

Betreft: HvA-Jaaroverzicht 2017
Onze ref.: DB180501
Tel/fax: 010-2207175
e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, mei 2018



HvA-JAAROVERZICHT 2017

BESTUUR

In 2017 werden 7 bestuursvergaderingen gehouden. Daarbij waren naast het HvA-bestuur een vertegenwoordiger van de werkcommissies Bernini/Maderna, 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 20 mei werd het 40 jarig jubileum gevierd met een high tea in Ontmoetingscentrum Prinsenhof.

Aansluitend vond de Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats. Vragen werden beantwoord en er werden enige bestuursleden herkozen. Uitbreiding van het bestuur werd bereikt door benoeming van Ed van 't Zand wonende in Helga. Ed werd met applaus benoemd.

Lowien de Levie trad af als bestuurslid. Zij werd met een attentie bedankt vanwege haar langdurige werk als bestuurslid vanwege de HvA-werkcommissie J. van Campenplein.

In augustus overleed het bestuurslid Riet Kempe. In een rouwadvertentie werd Riet gememoreerd. De HvA bedankt voor de jarenlange belangenbehartiging van huurders door Riet en de 8 jaar dat zij HvA-voorzitter was.

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

In de edities van maart, juni, oktober en december 2017 van het wijkkrantje De Peiler werd HvA-Nieuws geplaatst.

STOOKKOSTENAFREKENINGEN VOLGENS DE WARMTEWET 2014

De Warmtewet 2014 gaf in 2017 weer afwijkingen in Stookkostenafrekeningen. Bij de presentatie van de Stookkosten 2015/2016 van de Sterflats en 3 Prinsessenflats door de corporatie vroeg het HvA-bestuur om volledige openheid van zaken. De corporatie antwoordde dat onder de maximale tarieven van ACM afgerekend wordt dus volledige openheid zou niet noodzakelijk zijn. In antwoord daarop meldde de HvA enige ervaringen (teveel berekend, maar na HvA-argumenten weer afgetrokken), maar de corporatie bleef bij haar standpunt. Na de verzekering van de corporatie dat geen extra kosten werden gerekend, werd onder protest akkoord gegaan.

Een bewoner in de Madernastraat vroeg volledige openheid, maar kreeg dit niet. Daarop volgde een Huurcommissiezaak die door de bewoner werd gewonnen. Op basis van die Huurcommissie-uitspraak en verschillende uitspraken van de rechter werd de corporatie gevraagd om volledige inzage en correcties vanwege 1% administratiekosten, schrappen van risico-opslag en schrappen van mutatiekosten. Deze volledige inzage werd verstrekt en daarna besproken met de corporatie. Eind december 2017 werd met de corporatie overeenstemming vanwege de correcties bereikt en in 2018 vindt uitbetaling

plaats m.b.t. de afrekeningen Stookkosten 2014/2015 t/m 2016/2017.

Er werden eind december aan de corporatie nog de volgende vragen gesteld: Toepassing van graaddagen, afrekening bedrijfsruimten, aantal deelnemers in Ista-facturen (mutatiekosten?), waarom geen aflezing van GJ-meters.

WERKCOMMISSIE BLONDEELSTRAAT

* **Tuinonderhoud** -> Toen de tuinman zeer slordig de nieuwe uitgroei van de bomen tussen de haag snoeide heeft de HvA protest ingediend bij de beheerder. Volgens de tuinman moest de haag niet boven de 2 meter uit komen in opdracht van de VvE.

* **Servicekosten** -> Bij controle van de servicekosten werd ontdekt dat het onderhoud van de tuin met € 800 was verhoogd. Bij navraag bleek dit onderhoud van de haag te zijn (de bomen tussen de haag zijn gekortwiekt). Protest mocht niet baten want volgens de beheerder mocht dit in rekening gebracht worden ondanks de foto's die de HvA gestuurd had. Nu de tuin is gekocht door de VvE die ook het onderhoud ter hand zal nemen, zal de HvA extra goed in de gaten houden hoe het in de servicekosten zal worden verrekend. Een éézijdige verhoging is niet toegestaan.

WERKCOMMISSIE HOOFDWEG TORENTJES

* **Servicekosten** -> In februari werd de afrekening Servicekosten 2016 ter controle ontvangen. Herzien werd de post Groenvoorziening waar het extra werk vanwege "Herstelling terrastegels" werd geschrapt. Omdat een aanzienlijk bedrag zou worden terugbetaald stelde de HvA voor het maandelijks voorschot met € 5,00 te verlagen. Dit werd door de beheerder doorgevoerd samen met gelijktrekking van de voorschotbedragen voor alle woningen. Die aanpassing van het voorschot samen met de huuraanpassing per 1-07-2017 veroorzaakte een fout in de brief van de beheerder.

