmteverbruik algemene ruimten, subsidie Wijkbus kan niet gerekend worden, inzage in facturen noodzakelijk, enz. Deze punten besprak de Bewonerscommissie met WoonCompas en daarna werd afgerekend met de bewoners.

Omdat een huurdersvereniging een groter stempel kan drukken op de verhuurder vond werving van HvA-leden plaats en een groot aantal bewoners meldde zich aan. Er werd een HvA-werkcommissie opgericht en dit werd WoonCompas gemeld in een kennismakings-gesprek in oktober.

De Woningwet voor corporaties (ingaaude 1 juli 2015) geeft huurdersverenigingen meer macht.

De Stookkosten 2014 werden begin sept. met de bewoners afgerekend zonder controle door de huurdersvertegenwoordiging. Daarop startte controle van de afrekeningen door de werkcommissie (volgens de Warmtewet). Omrekeningsfactoren van gemeten eenheden naar Gigajoule (GJ) zijn nieuw en het maximale tarief van de vaste kosten werd overschreden (€ 281 i.p.v. € 254). Ook ontbrak de Leveringsovereenkomst aan alle bewoners (was gevraagd tijdens het kennismakings-gesprek in oktober). Een brief aan Technolux met een groot aantal vragen m.b.t. de afrekening werd verzonden. Al snel bleek dat dit bedrijf niet reageerde en na een aangetekend schrijven aan Technolux werd Wooncompas tevens aangeschreven.

In december kreeg de werkcommissie reactie van WoonCompas dat de bezwaren in de brief van de werkcommissie juist zijn en dat aanpassingen noodzakelijk zijn. Afsproken werd dit begin januari 2016 te bespreken tijdens een overleg.

WERKCOMMISSIE AMVEST (zgn. Springercomplex)

Alle huurwoningen werden in 2015 geschilderd.

WERKCOMMISSIE STERFLATS

Na goedkeuring van de werkcommissie is Woonstad overgestapt op een nieuwe galerijverlichting. De LED-verlichting is veel milieuvriendelijker en voordeliger in het gebruik. De nieuwe verlichting werkt op sensoren, die bij beweging aangaan en bij rust in een lage stand branden. In de praktijk bleek dit niet goed te werken. Na klachten van de werkcommissie is er besloten de verlichting aan te passen. Na verschillende proeven is gebleken dat de verlichting voldoet als deze op 50% van het vermogen

brandt. De verlichting zal worden aangepast.

Na controle van de servicekosten 2011 en 2012 bleek dat er ten onrechte teveel betaald werd voor het ophalen van het grofvuil. Iedere bewoner, die toen in de Sterflats woonde kreeg € 38,00 teruggestort.

In de 2^e helft van 2015 hebben uitgebreide besprekingen/onderhandelingen plaatsgevonden over het project m.b.t. verduurzaming. De inbreng van de HvA was aanzienlijk met herziening van de omvang van de isolatie en de goede deal t.a.v. stadsverwarming. Begonnen wordt in de Viervantstraat, zodat alle 4 flats in 2019 gereed zijn. Op verzoek van de werkkommissie heeft Woonstad sommige punten aangepast aan de wensen van de bewoners. Op de HvA-website vindt u details van het project.

Op verzoek van de werkkommissie werden ook de struiken langs de flats weggehaald. De bewoners kunnen het niet laten eten en afval naar beneden te gooien en dit trekt veel ongedierte aan. De populatie ongedierte is enorm groot geworden en zal zich snel vermenigvuldigen.

Jarenlang heeft Ina Kooijman zich ingezet in de Sterflats om de leefbaarheid van de flats te bevorderen en misstanden aan te kaarten. Met haar grote humor besloot zij iedere vergadering met een aantal moppen, waardoor wij allemaal lachend weer naar huis gingen. Helaas is zij na een kort ziekbed overleden. De werkkommissie zal haar missen en haar herinnering levend houden.

WERKKOMMISSIE BERNINIFLAT

Op 23 juli 2015 hebben alle bewoners van de Berniniflat een brief van Woonstad ontvangen m.b.t. verduurzaming van haar woningen. Verduurzaming was gestart met de aanpak van de Prinses Margrietflat. Na de oplevering van De Nieuwe Margriet zou er een evaluatie plaatsvinden die

meegenomen zou gaan worden in een besluit over de toekomst van de Berniniflat. Deze brief heeft voor veel onrust gezorgd onder de bewoners van de Berniniflat. Eén van de bewoners heeft deze brief laten lezen aan een HvA-bestuurslid. De HvA heeft daarop zijn leden aangeschreven voor een overleg en middels een brief, in de hal van de Berniniflat, overige bewoners opgeroepen om ook aan dit overleg deel te nemen. Dit overleg heeft plaatsgevonden en op 28 sept. werd een HvA-werkkommissie samengesteld om de belangen van de bewoners te behartigen.

Op 12 nov. hebben de bewoners ook een brief van Woonstad ontvangen dat per 1 dec. de leeftijd van 55+ verlaagd werd naar 45+. Reden was dat de flats steeds lastiger te verhuren zouden zijn.

Op 13. nov. heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met Woonstad, waarbij de werkkommissie en een delegatie van het HvA-bestuur aanwezig waren. Het spijt Woonstad dat er onrust is ontstaan naar aanleiding van de brief van 23 juli. Woonstad gaf aan nog geen mededelingen te kunnen doen wat er met de drie Prinsessenflats zou gaan gebeuren. Voor de leeftijdsverlaging naar 45+ had Woonstad een adviesaanvraag moeten sturen naar de HvA hetgeen niet gebeurd is. Binnen Woonstad zal overleg hierover plaatsvinden.

