

Betref: HvA-Jaaroverzicht 2018  
Onze ref.: DB190501  
Tel/fax: 010-2207175  
e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, mei 2019

## **HvA-JAAROVERZICHT 2018**

### **2018 : SUCCESVOL**

Het jaar 2018 was succesvol met aanzienlijke bedragen die werden bespaard of uitbetaald vanwege controle van Service- en Stookkosten, gewonnen Huurcommissiezaken, tijdelijke huurverlaging en opschorting huurverhoging vanwege achterstallig onderhoud (zonder Huurcommissiezaak), onterechte huurverhoging, enz. Ook werd een hogere projectvergoeding bereikt voor alle huurders in de Sterflats.

### **ONDERSTEUNING VAN HUURDERS**

Meldingen van huurders stellen de HvA in staat ondersteuning te geven in zaken zoals achterstallig onderhoud, controle van service- en stookkosten, overlast, overleg in projecten, huurcommissiezaken, juridische bijstand. Deze ondersteuning vind 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. Voorbeelden staan in dit Jaaroverzicht.

### **BESTUUR**

In 2018 werden 8 bestuursvergaderingen gehouden. Daarbij waren naast het HvA-bestuur ook vertegenwoordigers van werkcommissies 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: Bestuurszaken, Woonstad-

stookkosten, berichten en lopende zaken t.a.v. verhuurders/ beheerders, komende evenementen, rapportage door werkcommissies, afwezigheid van bestuursleden en de rondvraag. In januari werd van ING bericht ontvangen dat misbruik was gemaakt tijdens een betaling. Op verzoek van ING werd door de penningmeester en secretaris aangifte gedaan bij de Politie. Op basis daarvan werd het misbruik door ING aan de HvA vergoed.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) werd op 17 mei gehouden in Helga. Als start was er een EHBO-presentatie wat men moet doen in noodgevallen. Situaties werden nagespeeld en ook het gebruik van de AED (Automated External Defibrillator = hartmassage-apparaat) werd uitgelegd.

In augustus overleed onze voorzitter Jan van Duivendijk. In een rouwadvertentie werd Jan gememoreerd. De HvA bedankt Jan voor de jarenlange belangenbehartiging van huurders in de 3 jaar dat hij HvA-voorzitter was. Door het HvA-bestuur werd naarstig gezocht naar een nieuwe voorzitter. Hiertoe ontvingen alle leden een brief en werden vele connecties aangeboord. In 2018 werd nog niemand bereid gevonden.

In augustus ontvingen HvA-werkcommissies een brief van Woonstad waarin gemeld werd dat een HvA-werkcommissie een Bewonerscontactgroep zou zijn in de zin van de Overlegwet (WOHV) en geen Bewonerscommissie. Na intern beraad besloot het HvA-bestuur om nadere uitleg te vragen. Deze uitleg werd tijdens een bespreking op 9-11-2018 door Woonstad gegeven.

Tijdens deze bespreking bleek Woonstad de WOHV anders uit te leggen als de HvA. De HvA heeft de organisatie opgedeeld in HvA-werkcommissies om met de betreffende verhuurders overleg te plegen. Voorzitters van HvA-werkcommissies kunnen in het HvA-bestuur worden benoemd. In geen geval is een HvA-werkcommissie een Bewonerscommissie in de zin van de WOHV maar maakt deel uit van de huurdersvereniging. Het HvA-bestuur is het niet eens met de uitleg van Woonstad, zal de "nieuwe situatie" volgen en erop toezien dat geen schade wordt gedaan aan belangenbehartiging van haar leden.

Regelmatig worden bijeenkomsten bijgewoond, zoals plannen t.a.v. het winkelcentrum Het Lage Land.

De HvA-website [www.hv-alexanderpolder.nl](http://www.hv-alexanderpolder.nl) werd regelmatig aangevuld met nieuws.

Het wijkkrantje De Peiler werd in 2018 niet uitgegeven. Abonnees van de Nieuwsbrief ontvingen het HvA-Nieuws, dat ook op de HvA-website werd weergegeven.