Een aanzienlijke besparing werd de laatste jaren bereikt doordat in elk gebouw het vervangen van lampen door een bewoner wordt uitgevoerd.

* **Huuraanpassing** -> Vanwege de huuraanpassing 2017 werd een adviesaanvraag m.b.t. gereguleerde woningen ontvangen. Er werden geen details vermeld vanwege geliberaliseerde woningen. De huuraanpassingen waren volgens huurcontract.

* **Klachten** -> Een bewoner maakte bezwaar bij Basic-Fit en daarna bij DCMR tegen de lichtreclame aan de overkant van de Hoofdweg. Ook maakte een bewoner bezwaar tegen het parkeren van SIXT-bestelwagens langs de parallelweg. De Gebiedscommissie werd hierover gevraagd maar kon niet zeggen of dit verboden is (openbare weg).

* **Overlegwet** -> Het jaarlijkse gesprek met de beheerder vond plaats op 6-06-2017. Hierbij was de nieuwe eigenaar niet aanwezig (werd wederom gevraagd door de HvA). Het verslag werd aan alle bewoners verstrekt.

* **Restafval** -> Na de aankondiging in april werden in september van de Gemeente details ontvangen over de wijziging van het ophalen van restafval. De groene container in de berging van elke woning moest ingeleverd worden. De aankondiging dat wijkcontainers voor restafval geplaatst zouden worden werd echter niet uitgevoerd. De HvA en een bewoner zorgden er voor dat tijdelijke wijkcontainers op onze parkeerplaatsen werden geplaatst. Het legen van deze wijkcontainers werd een aantal malen niet op tijd uitgevoerd dus daarover moest gebeld worden. Wanneer de tijdelijke wijkcontainers vervangen worden was eind 2017 nog niet bekend.

* **Website van verhuurder** -> Onjuistheden op de website vanwege te verhuren woningen werden gemeld. De website werd daarop aangepast.

WERKCOMMISSIE J. VAN CAMPENPLEIN

* **Stookkosten 2015/2016** -> In september 2016 werd commentaar geleverd op het concept van de Stookkosten 2015/2016. Na aanpassing van de post "1% administratiekosten" in januari 2017 werd toestemming gegeven met de bewoners af te rekenen.

* **Camera's** -> Na een brand in de hal van de Hoogbouw werden camera's aangebracht.

* **Lekkages** -> Lekkages in de Hoogbouw zouden worden hersteld.

* **Werkcommissie** -> Korte tijd was een bewoner van de Laagbouw werkzaam in de werkcommissie. Helaas heeft deze bewoner zich teruggetrokken. Er is geen vervanger gevonden na het terugtreden van Lowien de Levie. Een oproep aan alle bewoners hierover leverde niets op.

* **Servicekosten 2016** -> In juli werd het concept van de Servicekosten 2016 ontvangen. Het commentaar werd eind juli naar de

beheerder gezonden (schrappen extra schoonmaakkosten, glazenwassen 1 x niet uitgevoerd, schrappen kosten storting elektra, cv-onderhoud ontbreekt, verdeling lampen over de 2 complexen ontbreekt). Na correcties door de beheerder werd toestemming te geven met de bewoners af te rekenen. Alle bewoners ontvingen een HvA-brief met het resultaat van de afrekening Servicekosten 2016.

* **Stookkosten 2016/2017** -> Op 13-12-2017 werd het concept van de Stookkosten 2016/2017 ontvangen. Op 18-12-2017 werd door de HvA een nadere verklaring gevraagd en verzocht ontbrekende facturen toe te zenden. Wordt vervolgd in 2018.

WERKCOMMISSIE HELGA

* **Stookkosten 2015 en 2016** -> Werden berekend en herrekend en hebben tot een definitieve eindafrekening geleid. De verdeling en berekening van de stookkosten zijn onveranderd actueel. Een rapportage van de Woonbond heeft het nodige aan conclusies opgeleverd. Het systeem heeft te maken met minder gunstige instellingen en er zijn verbeteringen mogelijk om het rendement van de installatie te verhogen. Er is sprake van verlies van warmte in de leidingen. Water wordt met een te grote kracht rondgepompt. De in de woning aanwezige standleidingen zijn meestal niet geïsoleerd. Leidingverliezen worden niet geregistreerd. De toepassing van variopompen in plaats van een pomp met 2 vaste snelheden laat het systeem beter inregelen. Een eis van de warmtewet is dat er sprake moet zijn van een goed ingeregelde installatie. Tot op heden werd door omstandigheden hier nog weinig aan gedaan. Zolang er niet voldaan is wordt er een compensatievergoeding gevraagd om de stookkosten te verlagen.

