

Huurders Belangen Commissie (HBC) CORTILE

Verslag van de jaarlijkse Huurdersbijeenkomst CORTILE

d.d. donderdag 30 maart 2023,

Wijkhuis Masters, Hoogbrugstraat 42, Maastricht

1. Mededelingen

1. Het eerste succesje van de Huurders Belangen Commissie wordt gemeld, namelijk het plaatsen door Vesteda van een AED apparaat.
2. De HBC heeft bij Vesteda discutabele facturen inzake reparatiekosten in gezamenlijke ruimtes gemeld.
Het teveel betaalde bedrag zal worden verrekend in de komende afrekening van de servicekosten over 2022 (zie ook agendapunt 4).
3. Vesteda heeft – na controle van de financiële stukken - de zogeheten voordebijdrage voor dit jaar aan de HBC toegezegd.
De commissie krijgt dezelfde behandeling als voorheen de huurdersbelangenvereniging.
4. In juni zal de conceptafrekening zijn van de servicekosten 2022.
5. De heer Soudant heeft zich wegens persoonlijke omstandigheden helaas moeten terugtrekken uit de HBC .
Gevraagd wordt of men wil nadenken om toe te treden tot de commissie.
6. De heer Abbink heeft aangeboden om, met name op ict gebied, dingen voor de HBC te doen, hetgeen we toejuichen!
In juni zal er een gesprek met hem zijn.
7. Op zaterdag 1 april heeft de bijeenkomst van huurdersverenigingen en -commissies van Vesteda, het zogeheten Vesteda Platform, plaatsgevonden.
Een aantal onderwerpen zal met de heer Kretzers, regiocoördinator van Vesteda, worden besproken.
Er heerst veel onrust en ongenoegen bij de huurders in den lande.
8. Het Buurtnetwerk Céramique houdt twee keer per jaar een vergadering, waarvoor iedereen digitaal een uitnodiging krijgt.
Er worden zaken besproken die voor alle huurders en ook eigenaren van belang zijn, het is de moeite waard om deze bijeenkomsten bij te wonen.

9. Het voorjaarsoverleg met de heer Kretzers zal op 25 april aanstaande plaatsvinden. De tijdens de Huurdersbijeenkomst ingebrachte onderwerpen zullen besproken worden, en teruggekoppeld aan de huurders.
10. Er is een schriftelijke uitnodiging binnengekomen om een bijeenkomst te organiseren met hapje en drankje met alle huurders van CORTILE op Bevrijdingsdag 5 mei aanstaande, met een financiële bijdrage van Vesteda van € 300,00.
Vooralsnog zijn wij van mening dat deze uitnodiging aan de erg late kant komt, en lastig nog te organiseren valt.
2. Verslag najaarsoverleg regiocoördinator Vesteda-Zuid
Alle onderwerpen uit het verslag van 9 november 2022 zijn aan de orde gekomen. Belangstellenden kunnen het verslag via Internet inzien.
3. Financieel verslag 2022

De inkomsten zijn de bedragen die Vesteda ons in het kader van de Overlegwet verstrekt.
De som van Cortile I, II, en III bedraagt € 1.052,00 .
Er zijn geen andere inkomsten, de HBC heft namelijk geen contributie.

De uitgaven bedragen € 1.196,00.
Het tekort van € 144,00 wordt onttrokken aan de financiële reserve die op 1 januari 2023 uitkwam op € 6.200,00.
Tijdens de vergadering verklaren twee aanwezige huurders zich bereid verklaar de stukken te controleren.
4. Kritiek op afrekening Service kosten 2021

Het blijkt de moeite te lonen om de concept afrekening kritisch te bekijken.
Voorbeeld hiervan zijn twee discutabele rekeningen aangaande het vervangen van lampen in algemene ruimte.
Aanbeveling om dat goed bij te houden.
5. Lopende kosten voor elektriciteit algemene ruimten

Het merendeel van de servicekosten gaat sinds maart 2022 naar de kostenpost elektriciteit, daar de prijs explosief is gestegen door de oorlog, namelijk van € 12,00 per maand naar € 48,00 per maand.
Wij verwachten dat daardoor de geïnde voorschotten in het afgelopen jaar 2022 niet toereikend zullen zijn. We rekenen op nabetalingen in de orde van € 400,00.

Wat niet meespeelt is dat bekende maatregelen tot besparing van het verbruik voor de torens 3 tot en met 9 pas uitgevoerd zijn per half december 2022.
Deze besparingen zijn overigens voor de torens 1 en 2 uitgevoerd in 2018.
Het betreft het vervangen van TL verlichting door LED verlichting en het plaatsen van sensoren die de verlichting bij menselijke afwezigheid maximaal dimmen.
6. Kosten stadsverwarming

Alle huurders zijn aangesloten op de stadsverwarming.
De kosten bestaan uit twee posten, namelijk de vaste kosten en de verbruikskosten.
De vaste kosten zijn weinig gestegen, tot € 543,00 per jaar.
Het verbruik wordt tegenwoordig gemeten in GJ.(Giga Joules)

De overheid stelt eenmaal per jaar de maximale tarieven vast, per januari 2023 maximaal € 90,91 /GJ.

Onze leverancier En Natuurlijk rekent niet het maximale tarief maar € 47,38,00 / GJ. Al naar gelang van het verbruik kunnen we dit jaar uitkomen op een totaalbedrag van € 1.000,00 tot € 2.500,00.

7. Status van de aanvulling brandbeveiliging voor stadswoningen / rookmelders

Deze voldoen aan de wettelijke voorschriften en eisen voor de verzekering.

8. Verwijderen COVID stickers bij liftdeuren

Dit zal bij de heer Kretzers worden aangegeven.

9. Nog aan te dragen punten

1. Huurverhoging (Platform)

Er wordt per juli aanstaande een huurverhoging verwacht van maximaal 4.1%.

2. WOZ-waarde gestegen met 50% ten opzichte van vorig jaar

Maakt Vesteda bezwaar?

Dit zal op het komend voorjaarsoverleg met Vesteda aan de orde worden gesteld.

3. Schoonmaakwerkzaamheden

De werkzaamheden door de firma Zuyver laten (niet overal) te wensen over>

De firma Vaessen laat bij verbouwing rommel liggen en laat de centrale voordeur open staan.

Daarentegen is met tevreden over de firma Jansen Huybregts die alles netjes opruimt.

De vragen die open staan:

- wie controleert de schoonmaakwerkzaamheden?
- waar ligt de formele verantwoordelijkheid voor bovenstaande werkzaamheden?

10. Rondvraag

1. Hitte stress

Door de niet meer te ontkennen klimaatopwarming gaan huurders in hete zomers meer hitte stress ervaren.

Mogelijke maatregelen zijn aan de orde gesteld.

2. Warmte Terug Win Systeem (WTW)

De 8 appartementen aan de Avenue Céramique zijn voorzien van een WTW.

Het vervangen van filters en de ventielen blijkt lastig tot onmogelijk om zelf te doen.

De vragen die open staan:

- wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?
- hoe wordt de aanvoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht geregeld?

Alle openstaande vragen zullen in het overleg met de heer Kretzers worden besproken en teruggekoppeld.