## **STOOKKOSTENAFREKENINGEN VOLGENS DE WARMTEWET**

### **1. Stookkosten 2014/2015 t/m 2016/2017 van 4 Sterflats en 3 Prinsessenflats**

Vervolg van de besprekingen in 2017 en de overeenstemming van 28-12-2017:  
Op 22-01-2018 werden 3 Woonstad-mails ontvangen met door te voeren correcties. Daarop werd op 31-01-2018 een HvA-brief aan Woonstad gezonden als reactie op de mails van 22-01-2018. Op 15-02-2018 werd het antwoord van Woonstad ontvangen op de HvA-brief van 31-01-2018. Daarop stuurde de HvA op 19-02-2018 een mail met een reactie. Als antwoord hierop werd een Woonstad-mail van 19-02-2018 ontvangen met het voorstel de verschillen te middelen. Op 20-02-2018 ging de HvA akkoord met het bemiddelingsvoorstel van Woonstad. Daarna werd overeenstemming bereikt over de tekst in de Woonstad-brief aan de bewoners. Op 13-3-2018 meldde Woonstad dat de uitbetaling in voorbereiding was. Met de Woonstad-brief van 1-05-2018 ontvingen alle bewoners hetzelfde bedrag van € 30,91 indien men de volle periode van 36 maanden op dat adres woonde. Een identiek bedrag per woning was de

beslissing van Woonstad (niet overlegd met de HvA, maar akkoord, om de afhandeling te vereenvoudigen).

### **2. Stookkosten 2017/2018 van 2 Sterflats en 3 Prinsessenflats**

Zonder inzage door de HvA werden de afrekeningen begin oktober naar de bewoners gezonden.

De HvA vroeg onmiddellijk om de betreffende totaaloverzichten, die na enige tijd werden ontvangen.

Excuses werden door Woonstad aangeboden dat niet van tevoren inzage was gegeven. Daarop werden half oktober de Ista-facturen gevraagd en ontvangen.

Op 25-10-2018 werden Woonstad vragen gesteld over de vermelding van de Mutatiekosten in de totaaloverzichten en de onjuiste berekening van 1% administratiekosten over het eindbedrag per woning. Op 26-10-2018 antwoordde Woonstad op de HvA-vragen van 25-10-2018.

Op 6-11-2018 stelde de HvA aanvullende vragen als antwoord op de Woonstad-mail van 26-10-2018:

- Wat zijn de Mutatiekosten en waarom wordt milieutoeslag berekend?

- De berekening van 1% administratiekosten moet herzien worden.

Op 26-11-2018 werd een Woonstad-mail ontvangen, die geen antwoord bevatten op de vragen van 6-11-2018.

Op 3-12-2018 werden 3 specifieke vragen door de HvA gesteld:

- Wat zijn de extra deelnemers in de Ista-facturen?

- Waarom wordt milieutoeslag gerekend voor verdampingsmeters die hergebruikt worden?

- Met verwijzing naar gewonnen Rechtszaken tegen Woonstad -> Herziening 1% administratiekosten.

Op 17-12-2018 meldde Woonstad dat intern overleg met de Wijkmanager op 27-12-2018 plaatsvindt.

Op 17-12-2018 zond de HvA een aanvullende vraag -> Stedin-kosten Palladiostraat extreem hoger.

➔ Wordt vervolgd in 2019.

## **WERKCOMMISSIE STERFLATS** **(Favre, Husly, Viervant en Vinckenbrinck)**

\* Duurzaamheidsproject -> Dit houdt in: Stadsverwarming + isolatie schil van de flats, de appartementen en bergingen + vervanging keuken, badkamer en toilet. De werkommissie heeft samen met hun technische adviseur en een HvA-bestuurslid ook in 2018 bijna maandelijks overleg gevoerd met de corporatie, Era-Contour en Smits Vastgoed. In het overleg werden diverse verbeterpunten afgesproken. De Vinckenbrinckstraat werd opgeleverd, doch melding van klachten van de Viervant- en Huslystraat bleef doorgaan. Deze klachten werden niet aan de werkommissie gemeld zodat niet direct opgetreden kon worden. Verder werden door de werkommissie stappen ondernomen om de overlastvergoeding per woning omhoog te krijgen en dit werd goedgekeurd en uitbetaald. Lekkage in diverse kelderboxen werd onderhanden genomen, doch de financiële vergoeding door de corporatie werd nog niet opgelost. Er werd vastgesteld dat het warmteverbruik met de stadsverwarming lager uitvalt. Er wordt regelmatig onderzoek daarnaar gedaan. Na slechte ervaringen met de overige flats werden 2 noodliften bij de Favrestraat geplaatst. De Favrestraat wordt in 2019 aangepakt wat betreft de Verduurzaming.