Openstaande punten zijn:

- Isolatie van alle standleidingen,
- Infra rood panelen voor bij te verwarmen,
- Beter hanteerbare radiatorknoppen,
- Zomerstop centrale verwarming van tenminste 3 maanden
- Drukregeling tussen hoog- en laagbouw
- Het inregelen van het verwarming- en warmwatersysteem uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf dat hierin gespecialiseerd is.

* **Servicekosten 2016** -> Werd gecontroleerd en akkoord bevonden.

WERKCOMMISSIE STERFLATS

* **Duurzaamheidsproject** -> Dit houdt in: Stadsverwarming + isolatie schil van de flats, van de appartementen en bergingen + vervanging keuken, badkamer en toilet. De werkkommissie heeft samen met hun technische adviseur en een HvA-bestuurslid ook in 2017 bijna maandelijks overleg gevoerd met de corporatie, Era-Contour en Smits Vastgoed. In het overleg werden diverse verbeterpunten afgesproken.

Geleerd van de problemen in de Viervantstraat is er in de Huslystraat gekozen voor een verbeterde aanpak. Per dag werden nu twee woningen opgestart in plaats van vier. In de woningen werden nu 10 werkdagen gewerkt. De werkzaamheden konden losgekoppeld worden van die van Eneco. De keukenopstelling kon worden verbeterd doordat de leidingen van Eneco via de galerijen liepen en niet meer inpandig. De thermostaatkraan op de radiator in de woonkamer werd op een betere plaats geplaatst.

In april werd begonnen met de werkzaamheden. Volgens planning kon de gehele flat voor het winterseizoen aangesloten worden op de stadsverwarming. De buitenschil is nog niet geheel klaar. Ondanks dat er veel minder klachten waren, liep de verbouwing niet overal vlekkeloos.

De werkkommissie konden bewoners die klachten hadden, toch helpen om deze sneller op te lossen en technisch onderzoek te doen. De Viervantstraat bleek ook nog steeds niet vrij van klachten. Vooral waren er klachten over tocht langs de nieuwe suskasten en deuren. De radiatoren waren soms niet goed ingeregeld, waardoor de ruimte niet goed verwarmd kon worden. De technische adviseur heeft met zijn thermische camera beelden gemaakt van het verlies van warmte en ook heeft hij kunnen meten hoeveel en waar de tocht binnenkwam. Hij is in gesprek met de aannemer en Woonstad om de problemen op te lossen.

Er zijn nieuwe suskasten geplaatst, die niet goed passen in de opening van de oude suskasten. In de Huslystraat worden de oude suskasten aan de balkonzijde gerenoveerd en schoongemaakt en weer teruggeplaatst. Aan de galerijzijde zijn er nieuwe suskasten geplaatst, waardoor er minder tocht is.

In de Vinckenbrinckstraat is, na gesprekken met de bewoners, een ruime meerderheid van de

bewoners akkoord gegaan, zodat deze flat ook verbouwd gaat worden.

De liften in de Vinckenbrinckstraat en in de Favrestraat werden in 2017 al vernieuwd, zodat de liften klaar zijn voor de verbouwing begint. In eerste instantie zou er per flat 1 noodlift komen. De werkcommissie heeft daar sterk tegen geprotesteerd en nu zijn er per flat twee noodliften geplaatst. In december bleek dat de tweede noodlift in de Favrestraat niet kon worden opgebouwd, omdat de riolen werden vervangen. Helaas bleek de noodlift die wel was geplaatst heel dikwijls langdurig kapot te zijn. Dit gaf veel overlast.

Het plan is om in de Vinckenbrinckstraat al in januari 2018 te beginnen met het isoleren van de bergingen, het aanleggen van de verlichting en het doorspuiten van de riolen. Dit is een verbetering, want de bergingen zijn dan klaar voor de bewoners wanneer zij hun woning vrij moeten hebben voor de verbouwing. Het blijkt dat veel spullen in de bergingen worden opgeruimd, zodat daar ook meer ruimte is voor tijdelijke opslag van huisraad.

