

Betreft: HvA-Jaaroverzicht 2020
Onze ref.: DB210501
Tel/fax: 010-2207175
e-mail: hv.alexanderpolder@gmail.com

Aan alle HvA-leden

Rotterdam, mei 2021

HvA-JAAROVERZICHT 2020

BESTUUR

In 2020 werden 4 bestuursvergaderingen gehouden. Vanwege de corona-pandemie waren dit er minder. De actuele zaken liepen gedurende het jaar wel door. Bij die bestuursvergaderingen waren naast het HvA-bestuur een vertegenwoordiger van de werkcommissies Sterflats, Paladio, De Nieuwe Margriet, en Helga aanwezig. Voor zijn benoeming was kandidaat-voorzitter Mats Bergman bij 1 bestuursvergadering 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, Renovaties, Service- en stookkosten, berichten en lopende zaken t.a.v. verhuurders/ beheerders, rapportage door werkcommissies, afwezigheid van bestuursleden en de rondvraag.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) werd vanwege corona pas op 20 oktober 2020 gehouden in de Alexanderkerk. Met inachtneming van de coronaregels moesten leden zich van tevoren aanmelden en daardoor waren maar 12 leden aanwezig. De agenda werd volledig gevolgd en de heer Mats Bergman werd als HvA-voorzitter benoemd. Ook werd besloten dat de contributie gehandhaafd werd op hetzelfde bedrag als een jaar eerder.

In mei overleed plotseling de penningmeester, mevr. Cock Riehl-Holtslag. Twee HvA-bestuursleden waren bij de crematieplechtigheid en er werd een tekst over de vele verdiensten van Cock voorgelezen. De secretaris heeft de taak van penningmeester tijdelijk overgenomen.

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

ONDERSTEUNING VAN HUURDERS

Meldingen van huurders stellen de HvA in staat ondersteuning te geven in zaken zoals achterstallig onderhoud, controle van service- en stookkosten, huurverhoging, 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.

Een hot item was de Huurverhoging 2020 waarbij in enige complexen correcties doorgevoerd moesten worden. Voorbeelden: Huurverhoging niet volgens huurcontract, nieuwe (kale) huurprijs kwam boven de Huurcommissie-puntentelling, hetgeen niet mag. Voorbeelden staan in dit Jaaroverzicht.

SERVICE- EN STOOKKOSTEN

Gemengd complex = VvE met huurders
Svk=Servicekosten; Stk=Stookkosten

Van Bassenstraat/Dortsmanstraat = gemengd complex

* Stk 2018-2019 -> Controle werd uitgevoerd voordat afrekening naar de huurders werd verstuurd. De in opdracht van de VvE opgestelde Ista-berekening moest op 2 punten aangepast worden. Eerst weigerde de beheerder, maar later werd toch een herziene Ista-berekening voor huurders opgesteld. De afrekening aan de huurders toonde die Ista-berekening niet, maar werd wel een bedrag afgetrokken (zonder verklaring).

* Svk 2019 -> In april werd controle door de HvA gevraagd voordat afrekening naar de huurders werd verstuurd. Na vele mails werd in augustus door de beheerder besloten dat afgerekend wordt zonder HvA-toestemming. Geen overeenstemming wrd bereikt over de posten Vervangen lampen, cv-onderhoud en de wijze van berekening (met huurdagen). Een Huurcommissie-zaak vanwege de Van Bassenstraat zal volgen.

Van Boelrestraat

* Svk/Stk 2016-2017 -> Deze zaak loopt al sinds februari 2019. Op het in januari 2020 verstuurd antwoord op de Huurcommissie-rapportage van dec. 2019 werd geen reactie ontvangen. Navraag leerde dat een zitting wordt gepland. Wordt vervolgd in 2021.

* Svk/Stk2018-2019 -> Op een aantal vragen en verzoek om toezending van facturen werd niet door de beheerder geantwoord.

* Svk/Stk 2019-2020 -> Weer werden de Administratiekosten in de Stookkosten verkeerd berekend. De beheerder reageert niet op het verzoek om correctie.