\* Samenstelling werkommissie -> Fred Pijl heeft de taken van Frieda Maas per 1-01-2019 overgenomen. De werkommissie werd met 2 nieuwe leden uitgebreid.

\* Klachtenafhandeling -> Wat er bereikt is dat men luistert naar de problemen. Alleen het oplossen heeft wat meer tijd nodig maar de werkommissie blijft steeds de druk erop houden.

\* Servicekosten 2017 -> Het totaaloverzicht van de Servicekosten 2017 werd na de bespreking (op 18-06-2018) met Woonstad ontvangen. De post Elektra bleek voor enige flats in bepaalde maanden hoger dan de overige maanden. Dit werd Woonstad gemeld en Woonstad besloot de extra kosten naar de Verduurzaming over te hevelen. Deze correctie resulteerde in lagere Servicekosten per woning.

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

## **WERKCOMMISSIE HOOFDWEG TORENTJES**

\* Wijkcontainers -> Na inleveren van de groene afvalcontainer (stond in de berging) moest veel gedaan worden richting Gemeente om vervangende wijkcontainers op onze parkeerterreinen geplaatst te krijgen. Dit geschiedde uiteindelijk in januari. Verder vonden in 2018 gesprekken plaats met de Gemeente vanwege een definitieve oplossing (kan niet langs parallelweg, extra aktes nodig vanwege plaatsing op particuliere terreinen).

\* Servicekosten 2017 -> Half februari werd het concept ter controle ontvangen en zonder amendementen goedgekeurd. Het maandelijks voorschotbedrag werd niet gewijzigd.

\* Stormschade in januari -> Bomen buiten onze terreinen dreigden om te vallen en werden omgehaald. Op verzoek van MVGM werd door de werkommissie in januari met de tuinman een rondgang gemaakt om te bepalen welke maatregelen noodzakelijk zijn om toekomstige stormschade aan de gebouwen te voorkomen. Pas in november besliste MVGM hierover.

\* Langdurige leegstand -> Het valt op dat leegkomende woningen erg lang niet verhuurd zijn. Dit heeft o.a. te maken met keuken- en badkamerrenovaties. Op verhuurwebsites staan nog steeds fouten en de sterk verhoogde huurprijzen zijn opvallend!

\* WOHV -> In juni 2018 vond het jaarlijks gesprek met de beheerder plaats. Er werden vele punten besproken, maar beslissingen hierover ontbreken nog steeds. Alle bewoners ontvingen het verslag. In oktober werd aan MVGM een lijst met 26 actiepunten gezonden. Hierop werd zeer summier geantwoord.

\* Huurverhoging 2018 -> Zoals in 2015 werd een extra verhoging doorgevoerd vanwege oude huurcontracten, hetgeen niet toegestaan is. Nadat de HvA het betreffende document uit 1996 aan de beheerder had verstrekt, werd de extra verhoging geschrapt en het teveel betaalde overgemaakt.

\* Airco kantoorgebouw naast Torentje 3 -> Die airco veroorzaakte vanaf begin juni veel overlast. Eerst geloofde de firma dit niet. Na vele contacten (ook een HvA-brief) werd de airco pas eind juli vervangen.

\* Liftstoring in september (Torentje 2) -> Een persoon zat enige tijd vast in de lift en moest door de Brandweer bevrijd worden. Dit werd MVGM gemeld en gevraagd naar rapportage van de onderhoudsfirma hierover. In 2018 werd

geen antwoord op deze vraag ontvangen. Ook de wijziging naar een andere onderhoudsfirmat werd niet door MVGM gemeld.

\* Uitvoering Quick Scan -> Om de status van de woningen te bepalen werd deze scan uitgevoerd zonder dat hierover gerapporteerd zou worden.

\* Uitvoering buitenschilderwerk -> Met vertraging werd dit werk gestart. De uitvoering duurde veel langer en de veroorzaakte schade aan stoepen en tuinen was aanzienlijk. Klachten hierover werden aan MVGM gezonden, waarna enige zaken werden hersteld. Vivo Wonen bleek de opdrachtgever van dit schilderwerk te zijn. Wat de positie van Vivo Wonen tussen de eigenaar en beheerder MVGM is, werd niet duidelijk.

