



HUURDERSVERENIGING VALERIUSPLEIN

JAARVERSLAG 2022

160 APPARTEMENTEN

Regelmatig worden leeggekomen woningen gerenoveerd en worden er verhuishagens gesignaleerd. Via de huismeester en via de penningmeester kunnen (nieuwe) bewoners een afstandsbediening voor de deurdranger op de voordeur in de portieken bestellen, die door gezamenlijke inkoop een stuk goedkoper is.

ZOMERBUFFET

Helaas hebben wij ook dit jaar door het bekende virus geen zomerbuffet of BBQ kunnen organiseren.

ONZE WOONOMGEVING

Regelmatig zien wij nog dat er grofvuil simpel gewoon gedeponneerd wordt bij de containers. Dit hoort niet en is ook niet nodig. Maak telefonisch een afspraak met de gemeente en het grofvuil wordt opgehaald.

Het schoonhouden van onze woonomgeving en het onderhoud en vervanging van de beplanting is gestopt doordat heer Groen wegens verhuizing is gestopt en de groencommissie weer nieuw leven nodig heeft. Door overlijden en verhuizing is er echter op dit moment geen bezetting in de groencommissie

ONZE VERENIGING

- 1) Er zijn het afgelopen jaar weer ontzettend veel mutaties geweest op ons plein. Gemiddeld hadden wij 150 leden maar dit aantal is nu gedaald tot 125. Oproep aan de nieuwe bewoners: meldt u aan zodat wij gezamenlijk een goede gesprekspartner blijven voor de verhuurder. Het kost u slechts € 10,- per jaar.
Per appartement kan (statutair) één huurder verenigingslid zijn; de vereniging kan dus maximaal 160 leden tellen.
Heeft u de contributie nog niet voldaan dan verzoeken wij u om dit nu zo snel mogelijk wel te doen.
- 2) Er zijn dit jaar niet veel bestuursvergaderingen geweest maar tussentijds was er wel het nodige overleg per email en werd informatie doorgegeven via de circulatiemap.

ERESM

Het beheer van de woningen wordt door ERESM in eigen beheer verzorgd en dat heeft tot een groot aantal veranderingen van partijen geleid.

Deze organisatie heeft door een snelle groei van het aantal verhuurde woningen te maken met een onderbezetting van personeel, waardoor niet alles even goed gaat.

In de loop van 2022 waren er erg veel problemen met nieuwe contractspartijen voor het Verzorgen van de schoonmaakwerkzaamheden en het onderhoud van de liften. Het bestuur heeft hier veel tijd in moeten stoppen om duidelijk te maken dat er door deze firma's echt een wanprestatie werd geleverd. Uiteindelijk is het schoonmaakwerk weer verzorgd door de firma Bos en het liftonderhoud door de firma MO2.

ERESM vervolg

Wij hebben nog steeds geen overeenstemming kunnen bereiken over de definitieve stook- en servicekostenafrekeningen over de periode juli 2019-juni 2020.

Over de periode juli 2020-december 2020 zijn er nog diverse zaken die nog niet zijn opgelost, waaronder het niet verstrekken van de juiste facturen welke gewoon nodig zijn om controle mogelijk te maken over de in de conceptafrekeningen opgenomen bedragen. Daarnaast zijn er een aantal bedragen opgenomen die voor ons onacceptabel zijn. Helaas is ERESM weinig meewerkend waardoor bij voorbeeld op 6 juni 2022 door het bestuur opgevraagde facturen nog steeds niet door ERESM zijn overlegd. Het bestuur gaat pas akkoord met de conceptafrekeningen als alle problemen zijn opgelost en de juiste facturen zijn overlegd. In de wet is vastgelegd dat de verhuurder het recht van instemming van de huurdersvereniging dient te hebben om tot een correcte afrekening van de stook- en servicekostenafrekeningen te komen. Het is nog triester dat ERESM op vragen van huurders waarom er nog geen afrekeningen zijn antwoordt dat dit de schuld van onze huurdersvereniging is. Laat het duidelijk zijn dat wij vechten voor uw en onze rechten en daarmee door zullen gaan tot ERESM voldoet aan alle wettelijke verplichtingen. Zo nodig zullen wij niet schromen om gebruik te maken van alle juridische mogelijkheden, waaronder de gang naar de rechter, om ERESM te dwingen te voldoen aan alle wettelijk vastgestelde plichten.

Pas nadat wij akkoord zijn met de afrekeningen t/m december 2020 gaan we de strijd aan over de concept stook- en servicekostenafrekeningen over het kalenderjaar 2021.

Wij zijn op verzoek van ERESM akkoord gegaan met het veranderen van boekjaar naar kalenderjaar. Nu al kunnen wij u melden dat ERESM voor deze verandering al meer dan € 5.000 in rekening brengt voor mutatiekosten ISTA. Dit zullen wij niet accepteren.

Daarnaast zijn er problemen met de contracten met de energieprijzen waardoor er door gebreken van ERESM zeer grote verschillen zijn tussen de energiekosten voor de blokken met de lage en hoge huisnummers. Dit is ook nog verschillend tussen 2021 en 2022.

OVERLAST

Wij worden nog regelmatig verrast op de boorgeluiden en geluidsoverlast bij de renovatie van de leegkomende woningen op tijden dat dit niet is toegestaan. Het bestuur heeft duidelijke afspraken gemaakt met ERESM hoe om te gaan met de overlast door de renovaties. Helaas hebben wij ervaren dat afspraken niet werden nagekomen. Het bestuur heeft daar duidelijk op gereageerd naar ERESM en zal dit blijven doen. Niet werken in de avond en weekend en niet slapen in de flat door de buitenlandse werknemers en daarnaast minimaal 3 werkdagen voor de start van de werkzaamheden een melding van de start van de werkzaamheden.

Wij vragen ieders medewerking om geen overlast te bezorgen aan andere bewoners. Te denken valt aan het slaan van deuren, te veel overlast van huisdieren en het uitzwaaien en roepen naar onze bezoekers die dat weer toeterend belonen, dit soms zelfs na 00.00 uur. In de lift hangen de gemaakte afspraken met alle huurders.

Het bestuur verzoekt iedere huurder om die afspraken ook na te komen.

BELANGRIJKE PUNTEN VOOR DE OP 13 MAART TE HOUDEN ALV.

Op deze ALV zullen wij u zo goed mogelijk informeren over de problemen met ERESM over de schoonmaak, renovaties, afrekeningen vanaf 2019, stookkosten, huurverhoging etc.

Uw deelname aan deze vergadering is uiterst gewenst en bovendien ook nodig om zo een volwaardige tegenspeler van ERESM te kunnen zijn.

Vastgesteld op 12 maart 2023

HET BESTUUR