Keldermanstraat

* Stk 2018-2019 -> Op verzoek van een bewoner werd de afrekening gecontroleerd. Er zaten enige onjuistheden in die werden gecorrigeerd en uitbetaald. Oorzaak: Ista-

berekening werd voor een VvE opgesteld, terwijl dit geen VvE-complex is (alleen huurders).

Prinsessenflats (Bernini, Maderna, Palladio)

* Svk 2019 -> Na controle werden correcties doorgevoerd vanwege de posten Water en Elektra.

Daarna werd met de bewoners afgerekend.

* Stk 2019-2020 -> Na ontvangst van de totaaloverzichten op 25-09-2020 werden door de HvA enige vragen gesteld en de Ista-factuur gevraagd. Zonder dat op de HvA-vragen werd geantwoord werd op 20-10-2020 met de bewoners afgerekend. Pas nadat daarom wederom gevraagd werd, werden antwoorden op de vragen ontvangen (Ista-berekening wordt niet verstrekt, Warmtewet geldt inderdaad niet meer). Pas na aandringen van HvA-zijde werden ontbrekende delen van de Ista-berekening op 9-11-2020 ontvangen.

Sterflats (Favre, Husly, Viervant, Vinckenbrinck)

* Svk 2019 -> Zonder HvA-controle werd in de Viervant en Vinckenbrinck afgerekend. Nadien werden op 12-08-2020 vragen gesteld. Nadien werden op 1-10-2020 de totaaloverzichten van de Viervant en Vinckenbrinck ontvangen vragen gesteld. Na ontvangst van de totaaloverzichten van de Favre en Husly op 6-08-2020 werden op 25-08-2020 vragen daarover gesteld. Voordat op die vragen werd geantwoord werd met de bewoners afgerekend. Nadien werden op 5-10-2020 de vragen m.b.t. de 4 flats opnieuw gesteld. Eind 2020 was nog geen antwoord ontvangen op de gestelde vragen m.b.t. de 4 flats. Wordt vervolgd in 2021.

Hoofdweg Torentjes

* Svk 2019 -> Vanwege het concept werden vragen gesteld over het extra snoeien, het voorschot en elektra. De kosten vanwege "extra snoeien" werd na een nadere uitleg bij de aanvrager geschrapt. Daarna werd met de bewoners afgerekend.

Nieuwe Margriet (Bramantestraat)

* Svk 2019 -> Er waren vragen over enige posten (huismeester, gebruik ruimtes door renovatieproject, slecht schoonmaakwerk).

G. van Dormaalstraat = gemengd complex

* Stk 2018-2019 -> Na correcties werd met de huurders afgerekend.

J. van Campenplein

* Svk 2019 -> Bezwaar werd gemaakt tegen het in rekening brengen van "met hoge druk schoonspuiten" en "vloerkleed op galerijdak gegooid". Beide posten werden toch doorberekend, ondanks bezwaar van de HvA. Correcties werden doorgevoerd vanwege "Vervangen lampen" en "Reparatie buitendeuren". Dit laatste punt na bespreking met de beheerder.

* Stk 2019-2020 -> Op 10-11-2020 werden de Ista-berekeningen ontvangen. Op verzoek van de HvA werden de totaaloverzichten op 23-11-2020 geleverd. Na beantwoording van het hoge GJ-tarief in de Laagbouw werd dat totaaloverzicht gewijzigd. Op 27-11-2020 volgde goedkeuring.

Rinze Koopmansstrat/oneven = gemengd complex

* Svk 2019 -> Na ontvangst van ontbrekende facturen en verklaring van de hoogwerker (afgetrokken) werd met de huurders afgerekend.

* Stk 2019-2020 -> Het verzoek om controle werd op 22-09-2020 ontvangen. Na aanpassingen in de spreadsheet voor huurders werd op 29-09-2020 akkoord gegeven.

Rinze Koopmansstraat/even

* Svk/Stk 2019-2020 -> Ter controle werd het totaaloverzicht op 13-10-2020 ontvangen. Op verzoek van de HvA werden herzieningen doorgevoerd vanwege de posten Elektra en Boiler. Daarna werd met de bewoners afgerekend.