* **Afval en grofvuil** -> Ook heeft de werkcommissie gesprekken gevoerd met de Roteb en Handhaving over de steeds verslechterende buitenruimte, doordat het afval en grofvuil, niet goed worden aangeboden en het ophalen hiervan onlogisch geschiedt. Het ophalen gebeurt nu op andere tijden. Er zijn gesprekken om mensen te informeren en te stimuleren hoe het op de juiste manier moet worden aangeboden.

* **Stookkosten** -> Zie onder “**Stookkostenafrekeningen volgens de Warmtewet 2014**”.

WERKCOMMISSIE BERNINI/MADERNA

* **Gesprekken met corporatie** -> Verschillende malen werd over diverse onderwerpen gesproken met ondersteuning van HvA-bestuursleden.

* **Verduurzamen** -> Over de ideeën die er leven t.a.v. de Prinsessenflats en het daarbij te volgen participatieproces werd in juli gesproken. Doelstelling: Duurzaamheid, energiezuinig, gasloos, verwijderen van asbestplaten onder de ramen, isoleren van de buitenkant, hele nieuwe gevel met nieuwe ramen. Dit zouden de onderdelen van aanpak kunnen zijn. Veiligheid staat ook bovenaan voor wat betreft de toegang van de flats. Flats voor ouderen toekomstgericht maken. Wat zou een goede manier zijn om de

bewoners erbij te betrekken? Enquête houden of een bewonersavond beleggen?

* **Galerijvloeren** -> De 3 Prinsessenflats werden onderzocht. Uit onderzoek bleek dat de bewapening in het beton van de galerijvloeren was gaan roesten bij zowel de Maderna- als de Palladioflat. Bij de Berniniflat werd geconstateerd dat de bovenste betonlaag 4 cm dikker was en ook geen roestlaag werd ontdekt. Uit voorzorg werden in september zogenoemde stempels aangebracht, een ondersteuningsconstructie tussen de galerijvloeren. In december werden uit voorzorg ook de galerijvloeren van de Berniniflat gestempeld.

* **Woon- en leefomgeving** -> Gesproken werd over het slot van de voordeur dat al weken kapot was waardoor de veiligheid weer in het geding kwam, lekkage in de hal, duivenpoep op de balkons, geluidsoverlast bij het renoveren van de flats, brandweer die onaangekondigd de rookmelders kwam controleren maar als je niet thuis was had je pech, deurbellen die het regelmatig niet doen, 2 maanden lang problemen met de afzuiginstallatie, hondenoverlast: (plas en poep in de liften en hal), schoonmaken van de flats, ruimte om te vergaderen of iets te organiseren voor onze oudere bewoners die helemaal niet buitenkomen en daarnaast een huismeester die voor onze bewoners onzichtbaar was. Ook werd opnieuw gevraagd naar de kortingspas voor het zwemmen en sporten voor onze bewoners hetgeen in het verleden toegezegd was. Nog steeds is er geen duidelijkheid.

* **Activiteiten** -> Er werd deelgenomen aan een bijeenkomst van de corporatie. Er werd gesproken met de directeur van de corporatie over de vele klachten van de Klantenservice. Bewoners belden en er werd beloofd dat teruggebeld zou worden maar er gebeurde niets. Er werd een cursus gevolgd bij het Rotterdams Milieucentrum. Er werd kennis opgedaan over energie- en waterbesparing, afval en duurzaamheid. De bedoeling van deze kennis is om dit op een laagdrempelige manier over te brengen aan de bewoners. Aanwezig bij de 6-wekelijkse HvA-bestuursvergaderingen en de ALV.

* **Samenwerking** -> De werkcommissie werd uitgebreid met een bewoner van de Madernaflat. Opnieuw werd er een poging gedaan om ook de Palladioflat erbij te betrekken maar ook dit jaar was er helaas geen animo. Ook werd er weer

samengewerkt met de werkcommissie De Nieuwe Margriet.

* **Stookkosten** -> Zie onder

“**Stookkostenafrekeningen volgens de Warmtewet 2014**”.

