



HUURDERSVERENIGING KKZ DEN HAAG

Kijkduinsestraat, Katwijkse en Zandvoortselaan

www.huurdersverenigingkkz.nl

Opgericht: 5 juni 1981



KIJKDUINKRABELS Januari 2025

Deze nieuwsbrief wordt aan alle bewoners gestuurd, omdat er mededelingen worden gedaan over het overleg met onze verhuurder Schep Vastgoed.

Overleg bestuur KKZ met Schep vastgoed

Eind november heeft het bestuur van uw huurdersvereniging overleg gehad met onze verhuurder Schep Vastgoed (Schep).

Alle onlangs afgeronde, lopende en komende projecten zijn besproken.

Diverse garageboxen worden verhuurd aan bedrijven, die de boxen gebruiken voor bedrijfsmatige opslag. Dat heeft tot gevolg dat er regelmatig bedrijfsauto's over ons parkeerterrein rijden met overlast bij laden en lossen. Volgens het bestemmingsplan én het huurcontract is dit niet toegestaan. Het bestuur heeft dit al lang geleden aangekaart. De betreffende huurders van de garages zijn nu aangeschreven door Schep.

Een aantal bergingen in ons complex hebben geen huisnummer, maar worden wel gebruikt. De huurders/gebruikers zijn niet bekend bij Schep. Het bestuur vindt dit een ongewenste situatie, omdat mogelijk niet-bewoners ook toegang hebben tot de bergingsgangen. Schep onderzoekt nu of zij van deze bergingen het slot kan open breken. *Mocht u als bewoner een berging zonder nummer huren of gebruiken, laat dit dan weten aan het bestuur.*

De toegang tot ons parkeerterrein voor auto's zal anders worden geregeld. Alle huurders van de parkeerplaatsen en garages krijgen per plaats of box een nieuwe tag. Met deze tag kunt u het parkeerterrein op. Echter, voordat u nogmaals het terrein op wil, moet u eerst met die tag het parkeerterrein aan de achterzijde hebben verlaten. Hiermee hopen wij dat dubbel gebruik van de tag (en daarmee gratis parkeren) voor bijvoorbeeld een tweede auto of auto's van familie en/of vrienden verleden tijd is. Omdat dit een behoorlijke investering is met een aantal nieuwe kabels onder het parkeerterrein zal dit pas mogelijk in het voorjaar van 2025 worden uitgevoerd.

De discussie over het niet melden van de huurverhogingen voor gereguleerde huren heeft niets opgeleverd. Schep is er van overtuigd dat alle brieven op de post zijn gegaan, terwijl het bestuur er van overtuigd is dat minstens een deel niet is aangekomen. Deze discussie is onoplosbaar. Omdat de huurverhogingen op zich kloppen en wettelijk zijn toegestaan, is het bestuur akkoord gegaan met een excuusbrief van Schep aan alle huurders met een gereguleerde huur en de belofte dat er volgend jaar beter op gelet gaan worden. *Voor deze huurders geldt ook dat, als zij dit jaar begin mei (2 maanden voor de huurverhoging) geen bericht hebben gehad dit bij het bestuur moeten melden.*

De plaatsing van de bankjes en de tafel op ons parkeerterrein is gebeurd en gevierd met gezellige bijeenkomst met een food-truck.

Het bestuur had geconstateerd dat in diverse woningen geen aardlekschakelaar in de stoppenkast aanwezig was. Ook de klokjes voor het regelen van de nachtstroom voor de boilers waren nog niet geplaatst. Na een brief van Schep hebben veel bewoners een foto van hun stoppenkast naar het bestuur gestuurd of laten maken. Installateur Meurs heeft de begin december de juiste stoppenkasten en gewenste klokjes geplaatst. Bewoners die niet

gereageerd hebben op de eerste brief zal Schep alsnog aanschrijven. *Een stoppenkast zonder aardlekschakelaar kan brand veroorzaken.*

Het onderzoek naar het functioneren van de verwarmingsinstallatie is in twee delen geknipt. Op de eerste plaats worden alle afrekeningen en gebruikscijfers van de laatste jaren van de bewoners met (te) hoge rekeningen geanalyseerd. Daaruit zal moeten blijken of er onverklaarbare uitschieters zijn. Daarnaast zal de hele installatie op een aantal technische aspecten worden bekeken. Daarbij zal eerst de regeling van de nachttemperatuur worden gecontroleerd.

De afrekening van de servicekosten 2023-2024 is nog niet gereed. In september heeft het bestuur haar opmerkingen over de kostenopstelling naar Schep gestuurd, maar heeft nog geen reactie gehad. Dit is gemeld in het overleg en zou worden opgepakt. Helaas nog geen reactie. Dus de gebruikelijke afrekening eind december is niet gehaald. Wij krijgen wel inzage in de contracten met en de tarieven van de energieleveranciers (gas en elektriciteit).

In december is een nieuw "bewonersportaal" in gebruik genomen door Schep. Hiermee kunt u via internet met een eigen wachtwoord inloggen op de site van Schep. U kunt dan al uw persoonlijke gegevens inzien. Maar u kunt hierop ook al uw reparatieverzoeken doen. Door dit systeem kan Schep reparatieverzoeken makkelijker doorsturen naar de betreffende aannemers en controleren hoe de uitvoering loopt. Ook zelf kunt u dan zien wat er gebeurd is met uw verzoek. Het bestuur denkt dat dit een verbetering is van de dienstverlening van Schep. U heeft van Schep een brief gekregen met gegevens waarmee u uw eigen account kunt aanmaken. Komt u er niet uit, vraag dan even aan familie of iemand van het bestuur om te helpen. Het kan u daarna veel gemak opleveren. Op dit moment zijn echter nog niet alle gegevens overgezet. *Overigens blijft het kantoor van Schep altijd telefonisch bereikbaar voor vragen of reparatieverzoeken.*

In het kader van de wet "Goed Verhuurderschap" is aangegeven dat bij nieuwe huurcontracten een borgsom van slechts 2 maanden kale huur mag worden gevraagd. Tot nu toe was dit drie maanden. Mocht u destijds bij het ingaan van uw huur een borgsom van 3 maanden hebt betaald, kunt u nu bij Schep een verzoek indienen om 1 maand borg terug te krijgen. U moet het zelf vragen. Voor ZZPers en bewoners met een eigen bedrijf geldt dit niet: daar blijft de borg van 3 maanden gehandhaafd. Overigens hebben niet alle bewoners een borgsom moeten betalen.

Het onderzoek naar de verduurzaming van ons complex is in volle gang. Het is allemaal erg duur. Een van de redenen is onze unieke locatie. Wij wonen vlakbij een "Natura 2000" gebied. Dat betekent dat alle te gebruiken apparatuur elektrisch moet zijn. Dat is nieuw in de aannemerswereld.

Inbraak in bergingen

In december is ingebroken in een van onze bergingsgangen en zijn bergingen met geweld opengebroken. Wonderlijk genoeg zijn alle spullen teruggevonden in de ruimte van de watermeters. De deuren van de ingangen van de bergingsgangen zijn aan de buitenkant voorzien van anti-inbraakstrips. *Het bestuur verzoekt wel als u de bergingsgangen verlaat, te controleren of de deur goed in het slot zit.*

Brandveiligheid

Er zijn nieuwe wettelijke regels over brandveiligheid. Zo mogen er in portieken geen obstakels staan. Ook zijn er eisen over het opladen van scootmobielen in bergingen. Schep denkt na over een oplossing.