Helga (Hendrick Staetsweg)

* Stk 2019 -> Na ontvangst van de afrekeningen werd ontdekt dat er een extra bedrag op iedere afrekening werd gerekend vanwege "Diensten". In het totaaloverzicht wordt de "Diensten"-factuur meegerekend in de Vaste en Variabele kosten, dus deze kosten worden dubbel gerekend. Na een klacht hierover werd door de verhuurder geantwoord dat dit een "inhaalslag" is. Verdere details ontbraken dus werd opnieuw een klacht ingediend met het verzoek het bedrag bij "Diensten" aan elke bewoner terug te betalen. Wordt vervolgd in 2021.

WERKCOMMISSIE STERFLATS

Ook in 2020 heeft de werkcommissie de nodige zaken aan gepakt, waardoor er weer een stap is gezet in een veilige omgeving. Doordat de corona onder diverse bewonersgroepen huishoudt, is het wel een stuk moeilijker om de zaken op orde te krijgen.

De renovatiewerkzaamheden aan de Vickenbrinckstraat en Favrestraat hebben erg lang geduurd en de nodige overlast gegeven; ook het groen in de twee straten werd aangepakt. Inmiddels is dit afgerond en is alles weer op zijn plaats gezet. Ook zijn er lekkages bij de liften in de Huslystraat. De automatische deuren worden nog aangepakt. Voor de verlichting is men op zoek naar een oplossing, want wat zeker is, is dat er tijdens de renovatie teveel fouten zijn gemaakt.

Wat een mooie ontwikkeling is, is dat wij de SBP een koffiehuiskamer hebben kunnen opzetten in samenwerking met Woonstad en de Gemeente Rotterdam. Op 5-09-2020 is deze officieel geopend door Woonstad en genodigden. Deze ruimte is voor iedereen toegankelijk en er worden ook diverse activiteiten georganiseerd.

Onze wijkagent is hier regelmatig op de woensdagen aanwezig om met de bewoners te praten.

De Nederlandse les wordt goed bezocht door mensen die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Er is een kleine bibliotheek neergezet in de huiskamer waardoor er de mogelijkheid is om boeken te lenen.

De plannen voor het nieuwe jaar zijn ook al in ontwikkeling zoals o.a. een buurtmoestuin en wanneer het mogelijk is worden de evenementen in onze buurt ook weer opgepakt.

WERKCOMMISSIE HOOFDWEG TORENTJES

* Huurverhoging -> In februari werd van de beheerder een adviesaanvraag ontvangen. De aanvraag bevatte geen concrete zaken, dus de beheerder werd om een nadere verklaring gevraagd en werd verwezen naar onjuiste huurverhogingen in 2015, 2018 en 2019.

* Nieuwe accountmanager -> In bovenstaande adviesaanvraag stond een nieuwe naam m.b.t. de accountmanager. De beheerder antwoordde daarop. De HvA vroeg om een kennismakingsgesprek.

* Liftkeuring -> De termijn was verstreken, dus de beheerder werd daarop gewezen. Daarop werd de keuring uitgevoerd.

* Huurverhoging -> Voor alle woningen werd hetzelfde percentage van 2,6% gerekend (= CPI-index). Navraag bij de beheerder leerde dat vanwege de coronacrisis geen extra percentage werd gerekend, zoals dit in het huurcontract staat.

* WOHV-bespreking -> Op 26-06-2020 vond de jaarlijkse WOHV-bespreking plaats met nieuwe managers vanwege de beheerder op een terras van een woning. Dit was een open gesprek en er alle openstaande punten werden besproken en afspraken vanwege actiepunten gemaakt. Het HvA-verslag werd bij alle bewoners bezorgd. In juli werd de status van enige actiepunten door de beheerder gemeld.

* Nieuwe beheerder -> In september ontvingen alle bewoners een brief dat 1-10-2020 Heimstaden zelf het beheerder zal overnemen van de huidige beheerder.

* Kennismaking met nieuwe beheerder -> Begin oktober werd de nieuwe beheerder verzocht om contact op te nemen vanwege een kennismaking en de status van actiepunten.

* WOHV-bespreking met nieuwe beheerder Heimstaden -> Op 19-11-2020 vond een videobespreking plaats. Het HvA-verslag werd bij alle bewoners bezorgd.

WERKCOMMISSIE HELGA

In 2020 startte een renovatieproject, waarbij de HvA betrokken was.