WERKCOMMISSIE DE NIEUWE MARGRIET

* **Schoonmaak** > In januari 2017 is een offerte aangevraagd bij de fa. GOM i.v.m. het schoonmaken van de galerijen. Het witte beton is kwetsbaar en is moeilijk schoon te krijgen, - Zonneschermen -> Na anderhalf jaar overleg met de corporatie kunnen de zonneschermen geplaatst worden,

* **Geluidsoverlast** -> De enquête heeft niet tot daadwerkelijke acties geleid. Wel is gebleken dat de geluidsoverlast in de meeste gevallen door het plafond komt en niet van de naaste burens. Volgens de corporatie (door een deskundige bevestigd) voldoet het gebouw aan de vastgestelde normering. Een intensiever onderzoek zou op kosten van de HvA uitgevoerd moeten worden en bleek te kostbaar. Met de corporatie is afgesproken dat individuele bewoners hun klachten melden,

* **Samenwerking** -> Vanaf maart is er een samenwerking tot stand gekomen met de werkcommissie van de andere Prinsessenflats om de krachten te bundelen voor wat betreft de buitenruimte,

* **Prinsenspark** -> De werkcommissie heeft zich aangesloten bij Vrienden van het Prinsenspark met als doel met alle bewoners rond het park, gemeente, Dock, Buurtwerk, aangesloten ondernemers, de leefbaarheid van het park te vergroten,

* **Buitenruimte** -> De parkeerplaats, de verzakkingen in de wegen er omheen en de afvalcontainers werden bij de Gemeente vaak aan de kaak gesteld. Echter de bouw van de torens is een kink in de kabel om de werkzaamheden te laten versnellen. Pas na realisatie van genoemde flats wordt er actie ondernomen. Uiteraard houdt de werkcommissie de gestelde termijn scherp in de gaten en onderneemt waar nodig actie. De werkcommissie heeft er in ieder geval voor gezorgd dat de stenen op de parkeerplaats bestemd voor rioleringswerkzaamheden in andere straten zo snel mogelijk werden weggehaald.

* **Onderhoud** -> Afspraak met afdeling verhuur van de corporatie m.b.t. het onderhoud van de cv-ketels. In de brochure wordt gesproken over

een termijn van 2 jaar. Echter blijkt het onderhoud voor nieuwe cv-ketels niet eerder noodzakelijk dan 3 jaar. Het betekent dat rond de datum van oplevering deze in april 2018 zal moeten plaatsvinden,

* **Servicekosten** -> In mei is de afrekening van de servicekosten doorgenomen. Het item tuinonderhoud is niet van toepassing en vermoedelijk overgenomen van de oude situatie. Het bedrag zou in oktober gerestitueerd worden. Echter wordt dit nu meegenomen in de afrekening 2017.

* **Onderzoek** -> Er is een onderzoek gestart naar het ontstaan van kookluchtjes waar veel bewoners last van hebben. Het is van belang dat de warmteterugwinningsinstallatie altijd aan staat. Huis aan huis zijn er stickers geplaatst op de warmteterugwinningsapparaten. Een eindconclusie werd in samenwerking met de onderhoudsfirma teruggekoppeld naar de corporatie.

* **Schuifpuien** -> Nog niet alle klachten m.b.t. de schuifpuien werden opgelost Er vond een gesprek plaats met de corporatie om de lopende klachten zo snel mogelijk op te lossen. Als oplossing werd ook het plaatsen van een derde wiel genoemd,

* **Veiligheid** -> Dit werd besproken met een divisie van de Brandweer. Brandkranen op iedere galerij zijn in ieder geval gecontroleerd. In het kader van de veiligheid heeft de corporatie ook ons verzoek gehonoreerd om de brandtrappen schoon te laten maken,

* **Ledenbijeenkomst** -> Afgelopen oktober heeft de ledenvergadering plaatsgevonden.

* **Goldcard sportschool** -> In eerste instantie was deze slechts bestemd voor de Vrije sectorwoningen, echter mogen alle bewoners binnen ons complex er nu gebruik van maken,

* **Leeftijdsgrens verhuur** -> De corporatie had de leeftijdsgrens bijgesteld naar 45 jaar i.p.v. 55 jaar voor haar sociale huurwoningen. Dit geldt voor alle wijken in Rotterdam. Er kwam ook een verzoek dit bij te stellen voor de geliberaliseerde woningen. Echter is bij het verstrekken van de woning de leeftijdsgrens van 55 jaar gecommuniceerd. Overigens is dat ook de reden dat veel bewoners hier zijn komen wonen. De werkcommissie heeft zich hard gemaakt om deze grens niet naar beneden bij te stellen. E.e.a. werd besproken met de corporatie-directeur en de Woonbond.