RINZE KOOPMANSSTRAAT 21-119

De afrekening Stookkosten 2014-2015 werd ter controle aan de HvA gezonden. Opstelling was identiek aan eerdere jaren dus goedkeuring volgde spoedig daarna. Het concept van de afrekening Servicekosten 2014 werd in november ontvangen samen met de VvE-jaarafrekening. De HvA vroeg om de facturen. In eerste instantie weigerde de VvE om facturen te zenden. Na enig aandringen werden de facturen toch ontvangen.

Na controle werd verzocht de volgende posten te corrigeren: Kosten liftinstallatie,

schoonmaakkosten en glasbewassing, algemeen onderhoud en elektra. De kosten van alle gevraagde posten werden verlaagd. Uitstaand is nog de correctie voor schoonmaakkosten. Wordt vervolgd in 2016.

NOORWITSSTRAAT

Nadat van de beheerder geen antwoord werd ontvangen besliste een huurder dat 3 Huurcommissiezaken ingediend zouden worden met de HvA als gemachtigde:

1. Service/Stookkosten 2012-2013,
2. Service/Stookkosten 2013-2014,
3. Achterstallig onderhoud.

De 3 Huurcommissiezaken werden gewonnen en na veel moeite werden bedragen uitbetaald.

Vanwege het Elektra-verbruik werd inzage in facturen gevraagd (hoofdreden van de 2^e zaak). Na enige contacten stemde de beheerder in met inzage in facturen. Tijdens die inzage in oktober werd ontdekt dat in jaarafrekeningen geschatte meterstanden werden getoond. Afgesproken werd dat de beheerder de exacte meterstand spoedig zou doorgeven. In 2015 was dit nog niet geschied. Wordt vervolgd in 2016.

WERKCOMMISSIE RINZE KOOPMANSSTRAAT 2-42

Service/stookkosten 2010-2011 t/m 2012-2013 werden aangepast door de beheerder doch afrekening vond niet in 2015 plaats. Dit werd mede veroorzaakt door een beheerders-wisseling. Wordt vervolgd.

Vele malen viel de CV-installatie uit en dit werd steeds aan de beheerder gemeld.

G. VAN DORMAALSTRAAT

De beheerder probeerde onder de boete na de uitspraak van een Huurcommissiezaak uit te komen. Dit is niet gelukt.

De afrekening Servicekosten 2014 werd gecontroleerd en daarbij werd ontdekt dat een aantal correcties noodzakelijk waren. Na doorvoering van de correcties werd goedkeuring gegeven om af te rekenen. Bij de afrekening met de bewoners werd tevens de afrekening Stookkosten bijgevoegd zonder aanduiding van details. Het bleek dat die afrekening niet door de HvA was gecontroleerd. De beheerder werd gevraagd gegevens te verstekken. Wordt vervolgd in 2016.

VAN DER HELMSTRAAT / ONEVEN

Jarenlang ontvingen huurders geen afrekening Service/Stookkosten, terwijl wel een maandelijks voorschot werd betaald. Eind oktober werd de beheerder daarover aangeschreven.

Na 6 weken werd geen antwoord ontvangen van de beheerder. Twee huurders besloten een Huurcommissiezaak te starten. Huurcommissiezaak Service/Stookkosten 2013-2014 werd ingevuld op 10-12-2015 en verzonden. De HvA is gemachtigde.

Op 15-12-2015 werd de huurder door de Huurcommissie gebeld en enige details werden gevraagd. Daarbij meldde de huurder dat al jaren geen afrekeningen werden ontvangen. Wordt vervolgd in 2016.

WIJKOVERLEG WOONSTAD ROTTERDAM

Ook in 2015 had de HvA geen wijkoverleg met Woonstad Rotterdam (zie complexoverleg onder "Sterflats" en "Berniniflat"). De oorzaak hiervan is het opzeggen van de participatieovereenkomst door Woonstad Rotterdam in 2012. Verder is er een dispuut over participatie- en activiteitengelden welke Woonstad aangreep om juli 2014 een rechtsprocedure te starten.

Deze procedure werd in juni 2015 door de HvA gewonnen. De gerechtskosten en de participatiekosten 2010 t/m 2012 werden door Woonstad betaald. Er is nog discussie over de activiteitenbegrotingen 2010 t/m 2012.

WIJKOVERLEG HAVENSTEDER

Een delegatie van het HvA-bestuur heeft een bijeenkomst in juni vanwege achterstallig onderhoud in De Klerkstraat bijgewoond. Er werd afgesproken dat een aantal zaken zouden worden aangepakt. Tevens werd afgesproken dat het volgende gesprek in het najaar zou plaatsvinden, doch de HvA werd niet uitgenodigd.

Op 16-11-2015 heeft een delegatie van het HvA-bestuur een kennismakingsbespreking gehouden met de dames A. Smit (wijkbeheer district Oost) en I. van Rossum (Manager Wonen). Op wijkniveau kan de HvA een duidelijke rol spelen en daarbij is begeleiding van projecten belangrijk. Daartoe is het wel noodzakelijk dat het complexoverleg uitgebreid wordt. Volgens Havensteder vindt slechts complexoverleg plaats in de Henri Eversstraat. Er staat een project in de planning voor de buitenruimte van de Springerstraat en Havensteder zou gaarne een bewonersgroep hebben als aanspreekpunt (participatie op projectniveau). Hier is een overkoepelende taak voor de HvA.

Afgesproken werd 2x per jaar te vergaderen. Mevr. Smit zal contactgegevens doorgeven. Volgende bespreking: Maandag 9 mei 2016 om 14:00 h (Heer Bokelweg 121).

In december werd afgesproken dat informatie aan HvA-leden in Havenstederwoningen gezonden zal worden met een oproep om complexoverleg ondersteund door de HvA.

=====
Hugo Hijmans, secretaris