*CORTILE Huurders Belangen Commissie (HBC)*

VERSLAG VAN HET NAJAARSOVERLEG HBC CORTILE EN VESTEDA

d.d. DINSDAG 28 NOVEMBER 2023

1. Schoonmaak

Aangezien er veel klachten zijn over het huidige schoonmaakbedrijf, heeft Vesteda bij een andere firma offerte aangevraagd.   
Deze valt aanzienlijk duurder uit.

Daarom zal Vesteda een enquête onder de huurders doen.  
Indien 70% van de huurders akkoord is met nieuwe offerte, dan wordt gewisseld van schoonmaakbedrijf.

Dit heeft verhoging van de servicekosten tot gevolg.

Dit jaar verwachten we echter geen verandering in deze kosten, aangezien de procedure van instemming van de huurders en de opzegtermijn van het huidige bedrijf 3 tot 5 maanden in beslag zal nemen.

2. Servicekosten

De regiocoördinator heeft geen actieve rol MEER met betrekking tot vragen en onduidelijkheden aangaande het concept jaarafrekening servicekosten.

Het hoofdkantoor in Amsterdam is hiervoor aanspreekpunt.

3. Verbruik elektriciteit in de algemene ruimten  
  
De laatste energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd in december 2022 voor Cortile II en III.

De verwachting is dat vanaf 2023 het energieverbruik van Cortile II en III ook teruggebracht wordt tot het niveau van Cortile I.

Het energiegebruik van Cortile I is gereduceerd tot 30% in vergelijking tot de periode vóór 2017.

4. Waterschade door ongewone wolkbreuk op 18 september jl.

Op deze dag is er in ¾ uur bijna 7 cm regen gevallen.  
De wateroverlast is niet beperkt gebleven tot de penthouses, ook lagere verdiepingen en de garage ondervonden schade. Vesteda heeft inmiddels de nodige herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Dit soort gebeurtenissen zal steeds vaker voorkomen door voortgaande opwarming van lucht en water.  
Vesteda ziet de extreme wolkbreuk echter nog steeds als een incident.

5. Terugkerend thema Hittestress

Voor Vesteda is dit nog niet extreem genoeg om tot structurele maatregelen over te gaan.

6. Storing in lift

In één van de torens blijkt er een (regelmatig terugkerende) storing in de lift te zijn.  
Onlangs heeft een bewoonster een uur vastgezeten.

Wij vinden dat dit echt niet kan.

Vesteda heeft landelijk een contract met een bedrijf waarin de vastgestelde aanrijtijd maximaal 1 uur bedraagt.   
De HBC heeft hier bezwaar tegen gemaakt.

De firma aan welke de liftstoringen zijn uitbesteed zal door Vesteda worden aangesproken.

De HBC zal dit in het overleg met Vesteda in april opnieuw onder de aandacht brengen, waarbij wij opmerken dat wij 1 uur aanrijtijd te lang vinden.

7. Ongeldige huurverhogingen

We ontvangen als huurders elk jaar een huurverhoging die opgebouwd is uit twee delen:

* de inflatie
* een extra verhoging die gebaseerd is op het ondertekende huurcontract (van 1% tot 5 %)

De rechtbank Amsterdam heeft een dergelijk contract dat gangbaar is in de particuliere huursector onwettig verklaard op 23 mei 2023.

Wij hebben dit aangekaart en kregen niet de indruk dat dit feit al op regionaal niveau bekend was.

Ons is bericht dat de afdeling juridische zaken wel besloten heeft om vonnissen in hoger beroep af te wachten.

8.Vervangen ventilatieboxen Cortile I (MJOP)

In 2027 worden deze vervangen conform het MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan).

9. Welkomstbrief aan nieuwe huurders

Deze is ingevoegd in de informatiemap die nieuwe huurders van Vesteda krijgen.  
Vanuit de HBC zal deze welkomstbrief ook bij de nieuwe bewoners in de brievenbus worden gedaan.