### **WERKCOMMISSIE BLONDEELSTRAAT**

\* Stookkosten 2017/2018 -> In de afrekening werden grote bedragen gevonden die afwijkend waren van het stookseizoen 2016/2017. De Ista-factuur was € 10.000 hoger en de stookkosten dus ook. Na vele mailtjes en telefoongesprekken werd de fout gevonden en het teveel gerekende gecorrigeerd. Ook had de VvE de BTW zijnde 21% van het jaar 2016/2017 niet betaald en dit werd verrekend.

\* Klachten -> De algemene voordeur in portiek 3 werkte niet goed tot wanhoop van de bewoners en zittende arts. Uiteindelijk werd er een andere slotenmaker ingeschakeld. Ook waren er vele klachten vanwege de liften. Steeds moest door de huurders opgetreden worden omdat de VvE dit verzuimde.

\* Uitgevoerd buitenschilderwerk -> De ramen van de keukens werden geschilderd. Afbladderende plafonds werden niet meegenomen maar bij een paar bewoners werd dit toch uitgevoerd.

### **WERKCOMMISSIE HELGA (Hendrick Staetsweg)**

\* Stookkosten 2016 -> Bij de afrekening aan de bewoners werd een onvolledige brief van de verhuurder gevoegd (geen melding van vergoeding vanwege standleidingen). Een HvA-brief met een nadere verklaring werd aan alle HvA-leden verstrekt. Wederom werd de verhuurder gevraagd de cv-installatie in de zomer uit te zetten.

- Ledenbijeenkomst op 27-03-2018 -> Uitgebreid werd de problematiek van de cv-installatie besproken.

Onderzoek bij een bewoner m.b.t. een te grote radiator in de slaapkamer i.v.m. hoog warmteverbruik werd uitgevoerd en daardoor een extreme correctiefactor in de afrekening. Het bleek dat de correctiefactoren bij andere woningen onjuist waren en dit zou gecorrigeerd worden in komende afrekeningen. Uiteindelijk werd een kleinere radiator bij die bewoner geplaatst.

\* STEP-subsidie -> De verhuurder heeft met bemiddeling van een HvA-adviseur deze subsidie aangevraagd om de leefbaarheid in het complex te vergroten. Te denken valt aan dubbelglas e.d.

\* Nieuwe LED-verlichting -> De verhuurder gaf uitleg, waarbij verklaard werd dat dit zonder kostenverhoging vanwege de Servicekosten wordt uitgevoerd.

\* Servicekosten 2017 -> Warmteverbruik van de zaal wordt bij de Servicekosten afgerekend. In het totaaloverzicht werd een bedrag opgevoerd (van 2016 !) maar niet verklaard hoe dit berekend werd.

\* Stookkosten 2017 -> Afschakeling van de cv-installatie in de zomer heeft tot aanzienlijke besparingen geleid. Opmerkingen van de HvA-werkcommissie werden (nog) niet meegenomen in het gesprek met de verhuurder.

### **WERKCOMMISSIE PRINSESSENFLATS Berninistraat, Madernastraat, Palladiostraat)**

\* Renovatieproject -> Het jaar 2018 stond in het teken van de komende renovatie. Na de eerste Woonstad-brief van 23 juli 2015 ontstond onrust. Toen de HvA dit vernam werd alles in het werk gesteld om bewoners te consulteren. Een HvA-werkcommissie werd gevormd tijdens bewonersbijeenkomsten die door de HvA werden georganiseerd.

Sindsdien werden diverse besprekingen met Woonstad gehouden en steeds werd gemeld dat een renovatie op handen zou zijn maar dat nog niets besloten was. Steeds werd door Woonstad bevestigd dat de huurders in hun huis zouden kunnen blijven wonen.

Pas tijdens de bespreking op 17-12-2018 werden details van het renovatieproject bekendgemaakt. De inbreng vanwege de HvA zal tevens de opgedane ervaring met de Sterflats zijn. Uitgevoerd zullen worden: Stadsverwarming (geen gas meer en verwijderen boiler, warmte en warm water), isolatie van de gebouwen, verbreding van de galerijen en balkons, levering inductiekookplaat,

eventueel plaatsing van zonnepanelen op het dak. Ook zullen informatieschermen in de hallen gebruikt worden vanwege informatievoorziening. Eind december 2018 ontvingen alle bewoners een Woonstad-Nieuwsbrief met al het nieuws van de bespreking van 17-12-2018. Het Woonstad-verslag van 17-12-2018 en de Woonstad-Nieuwsbrief van december 2018 werden op de HvA-website geplaatst.