* **Wateroverlast** -> De laatste maanden van het jaar waren heel nat met als gevolg dat onze wijk veel last heeft gehad van wateroverlast. De

werkcommissie heeft zijn zorgen geuit bij de Gemeente en ook de plaatselijke politiek om gezien de toekomst maatregelen te nemen. Als je woont op 1 van de laagste plekken van Nederland dan vereist dat extra aandacht, is ons devies,

* **Energiecoach** -> Een aantal leden van onze werkcommissie is energiecoach geworden. I.v.m. de aandacht voor duurzaamheid wordt er inmiddels gesproken over het plaatsen van zonnepanelen op het dak en boven de ingang een sedum(groen)dak,

* **Vrijwilligers** -> Buiten de werkcommissie (bestaande uit 3 personen) zijn er nog andere vrijwilligers actief. Deze vrijwilligers zijn actief met het schoonmaken en onderhouden van de buitenruimte van onze flat. Ook worden extra schoonmaakwerkzaamheden binnen de flat verzorgd.

BERLAGEHOF

* **Schoonmaakwerkzaamheden onvoldoende** -> De commissie heeft gedurende het jaar 2017 de werkzaamheden van het schoonmaakbedrijf regelmatig gecontroleerd en vastgesteld dat veel werkzaamheden niet of onvoldoende werden uitgevoerd. Dit is regelmatig ter kennis gebracht van de verhuurder. Omdat er ondanks de meldingen geen verbetering plaatsvond heeft de commissie besloten een claim neer te leggen bij de verhuurder die als controleur in gebreke bleef. Na enige onderhandelingen heeft dit geleid tot terugbetaling van € 4.300 welk bedrag bij de aanstaande servicekosten-afrekening in mindering zal worden gebracht.

* **Warmteverbruik woningen** -> Verder heeft de commissie net als in 2016 een onderzoek gedaan naar het warmteverbruik. Hierbij bleken tussen bewoners onderling verschillen in verbruik te zijn die niet uitsluitend door stookgedrag zijn te verklaren. De corporatie is bereid hierover te overleggen met de technisch adviseur van de HvA en zal hiervoor een afspraak maken.

* **Ondersteuning HvA** -> De bewoners bedanken de HvA voor hun inzet, deskundigheid en advies in 2017.

RINZE KOOPMANSSTRAAT 21-119

* **Servicekosten 2016** -> Correcties werden doorgevoerd vanwege 2 posten:
- Water -> Jaarafrekening niet meegenomen, dus het totaalbedrag werd verlaagd,

- Algemeen onderhoud -> Nieuwe armaturen vanwege LED werden afgewezen. Uiteindelijk werd met een lager totaalbedrag afgerekend met de huurders.

* **Stookkosten 2016/2017** -> Conform de opzet van eerdere jaren werd de VvE-afrekening aangepast voor de huurders.

* **Informatie aan de huurders** -> Alle huurders ontvingen informatie over de controle en afrekeningen.

NOORWITSSTRAAT

* **Huurcommissiezaak -> Langdurige lekkage (na meer dan 20 weken)** -> In een winkel onder een huurwoning werd eind juli 2017 lekkage vastgesteld. De muur in het toilet in de huurwoning er boven werd opengebroken om vast te stellen wat de oorzaak van die lekkage in de winkel was. De oorzaak werd niet gevonden. Sindsdien is het gat in het toilet niet gedicht en lekt het in het toilet als het regent. Vele malen zijn verzoeken gedaan aan de beheerder en aannemers om het gat in het toilet te dichtten. Dit werd ook vergezeld van foto's. Inmiddels ontstonden grote schimmelplekken in de keuken en de douche!! In december 2017 was nog steeds niets uitgevoerd en werd in overleg met de HvA een Huurcommissiezaak gestart vanwege achterstallig onderhoud. Op 3-01-2018 kwam de technische man van de beheerder langs en excuseerde zich dat niet eerder was gereageerd. Afgesproken werd eerst de oorzaak vast te stellen en pas daarna afspraken te maken over herstel. Op 8-01-2018 deed een lekdetectiebedrijf onderzoek met als resultaat dat de schoorsteen op het dak de oorzaak van de lekkage is. Op 29-01-2018 komt een inspecteur van de Huurcommissie voor een onderzoek. Wordt vervolgd in 2018.

RINZE KOOPMANSSTRAAT 2-42

* **Huurcommissiezaken Service/Stookkosten 2013/2014** -> Na het aanhouden tijdens de zitting op 12-12-2016 vanwege een noodzakelijke nieuwe rapportage werd in maart 2017 toch de uitspraak ontvangen. De zaken werden door de huurders gewonnen. Een nieuwe zitting was om onduidelijke reden niet uitgeschreven. De Huurcommissie-uitspraak bevatte een aantal fouten (gemeld tijdens de zitting van 12-12-2016). Hiertegen werd een bezwaar ingediend dat door de Huurcommissie werd afgewezen.