Ook vonden gespreken plaats tussen de HvA en de directie van Wooncompas over de interne samenwerking.

WERKCOMMISSIE PALADIO

* Renovatieproject -> De voorbeeldwoning in de Madernastraat werd in januari bekeken. Omdat de helft van de wijzigingen niet getoond kon worden was deze bezichtiging meer bedoeld om een indruk te krijgen. Regelmatig werd met Woonstad, aannemer en ondersteunende diensten overlegd. In de zomer vonden de bespreking in de openlucht plaats; na de zomer was dat in de vorm van videomeetings. Regelmatig kwam de HvA met voorstellen en vragen over voortgang en onduidelijkheden. Een bewoonster van de Palladiostraat ondervond moeilijkheden bij het instemmingsgesprek. Na bemiddeling door de HvA en excuses van Woonstad werd ingestemd met het resultaat. De afwerking van de woningen in de Palladiostraat was niet goed. Ook werd later met de installatie van de stadsverwarming begonnen zodat in het najaar elektrische kacheltjes moesten worden verstrekt. Eind 2020 was elke woning aangesloten op stadsverwarming. Er werd een evaluatie gestart. Ook moesten coronaregels worden opgevolgd. De Eneco-tarieven resulteerden

in een discussie bij ondertekening want de verkeerde tarieven werden getoond. Dit werd hersteld. Er loopt nog wel een algemene discussie over de bepaling van het voorschotbedrag per woning door Eneco.

* De brand in de bergingen in de Palladiostraat op 31-07-2021 -> Dit gaf veel onrust want de verkeerde werd aangewezen als veroorzaker. Bij de schoonmaak/ontruiming werd niet volgens afspraak gewerkt. De Brandweer had geen rapportage met de oorzaak opgesteld en hierover stelde de HvA vragen. Na vele telefoontjes/mails moest geconcludeerd worden dat er geen oorzaak kon worden vastgesteld omdat de Brandweer geen redenen had dit te onderzoeken.

WERKCOMMISSIE DE NIEUWE MARGRIET (Bramantestraat)

Door Coronamaatregelen zijn er in 2020 geen activiteiten gepland en is er geen jaarvergadering gehouden:

* Uitgebreide input geleverd voor Plan van Eisen aan Gebiedscommissie m.b.t. inrichting van de wijk in het bijzonder ons Bramanteplein.

* Aantal roestpitten op galerijen en plafonds neemt toe, kan geen kwaad maar is een vervelend gezicht. Het aanpakken van de galerijen middels verven of anders is aangekaart bij Woonstad. Schoonmaken wordt steeds lastiger.

* Bij mutatie door verhuizing worden de afzuigkappen vervangen door motorloze exemplaren.

* Het huidige sleutelsysteem blijft gehandhaafd.

* Er is een scherm in de hal geplaatst om de werkzaamheden rond de renovatie van de andere Prinsessenflats te volgen.

* Indien reparatieverzoeken lang blijven liggen, graag doorgeven aan HvA-werkcommissie.

* De afrekening Servicekosten zag er aanzienlijk hoger uit dan verwacht en hebben wij hier kritische kanttekeningen bij geplaatst zodat deze nog bijgesteld kan

worden. Zaken waar wij geen invloed op hebben, zijn qua kosten voor Woonstad.

* Het overwegen van de aanschaf van een AED bij Woonstad.

* Wij hebben de Brandweer op bezoek gehad m.b.t. de brandveiligheid van ons complex. Na de nieuwjaarsbrand 2019/2020, zat de schrik er bij ons goed in. Tijdens de volgende jaarvergadering hebben wij leden van de Brandweer uitgenodigd om de do's en don'ts te bespreken bij een calamiteit; verzet naar 2021.

* Tegemoetkoming gevraagd aan Woonstad i.v.m. slechte schoonmaakresultaten. Tijdens commissiedag bij Woonstad werden workshops gevolgd en suggesties gedaan voor een betere schoonmaak.

* Renovatie-overleg van de andere Prinsessenflats werd bezocht door 1 van onze commissieleden, zodat wij de bewoners van de Nieuwe Margriet kunnen inlichten.

* Contact gezocht met nieuwe bewoner oude Prinsenhof.

