



HUURDERSVERENIGING
Maaskwadrant

MVGM

T.a.v. Dhr. P.A.M. Siebers / Mw. M. Buitelaar
Postbus 3503
2002 AM Rotterdam

Hoogvliet, 4 februari 2019

Geachte heer Siebers, mevrouw Buitelaar,

De huurdersvereniging Maaskwadrant (hierna: HVMK)brengt hierbij voor 2019 een huuradvies uit op uw uitnodiging van 22 januari 2019. (WOHV artikel 5. lid 1.) Zoals afgesproken komt dit advies na onze bestuursvergadering d.d. 4 februari 2019.

Het afgelopen jaar was er nog steeds sprake van een niet juiste verhouding tussen woongenot en huurprijs. Er zijn als gevolg van ouderdom (inmiddels ruim 15 jaar) en mede daardoor ontstane slijtage diverse gebreken die het woongenot voor de huurders ernstig beperken.

Wij noemen daarbij:

1. De veel te hoge kamer temperatuur in de flats als gevolg van de huidige verkeerde beglazing met als gevolg minstens 6 maanden per jaar een veel te hoog oplopende (tot ver boven de 30 Celsius) temperatuur in de woningen.
2. De zelden of nooit schoongemaakte toevoer en afzuig luchtkanalen van de WTW installaties en het ontbreken van filters in de grote aanvoer aanzuig kanalen die het klimaat in de woningen ernstig verontreinigen (middels metingen ook aangetoond).
3. De slecht functionerende liftinstallaties (vooral in de India toren). Deze zijn ondanks onderhoud- en zelfs tijdens onderhoud werkzaamheden in 2018 vele keren defect geweest.
4. De huidige cv installaties die op het eind van hun levensduur komen en onvoorspelbaar gedrag gaan vertonen (soms wel soms geen direct warm water}. Naar wij hebben begrepen worden die (voor zover nog niet gebeurd) in 2019 vervangen?
5. De hydrofoor installaties die druk verschillen gaan vertonen.



HUURDERSVERENIGING
Maaskwadrant

6. De oude bruinzeel keukens (voor zover niet door de huidige huurder zelf vervangen) die niet meer aan de huidige eisen voldoen en gebreken gaan vertonen.
7. De badkamers (voor zover niet recentelijk incidenteel gemoderniseerd) die niet meer voldoen aan de huidige eisen.

Voor een deel van bovengenoemde gebreken is inmiddels voorzichtig aanvang gemaakt met een renovatie/vervanging. Wij dringen er op aan dat beleid krachtig voort te zetten.

Dan is er nog het reeds lang lopende probleem van de parkeerplaats huur contracten. Wij adviseren u een oplossing te creëren voor de huidige onnodig gekoppelde huur/ garage contracten die beter past bij de huidige situatie waarbij meerdere huurders geen voertuig (meer) tot hun beschikking hebben. De huidige contracten leggen een te zware druk op diverse huurders waardoor deze mogelijk op termijn zullen moeten verhuizen en/of nieuwe huurders financieel beperken.

Wij adviseren de huren van de geliberaliseerde woningen om markttechnische redenen en redenen van technische (achterstand onderhoud) aard niet verder te verhogen dan met het inflatie correctie cijfer zoals overeengekomen.

De niet geliberaliseerde woningen (voor zover nog van toepassing) te verhogen met het basis huurverhoging percentage + inflatie afhankelijk van huishoudinkomen van de huurder en het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2019 t/m 30 juni 2020.

Wij verwachten dat een huurbeleid, gericht op kwaliteit en woonplezier een verhuurder daadwerkelijk goede rendementen kan opleveren. Wij zijn er van overtuigd dat het handhaven van het huidig huurniveau het rendement voor Bouwinvest zal verhogen.

Wij zien uw reactie op ons advies binnen 14 dagen na ontvangst van dit advies conform artikel 5.1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder met belangstelling tegemoet.

Namens het bestuur van HVMK

Voorzitter R.R.L. van Heumen
Secretaris G. van der Pluijm.