* **Huurcommissiezaak Lekkage** -> Deze zaak werd door de huurder gewonnen met een aanzienlijke tijdelijke huurverlaging. Half februari werd de betonrot bij de dilatatievoegen aangepakt. Na afloop van de werkzaamheden werd vastgesteld dat water op de dilatatievoegen bleef staan. Dit werd onderzocht en uitbetaling volgde.

* **Service/Stookkosten 2013/2014 en 2014/2015** -> De recapitulaties werden gecorrigeerd (schrappen van enkele posten zoals de huismeester, herziening BTW).

* **Service/Stookkosten 2015/2016** -> In juli werd de recapitulatie ter controle ontvangen. In diverse ronden werden diverse posten herzien (verlaging Elektra, schrappen liftonderhoud en keuring, schrappen extra schoonmaakwerk, schrappen huismeester). In september ontvingen alle bewoners een HvA-brief met het resultaat van de 3 jaren en een oproep een werkcommissie te vormen.

G. VAN DORMAALSTRAAT

* **Servicekosten 2015** -> Recapitulatie werd gecontroleerd en de kosten aanzienlijk verlaagd.

* **Servicekosten 2016** -> Recapitulatie werd gecontroleerd en een aantal posten werden gecorrigeerd (BTW glazenwassen binnen, Elektra verlaagd, vervangen armaturen afgekeurd).

RODARISTRAAT / EENSGEZINSWONINGEN

* **Vervanging moederhaard en geiser (1)** -> Volgens afspraak uit 2016 werd in maart de cv-ketel op zolder gemonteerd bij 1 huurder. Daarbij werd alles volgens afspraak uitgevoerd maar duurde wel langer. De corporatie kwam tijdens de werkzaamheden langs. De huurder was zeer tevreden over het resultaat.

* **Zonnepanelen** -> In oktober ontvingen de huurders een aanbieding van de corporatie vanwege het gratis monteren van zonnepanelen. Een enkele huurder heeft hiermee ingestemd.

* **Vervanging moederhaard en geiser (2)** -> In december ontvingen 2 huurders bericht dat in januari 2018 een cv-ketel in de keuken gemonteerd zou worden. Dit zou uitgevoerd worden bij de 2 huurders waarbij volgens afspraak uit 2016 de moederhaard en geiser niet zouden worden vervangen. De corporatie werd door de HvA hierop aangesproken en de corporatie verklaarde dat de afspraak uit 2016

nog steeds geldt. De 2 huurders zouden een brief van de corporatie ontvangen waarin verklaard wordt dat de vervanging niet zal plaatsvinden en het onderhoud van de moederhaard en geiser onder verantwoordelijkheid van de corporatie wordt uitgevoerd.

VAN DER HELMSTRAAT / HOGE ONEVEN NUMMERS

* **Stookkosten 2015/2016** -> Bericht werd van de beheerder ontvangen dat de administratiekosten "met tegenzin" naar 1% werden verlaagd.

* **Stookkosten 2016/2017** -> In november werd de afrekening naar de huurders gezonden. Wederom was de post Administratiekosten onjuist. Dit werd door de HvA aan de beheerder gemeld. In het antwoord van de beheerder werd dit gecorrigeerd.

VAN OPBERGENSTRAAT

* **Service/Stookkosten** -> In november 2016 werd de beheerder verzocht ontbrekende afrekeningen Service- en Stookkosten ter correctie aan de HvA toe te sturen. Pas op 24-01-2017 ontving de huurder (HvA niet!) de afrekeningen 2013/2014 t/m 2015/2016. De HvA ontdekte dat cv-onderhoud en mutatiekosten waren gerekend, hetgeen voor huurders niet mag. Op 31-01-2017 werd door de HvA aan de beheerder verzocht correcties door te voeren. Op 9-02-2017 ontving de huurder een brief van de beheerder met het verzoek tot betaling. De HvA heeft daarna de beheerder verzocht naar de HvA te antwoorden. Op 15 maart 2017 werd telefonisch tussen de beheerder en de HvA overeenstemming bereikt. Toch ontving de huurder nog een aanmaning op die dag. Correcties werden doorgevoerd en werd een groot bedrag in mindering gebracht. Als dank heeft de huurder een bedrag aan de HvA gedoneerd.