COMPLEX J. VAN CAMPENPLEIN

* CV-storingen in de Hoogbouw -> Met enige regelmaat reden storingen op. Steeds moet de HvA bijspringen en de beheerder verzoeken sturen om de zaak te herstellen.

COMPLEX NOORWITSSTRAAT

Klachten werden ontvangen m.b.t. schimmelvorming. HvA gaf aan het nieuwe HvA-lid instructies hoe te handelen. De beheerder verstreekte een ventilator. Er werden nieuwe kozijnen geplaatst met HR++-glas. Er waren problemen dat de kozijnen niet pasten en dat de uitvoering niet was zoals mondeling beloofd. De beheerder reageerde niet op klachten en reageerde niet op verzoeken van de HvA. Ook werden eigendommen beschadigd en waren er klachten over beperking van de ventilatie naar buiten. Een HvA-lid werd ondersteund in de start van een Huurcommissie-zaak over niet uitgevoerde

reparaties en niet vergoede schade. Uiteindelijk ging de beheerder na vele maanden overstag en voerde herstelwerkzaamheden uit en vergoede de schade.

COMPLEX TATTISTRAAT

* Overlast -> De HvA ontving een klacht m.b.t. overlast van fietsen en rommel. Dit werd gemeld aan de bewonersvertegenwoordiging die meldde dat de verhuurder hier niets aan doet. De wijkagent zou ingeschakeld kunnen worden.

* Renovatie -> In november werden werkzaamheden in woningen uitgevoerd die niet geheel volgens plan verliepen (uitvoering en het liep uit). De HvA bezocht een woning en stelde vast dat de verhuurder ingeschakeld moest worden om e.e.a. recht te zetten. Dit geschiedde en nadien werd alles naar tevredenheid opgelost. Het bleek geen renovatie te zijn (bij alle woningen hetzelfde uit te voeren) maar een "Keuren van binnenpakketten" en daaruit volgde wat in iedere woning uitgevoerd moest worden. De verhuurder dankte de HvA vanwege de bemiddeling.

COMPLEX VAN DER HELMSTRAAT

Vanwege de huurverhoging werd bezwaar aangekend. De nieuwe kale huur was hoger dan de maximale huurprijs volgens de puntentelling. Toen de verhuurder het bezwaar had afgewezen werd door die beheerder een puntentelling samengesteld. Dit resulteerde in een Huurcommissie-zaak waarover in 2020 nog geen uitspraak werd ontvangen.

COMPLEX VAN BASSEN-/DORTSMAN-STRAAT

* Klachten badkamers -> In de Van Bassenstraat werden klachten bij de

beheerder ingediend. Dit werd een lange lijdensweg waarbij de beheerder steeds naar de VvE verwees. Wordt vervolgd in 2021.

* Bewonersvertegenwoordiging -> Er werd door de beheerder gevraagd om een bewonersvertegenwoordiging. Vanwege de coronacrisis zou dit pas in 2021 vorm kunnen krijgen. Voorlopig blijft het HvA-bestuur de contacten onderhouden.

COMPLEX G VAN DORMAALSTRAAT

Een woning werd in november door de beheerder en de HvA geïnspecteerd vanwege langdurige klachten. Een lange lijst werd samengesteld en de beheerder beloofde hierop actie te ondernemen. Grote vertraging is opgetreden omdat de VvE geen beslissing neemt. Wordt vervolgd in 2021.

COMPLEX PRINSENWIEK

Onhoudbare situaties m.b.t. hoge temperaturen in de woningen vanwege het continu laten branden van de CV-installatie in de zomer heeft geresulteerd in een GGD-ondezoek op verzoek van een bewoner. Een vernietigend GGD-rapport werd in december gepreenteerd waarin de beheerder gevraagd wordt maatregelen te treffen om de temperatuur in de woningen in de zomer aanzienlijk te verlagen. De HvA heeft met de beheerder begin 2021 afgesproken in gesprek te gaan.

SENIOREN ADVIES RAAD PRINS ALEXANDER (SAR)

In januari en februari 2020 werd nog vergaderd en was de HvA vertegenwoordigd. Sindsdien werd niet meer vergaderd en vonden alleen contacten via mail plaats.

=====
Hugo Hijmans, secretaris