\* Stookkosten -> Zie onder

**“Stookkostenafrekeningen volgens de Warmtewet”.**

### **WERKCOMMISSIE DE NIEUWE MARGRIET (Bramanestraat)**

In 2018 zijn er diverse contactmomenten geweest met bewoners en andere instanties, zoals de Gemeente, Vrienden van het Prinsenspark, de verhuurder en bewoners.

In 2018 werd met de verhuurder het volgende besproken:

- Het schoonmaken van de galerijen en alle perikelen daaromheen,
- Het schoonmaken van de brandtrappen,
- De rol van de huismeester,
- Het vervangen van afzuigkappen,
- De afgestemde contracten met diverse instanties,
- Het vervangen van materiaal door de verhuurder en onderhoudsfirmas,
- De wens van de werkcommissie om vanwege de verhuurder een technisch beheerder aan het overleg toe te voegen,
- Toewijzingsbeleid voor de diverse woningen.

Servicekosten -> Het teveel betaalde tuinonderhoud van de afgelopen 3 jaar is in maart 2018 teruggestort.

In 2018 werden voor de bewoners georganiseerd: Nieuwjaarsreceptie, jaarlijkse BBQ, fietstochten, Jeu de Boule en een Kerstontbijt. Verder werd actief deelgenomen aan Opzoomeren, Climathon (duurzaamheid van de wijk), inrichting winkelcentrum Het Lage Land.

Verder werd ondersteuning gegeven aan vergaderingen m.b.t. verbouwing van de 3 Prinsessenflats (impact op leefomgeving). Met de gemeente is er een schouw gehouden, waarbij de situatie in het park, onkruid, wateroverlast, containers in de buurt en vooral

de bladerenoverlast vooral ter sprake zijn gekomen. Tevens werd gesproken over de parkeerplaats van het Bramanteplein. Doordat de bouw van de nieuwe torens nog steeds niet is gerealiseerd wordt de situatie rond de parkeerplaats er qua verzakking niet beter op. Een voorstel werd gedaan om nieuwe bakken voor het huisvuil te plaatsen. Ook de populieren in de omgeving zijn aan een onderzoek onderworpen.

Bewoners worden middels een Nieuwsbrief 4x per jaar op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen binnen het complex.

### **COMPLEX BERLAGEHOF (Harathstraat/Springerstraat)**

De 2 grootste problemen die in de Berlagehof in 2018 aan de orde waren, zijn nog niet opgelost en worden meegenomen naar 2019 met advies van de HvA:

\* Schoonmaakwerkzaamheden -> De verhuurder wisselde van schoonmaakbedrijf, en aan de bewonerscommissie werd de toezegging gedaan dat dezelfde begroting gehanteerd zou worden. Echter bleek dit geenszins het geval en werden er zelfs voor hetzelfde geld minder werkzaamheden verricht.

De verhuurder werd voor enkele duizenden euro's aansprakelijk gesteld en verzocht dit bij de afrekening over 2018 te verwerken. Over de inhoud van het schoonmaakpakket en de controle op de uitvoering wordt nog steeds overlegd.

\* Warmteverbruik woningen -> Er zijn nog steeds te grote verschillen in warmteverbruik tussen dezelfde type woningen. Er is nu vastgesteld dat de installaties nooit ingeregeld werden. In 2018 zijn 4 woningen gecontroleerd. De verhuurder heeft nu gevraagd 20 woningen aan te wijzen die opnieuw ingeregeld gaan worden.

### **COMPLEX JACOB VAN CAMPENPLEIN**

\* Stookkosten 2016/2017 -> Na het concept (ontvangen in dec. 2017) werd pas in juni 2018 op HvA-vragen geantwoord (Eneco/E-on met onjuiste correcties van voorschotbedragen). In juli 2018 werden de facturen van het gasverbruik verlaagd! Nadat Ista een herberekening had uitgevoerd werd met de bewoners afgerekend.