TATTISTRAAT

Na contacten over de Servicekosten volgde een huisbezoek. Daarbij werden klachten en de problematiek over het complex besproken. Zo was er vanwege ziekte jarenlang geen huismeester werkzaam (niet opgenomen in Servicekosten). Sinds enige tijd is er weer een huismeester.

Afgesproken werd dat een bespreking met de corporatie zou volgen. Als datum werd 11-01-2018 vastgelegd waarbij een delegatie van HvA-leden en een HvA-bestuurslid aanwezig zouden zijn.

VAN BOELRESTRAAT

* **Service/Stookkosten 2015/2016** -> In augustus werd het verzoek van een huurder ontvangen om de afrekening te controleren. Na bestudering werd vastgesteld dat de opzet van de afrekening onjuist was. Aansluitend werden facturen opgevraagd. In november waren bijna alle facturen ontvangen. Ontdekt werd dat de post Administratiekosten bij de Stookkosten wordt afgerekend en ook is het percentage onjuist.

* **Service/Stookkosten 2016/2017:** -> Wegens verkoop werd per 1-03-2017 een nieuwe beheerder aangesteld. De oude beheerder stelde een afrekening op over 8 maanden en in december 2017 werd het overzicht ontvangen nadat reeds met de bewoners was afgerekend. Tijdens de controle werd ontdekt dat de Servicekosten in de Ista-berekening werden meegenomen.

Ontdekt werd: Administratiekosten Service- en Stookkosten te hoog, kosten Ista gerekend over 12 maanden i.p.v. 8 maanden (Ista-factuur te hoog?).

De oude beheerder werd verzocht over 12 maanden af te rekenen en tevens werden ontbrekende facturen gevraagd.

Wordt vervolgd in 2018.

VAN BASSENSTRAAT

Een huurder nam contact op met de HvA over de toestand van het gebouw (moet gerenoveerd worden door de VvE) en de eigenaren lappen regels aan hun laars. Als voorbeeld werd de verwijdering van asbest genoemd dat zonder bescherming verwijderd en opgeslagen. Daarover werd geklaagd.

In november 2017 volgde een huisbezoek door de HvA. Daarbij werd vastgesteld dat de toestand van het gebouw een renovatie noodzakelijk maakt. Hierover zou de huurder een brief aan beheerder sturen. De Servicekosten werden gecontroleerd. Hierover was niets op te merken.

Ook werden de Stookkosten gecontroleerd. Het bleek dat de administratiekosten te hoog waren en de beheerder voorde correctie voor alle huurders door.

WIJKOVERLEG HAVENSTEDER

Op 31-08-2017 vond overleg plaats met HBHO (Huurders Belang Havensteder Oost). De HvA-voorzitter en secretaris waren daarbij aanwezig. De HvA-voorzitter startte met een overzicht van de contacten met Havensteder in het verleden. De laatste besprekingen waren op 16-11-2015 en 9-05-2016. Bij die laatste bespreking werd afgesproken dat wijkoverleg met andere corporaties weer opgestart zou moeten worden. Dit overleg is noodzakelijk want hetzelfde doel tracht men te bereiken. In het HvA-werkgebied heeft de HvA leden die Havensteder-huurders zijn.

De aanwezige HBHO-bestuurders verklaarden de werkwijze als overkoepelende organisatie Havensteder-organisaties in Schiebroek, Hillegersberg, Krooswijk en Prins Alexander. De werkzame bewonerscommissies in het HvA-werkgebied werden genoemd: De Klerkstraat en Lage Land. De HBHO ondersteunt huurders maar treedt niet zoals de HvA als gemachtigde op bij Huurcommissiezaken en ondersteuning bij rechtszaken. De overkoepelende organisatie van Havensteder in Rotterdam is De Brug (huurdersplatform). De beslissingen van De Brug zijn geldig voor alle Havensteder-huurders. Vervolgens werd gesproken over een partnerschap van de HvA en HBHO. Afgesproken werd dat beide besturen 1x per jaar informatie zullen uitwisselen en acties afspreken.

SENIOREN ADVIES RAAD (SAR)

Na eerdere contacten werden afspraken gemaakt over deelname van de HvA aan bijeenkomsten van de SAR waaraan diverse vertegenwoordigers van ouderen- en bewonersorganisaties en ook de Gebiedscommissie deelnemen. Als aanvang nam de HvA-voorzitter hieraan deel en vanaf eind 2017 de HvA-secretaris. Het werd duidelijk dat deelname een toegevoegde waarde heeft voor de HvA

=====

Hugo Hijmans, secretaris