

Rosmalen, 19 oktober 2016

Aan: mevr. K. Schot

Betreft: Reactie en advies huurdersvereniging op voorstel renovatie woningen Eikakkerhoeven / Tielekeshoeven. Van: Bestuur huurdersvereniging de TEikhoeven

Beste Karin, geachte mevrouw Schot,

Zoals met u telefonisch besproken reageren wij op het voorstel van ASR met betrekking tot de aanbidding renovatie van de sanitaire voorzieningen van de huurwoningen aan de Eikakkerhoeven en Tielekeshoeven. Het bestuur van de huurdersvereniging wenst er nogmaals op te wijzen dat de termijn waarop het voorstel aan ons is gezonden en de gevraagde termijn van reactie niet reeel zijn. De wet op het overleg huurders-verhuurder spreekt in dit soort gevallen zelfs van een termijn van zes (6) weken. Nu willen wij graag meedenken om het proces snel te laten verlopen, maar wij willen ons hierin wel serieus genomen voelen. Wanneer op 14 oktober (vrijdag) een mail komt met daarbij de vraag/eis om voor 17 oktober (maandagochtend) te reageren gaat dit alle fatsoensnormen voorbij.

Na overleg met het bestuur hebben wij besloten in verband met deze tijdsdruk alle stukken aan de huurders te doen toekomen. Naar aanleiding hiervan en enkele reacties van bewoners hebben wij onderstaande adviezen opgesteld. Wij behouden ons het recht voor om, gezien de korte tijd die we hadden, eventuele wijzigingen of aanvullende adviezen op een later moment te doen toekomen.

Advies:

- Bewerkstellig bij ASR dat er geen huurverhoging voor de renovatie gevraagd wordt.
 - Als motivatie kan worden gesteld dat de voorzieningen in de woningen die het betreffen 15 jaar of ouder zijn en ons inziens de technische levensduur reeds (lang) overschreden hebben.
- Informeer alle huurders volledig. Informeer niet alleen de huurders die in aanmerking komen, maar alle huurders. Daardoor kun je ook de huurders die geen recht hebben, meenemen in de motivatie. Maak daarin ook heel duidelijk wat de criteria zijn;
- Bied de mogelijkheid om eigen apparatuur te plaatsen en dat geldt ook voor een eigen douchewand, eventueel met restrictie van bepaalde merken;
- Bied een mechanische ventilatie aan in de badkamer. Door BAM is al geadviseerd om dit te doen. Met de renovatie kan dit prima meegenomen worden;
- Bied meer keuzemogelijkheid aan. Denk hierbij aan enkele tegelkeuzes in badkamer en toilet bijvoorbeeld;
- Communiceer transparant over de aangeboden renovatie. Nu wordt ondermeer gesproken over een "luxe afwerking", terwijl de aan ons geleverde plannen slechts een basale badkamer/keuken/toilet weergeven die weliswaar voldoet aan de ethische eisen van deze tijd, maar zeker niet bijzonder luxe oogt. Hiermee wordt wellicht een verkeerde verwachting gecreeerd bij de bewoners;
- Geef een individueel beeld per woning, onder het kopje "ben ik verplicht om mee te werken?". Geef aan wat de consequenties voor die woning zijn wanneer men niet kiest voor renovatie op dit moment. Wanneer wordt er dan gerenoveerd? Wanneer zijn de sanitaire voorzieningen van die specifieke woning aan de technische levensduur en wanneer worden deze dus kosteloos vervangen?;
 - De gestelde opmerking bij de akkoordverklaring "Dit aanbod is eenmalig" komt dreigend over en is niet huurdersvriendelijk;
- Verduidelijk wat er bedoeld wordt met "technische staat van de voorzieningen" en geef een realistisch beeld wanneer voorzieningen zijn afgeschreven in concrete jaartallen;
- Geef in de informatie aan hoe het geregeld is met garantie van de diverse keukenapparatuur en de douchewand en wie er opdraait voor de eventuele kosten van reparatie. Geef aan wat de afschrijvingstermijn van de keukenapparaten en douchewand is en wie deze vervangt;
- Geef duidelijkheid wat de keuzes in renovatie betekenen bij eventueel verlaten van de woning;
 - Moet bijvoorbeeld de oven, indien kapot tijdens huurperiode, vervangen worden voor een zelfde merk/type indien deze volgens ASR door huurder moet worden vervangen (zie vorige punt).

Wij gaan er vanuit dat u onze adviezen ter harte neemt en wij zien deze graag in een volgende versie van uw voorstel terug. Graag bereid tot nader overleg.

Namens de huurdersvereniging, De voorzitter, **C. Anderson**