\* Servicekosten 2017 -> Op 2-08-2018 werd het concept ontvangen. Op 6-08-2018 werd commentaar naar de beheerder gezonden (bedragen Contract CV onjuist, vuilafvoer uit meterkasten wordt afgewezen, levering lampen vanwege voorraad roep vragen op, werkzaamheden aan armatuur afgewezen, groot bedrag aan 5 deuren incl. sloten afgewezen). Op 26-09-2018 werd overeenkomstig het HvA-commentaar gecorrigeerd. Wel moest aanvullend een vraag gesteld worden over het vervangen van lampen.

Na ontvangst van de melding dat de schoonmaker de lampen vervangt maar niet bijhoudt wat werd vervangen, werd toestemming gegeven met de bewoners af te rekenen.

\* Stookkosten 2017/2018 -> Op 12-07-2018 werd het concept ter controle ontvangen. Na ontvangst van ontbrekende facturen werd goedkeuring gegeven om met de bewoners af te rekenen.

\* Liftstoringen laagbouw -> Na melding aan de beheerder op 3-12-2018 werd op 4-12-2018 geantwoord dat dit wordt uitgezocht. Wordt vervolgd in 2019.

\* Klachten Hoogbouw -> Op 13-12-2018 werden diverse klachten gemeld en op dezelfde dag door UI beantwoord (uren cv-installatie 's nachts, lekkage dak, galerijen glad, storing liftdeuren, sloten buitendeuren vaak kapot). Tevens werd om een bespreking met de beheerder gevraagd (volgens WOHV). Die bespreking zal volgens hun reactie op 28-12-2018 spoedig kunnen plaatsvinden.

### **COMPLEX R. KOOPMANSSTRAAT 21-119**

\* Servicekosten 2017 -> Op 19-09-2018 werd het concept ontvangen. Op 24-09-2018 werd commentaar geleverd m.b.t. waterverbruik, glasbewassing, algemeen onderhoud en ontbreken van de jaarafrekening Elektra. Op 25-09-2018 werden de posten glasbewassing en algemeen onderhoud verlaagd. In de Elektra-jaarafrekening werd een bedrag terugbetaald (in beheerdersoverzicht stond een te betalen bedrag). Dit werd gecorrigeerd en daarna werd met de bewoners afgerekend.

\* Stookkosten 2017/2018 -> Op 18-09-2019 werd het concept ontvangen. Na controle bleek dat de 65/35-verdeling onjuist was. Na correcties werd met de huurders afgerekend.

### **COMPLEX R. KOOPMANSSTRAAT 2-42**

\* Service-/Stookkosten 2016/2017 -> Op 12-07-2018 werd het totaaloverzicht ter controle ontvangen.

Op 2-08-2018 werd commentaar verzonden (post Elektra erg hoog). Na een verklaring door de beheerder werd toestemming gegeven met de huurders af te rekenen.

\* Service-/Stookkosten 2017/2018 ->

Op 19-12-2018 werd het totaaloverzicht ter controle ontvangen.

Op 24-12-2018 werd commentaar aan de beheerde gezonden (extra schoonmaakwerkzaamheden afgewezen, jaarafrekening Elektra ontbreekt, 2 facturen van gasverbruik ontbreken en 5 facturen van gasverbruik identiek). Wordt vervolgd in 2019.

### **COMPLEX NOORWITSSTRAAT**

\* Huurcommissiezaak -> Langdurige lekkage -> Huurcommissie-inspecteur kwam op 29-01-2018 op bezoek. Na ontvangst van het inspectierapport van de Huurcommissie vond de zitting plaats op 23-04-2018. De beheerder was niet aanwezig. De Huurcommissie-uitspraak van 4-06-2018 bevatte een aanzienlijke tijdelijke huurverlaging geldig van 1-11-2017 t/m/ 1-04-2018.

\* Huurcommissiezaak puntentelling en klachten bij aanvang huur -> Huurster huurde vanaf 1-08-2017 en verzocht de beheerder om verlaging van de huur op basis van de puntentelling. Tevens werd de beheerder verzocht de klachten bij aanvang huur te verhelpen. Daar geen reactie van de verhuurder werd ontvangen startte de huurster een Huurcommissiezaak. De Huurcommissie-inspecteur kwam op 23-02-2018 op bezoek. Na ontvangst van het inspectierapport van de Huurcommissie vond de zitting plaats op 11-04-2018. De beheerder was niet aanwezig. De Huurcommissie-uitspraak van 27-06-2018 bevatte een aanzienlijke verlaging van de kale huur en daar bovenop een tijdelijke huurverlaging vanwege gebreken over 12 maanden.

\* Huurcommissiezaak CV-installatie ->

Consultatie met overige bewoners (sommige werden HvA-lid) leverde voldoende informatie op. Het logboek van het ketelhuis werd niet door de beheerder verstrekt.

Na verzameling van alle gegevens heeft 1 bewoner in juni 2018 een Huurcommissiezaak gestart na talloze vergeefse verzoeken aan de

beheerder. Na bezoek van de Huurcommissie-inspecteur op 18 juli 2018 werd op 26-10-2018 de Huurcommissierapportage ontvangen met de uitnodiging voor de zitting op 9-11-2018. Tijdens de zitting was de beheerder niet aanwezig. De uitspraak gedateerd 14-12-2018 werd pas in 2019 ontvangen. In de uitspraak werd een ernstig gebrek vastgesteld en de huurder in het gelijk gesteld met een tijdelijke huurverlaging. De overige huurders gaan zich nu beraden welke stappen genomen kunnen worden.

\* Service-/Stookkosten 2017/2018 -> Eind 2018 ontvingen de huurders deze afrekening. De afrekening Servicekosten bevatte enige kleine onjuistheden.

### **COMPLEX G. VAN DORMAALSTRAAT**

\* Vervanging radiatorknop (€ 700) -> Na veel brief/mail-contacten tussen Energiewacht, de beheerder en de HvA werd de rekening ontvangen door een huurder uiteindelijk gecrediteerd. Basis is dat onderhoud aan onroerend goed nooit aan de huurder in rekening kan worden gebracht.

\* Servicekosten 2017 -> Op 17-12-2018 werd het totaaloverzicht ter controle ontvangen. Op 19-12-2018 zond de HvA het commentaar (2 watermeters met onjuiste facturen, glasbewassing "binnen" met 21% BTW belast i.p.v. 6%, een huismeester-factuur ontbrak en hoe werd het bedrag m.b.t. de huismeester berekend?). Op 19-12-2018 werd antwoord van de beheerder ontvangen (1 watermeter gerekend en 1 niet gebruikte watermeter vervalt, 6% gerekend over glasbewassing "binnen", huismeester-factuur verstrekt maar huismeesterkosten niet verklaard). Op 24-12-2018 meldde de HvA dat slechts 70% voor huurders gerekend mag worden; rest is voor beheerder. Op 24-12-2018 corrigeerde de beheerder de post Huismeester. Op 1-01-2019 werd toestemming gegeven met de huurders af te rekenen. Alle huurders hebben op 2-01-2019 een HvA-brief hierover ontvangen (incl. opzegging huismeester).

\* Opzegging huismeester -> Op 14-12-2018 werd bericht ontvangen dat het contract met de huismeester door de VvE per 1-07-2018 werd opgezegd. De beheerder werd door de HvA gevraagd en deze antwoordde hier tegen te zijn. Wat de consequenties vanwege de Servicekosten zijn kon de beheerder niet zeggen. Bewoners dienen hierop alert te reageren.

### **RODARISTRAAT / EENSGEZINSWONINGEN**

\* Vervanging moederhaard en geiser (2 vervolg) -> Vervolg van het HvA-jaaroverzicht 2017: Pas eind april 2018 werd een Woonstad-brief ontvangen met de bevestiging dat de moederhaard en geiser niet vervangen worden. Wel werd eerder het onderhoudscontract van de geiser in dec. 2017 opgezegd. Na HvA-interventie werd het geiser- en moederhaardonderhoud toch voortgezet.

### **GERRITSENPAD**

\* Lekkage badkamer -> In jan. 2018 meldde een huurder dat na het opheffen van een lekkage in de badkamer in dec 2017 een groot gat in het plafond van de huiskamer was ontstaan. Na bezoek van de HvA werd op 22-01-2018 een mail aan de beheerder gezonden met het verzoek dit gat z.s.m. te herstellen. Uiteindelijk werd de lekkage half feb. 2018 hersteld. Half maart 2018 werd het plafond hersteld en het stucwerk op 9-04-2018. Vraag is nog steeds waarom het herstel zo lang moest duren.

### **COMPLEX VAN BOELRESTRAAT**

\* Service-/Stookkosten 2016/2017 -> De vorige beheerder had met de bewoners afgerekend vanwege de periode 1-07-2016 t/m 28-02-2017. De nieuwe beheerder rekende af over de periode 1-03-2017 t/m 30-06-2017. Meerdere malen heeft de HvA zowel de oude als de nieuwe beheerder gevraagd samen een berekening over 12 maanden te presenteren omdat aanzienlijk hogere kosten voor de huurders werden gerekend. Volgens de Huurcommissieregels moet de oude beheerder alle documenten en ontvangen voorschot-bedragen overdragen aan de nieuwe beheerder zodat de nieuwe beheerder over 12 maanden kan afrekenen. Dit is niet geschied. De nieuwe beheerder beweerde geen informatie ontvangen te hebben van de oude beheerder. De HvA heeft daarop een aangetekende brief aan de nieuwe beheerder gezonden met de dreiging van een Huurcommissiezaak. Na 6 weken was geen reactie van de nieuwe beheerder ontvangen. Daarna werd in november een Huurcommissiezaak gestart. In 2018 werd nog geen antwoord van de Huurcommissie ontvangen. Wordt vervolgd in 2019.

## COMPLEX VAN BASSENSTRAAT

\* Achterstallig onderhoud -> Slechte staat van het gebouw: De VvE heeft renovatie van het dak en buitenmuren uitgesteld zodat schimmel optreedt in woningen. De beheerder ontving foto's van een huurder met het verzoek de renovatie z.s.m. te hervatten. Er werd door de beheerder geantwoord dat dit door de VvE beslist wordt. Er werd in mei 2018 door de HvA een aangetekende brief gezonden aan de beheerder met de dreiging van een Huurcommissiezaak. De beheerder reageerde binnen 6 weken met de beslissing dat een aanzienlijke tijdelijke huurverlaging werd doorgevoerd (dus zonder Huurcommissiezaak) en dat de huurverhoging per 1-07-2018 werd opgeschort. Wel werden inmiddels werkzaamheden aan de schimmelplekken uitgevoerd, maar nieuwe schimmelplekken ontstonden eveneens.

\* Stookkosten 2017/2018 -> Dezelfde fout als vorige afrekeningen werd vastgesteld (3,5 % i.p.v. 1% administratiekosten) zodat de beheerder weer gevraagd moest worden om dit te corrigeren. In 2018 kwam nog geen antwoord van de beheerder. Wordt vervolgd in 2019.

\* Servicekosten 2017 -> Ter controle werd de afrekening van een huurder ontvangen. Het bleek dat het totale voorschotbedrag onjuist was. Dit werd door de beheerder gecorrigeerd en uitbetaald. Er werden facturen van de post Schoonmaakkosten aan de beheerder gevraagd. Na ontvangst werd ontdekt dat de verdeling van de kosten met het complex ernaast vragen oproept. Hierop werd in 2018 nog geen antwoord van de beheerder ontvangen. Wordt vervolgd in 2019.



## VAN DER HELMSTRAAT / HOOG ONEVEN

\* Stookkosten 2017/2018 -> In november werd de afrekening naar de huurders gezonden. Wederom was de post Administratiekosten onjuist. Ook verzocht de beheerder om het terug te betalen bedrag in de huurbetaling te corrigeren. Deze onjuistheden werden door de HvA aan de beheerder gemeld, waarop ook na een herinnering geen antwoord werd ontvangen. Uiteindelijk hebben 2 huurders zelf het te corrigeren bedrag toch in de huurbetaling verwerkt.

## COMPLEX TATTISTRAAT

\* Overleg met Woonstad -> Na het overleg van enige bewoners en de HvA-secretaris met Woonstad in januari 2018 werden afspraken gemaakt en een verslag opgesteld. Nadien werden in september enige technische vragen aan Woonstad gesteld met het verzoek deze tijdens een volgend gesprek te behandelen. Eind december vroeg de HvA aan Woonstad wanneer het volgende gesprek zou plaatsvinden. Geantwoord werd dat nog steeds geen reactie op de technische vragen werd ontvangen, maar dat Woonstad spoedig een uitnodiging zal sturen.

## 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. De HvA-secretaris nam in 2018 deel aan de besprekingen. Het is duidelijk dat deelname een toegevoegde waarde heeft voor de HvA.



=====

Hugo Hijmans, secretaris

HvA-Jaaroverzicht 2018

Internet: [www.hv-alexanderpolder.nl](http://www.hv-alexanderpolder.nl)

8