

Nederlandse Woonbond lijnrecht tegenover Mitros:

‘MITROS KAN AANBRENGEN BRANDWERENDE PLAFONDS NIET VERPLICHTEN’

De bewonerscommissies Noordsepark en Nijenoord-Oost hebben op 27 november jl. uitvoerig gesproken met Riky Bouwman van de Nederlandse Woonbond. Niet alleen belangstellenden uit de buurt maar ook bewoners uit andere wijken die met dezelfde maatregel van Mitros zijn geconfronteerd waren aanwezig.

Inzet van de avond was om meer duidelijkheid te krijgen over de vraag die bij een flink aantal buurtbewoners leeft: “Mag ik die plafonds weigeren?” Juridisch gezien gaat het om de vraag: “Is het plaatsen van een brandwerend plafond tijdens deze onderhoudsbeurt een dringende maatregel?” Mitros zegt van wel, en vindt daarom dat huurders verplicht zijn de plafonds te accepteren. Maar de juristen en experts van de Woonbond die zich over dit onderwerp hebben gebogen komen tot een hele andere conclusie. Volgens hen heeft Mitros niet het recht om van bewoners te eisen om mee te werken aan de uitvoering van de splitsingswerkzaamheden. In dit schrijven willen we u hierover informeren.

NB!!! Onderstaande informatie over de brandwerende plafonds geldt alleen voor alle benedenwoningen (behalve die aan de Kokkenhoflaan) en de eerste etagewoningen aan de Enthofstraat en David van Mollemstraat. Bovenwoningen krijgen geen brandwerende plafonds.

SOCIALE HUURWONINGEN IN DE VERKOOP: INGRIJPENDE GEVOLGEN VOOR HUIDIGE HUURDERS

De Woonbond constateert dat woningcorporaties op het ogenblik op grote schaal bezig zijn met het geschikt maken van sociale huurwoningen voor de verkoop. Ook in onze buurt wil Mitros huurwoningen gaan verkopen. Om hiervoor toestemming te krijgen moet Mitros voldoen aan de gemeentelijke eisen voor splitsing, onder andere door het plaatsen van brandwerende plafonds. Het valt op dat in de meeste gevallen bewoners worden overvallen met deze ingrijpende maatregel. Er wordt van hen, als vanzelfsprekend, verwacht dat ze meewerken aan de werkzaamheden die echter veel overlast geven en een grote inzet vragen van bewoners. Als huurders aangeven dat ze niet akkoord gaan met het plaatsen van de plafonds wordt er door corporaties, ook door Mitros, gewezen op mogelijke juridische stappen die tegen de weigerende huurder genomen kunnen gaan worden.

JURIDISCHE ASPECTEN VAN DE BRANDWERENDE PLAFONDS

Zal de rechter in een (door Mitros aangespannen) kort geding, de woningcorporatie in het gelijk stellen en de huurder dwingen om de brandwerende plafonds te accepteren? Juristen van de Woonbond zijn hier eenduidig over en verwachten dat Mitros in de rechtszaal weinig kans maakt. Volgens de Woonbond zijn de splitsingswerkzaamheden geen “dringende maatregel” in de zin van het Burgerlijk Wetboek art. 220. De plafonds zijn een splitsingsmaatregel en vallen niet onder noodzakelijk onderhoud. De jurisprudentie die Mitros aandraagt is volgens de Woonbond niet van toepassing op onze situatie en daarom niet sterk.

Als Mitros mocht gaan dreigen met juridische stappen naar individuele bewoners ervaren de meeste mensen dit als intimiderend. Het helpt te weten dat de Woonbond in dit geval de positie van ons als huurders in de rechtszaal sterk acht. Als Mitros in hun correspondentie juridische argumenten gebruikt om huurders over te halen de plafonds te accepteren, is het belangrijk om te weten dat de Woonbond deze argumenten juridisch niet overtuigend vindt.

IS MITROS WERKELIJK VAN PLAN EEN JURIDISCHE PROCEDURE TE STARTEN TEGEN HUURDERS DIE NIET INSTEMMEN MET DE BRANDWERENDE PLAFONDS?

De bewonerscommissies hebben deze vraag onlangs voorgelegd aan Mitros. Mitros heeft geantwoord dat de corporatie zich nog beraadt over het eventuele opstarten van een gerechtelijke procedure bij weigering van medewerking. Mitros zegt op dit moment (4 december 2013) nog geen antwoord te kunnen geven op deze vraag. Mitros staat nog steeds op het standpunt dat bewoners de werkzaamheden moeten gedogen omdat het een dringende maatregel is die niet zonder nadeel kan worden uitgesteld tot het einde van een huurperiode. De Woonbond en de bewonerscommissies zijn het op dit punt oneens met Mitros.

WAT IS HET ADVIES VAN DE BEWONERSCOMMISSIES NAAR AANLEIDING VAN DE INFORMATIE VAN DE WOONBOND VOOR HUURDERS DIE DE PLAFONDS WILLEN WEIGEREN?

De Woonbond adviseert ons als huurders om af te wachten tot de aannemer bij u op bezoek komt om de werkzaamheden te bespreken. U kunt dan bij hem aangeven dat u niet bereid bent mee te werken, en kunt vervolgens het beste de reactie van Mitros hierop afwachten. De Woonbond geeft aan dat een collectief optreden altijd sterker is. De bewonerscommissie stelt daarom voor uw (voorgenomen) weigering door te geven aan de bewonerscommissie zodat we elkaar kunnen steunen of gezamenlijke stappen kunnen ondernemen.

WAT IS HET ADVIES VAN DE BEWONERSCOMMISSIES NAAR AANLEIDING VAN DE INFORMATIE VAN DE WOONBOND VOOR HUURDERS DIE DE PLAFONDS WILLEN ACCEPTEREN?

Met uw medewerking helpt u Mitros om de woningen in de toekomst te kunnen verkopen. Dit is fijn voor Mitros, maar veroorzaakt wel veel overlast voor u als huurder. Na aandringen van de bewonerscommissies, heeft Mitros ingezien dat er toch wel veel van bewoners wordt gevraagd rondom het plaatsen van de plafonds. Om huurders te compenseren voor deze overlast biedt Mitros een vergoeding van 200 euro, het toezeggen van vier uur hulp bij (intern) verhuizen en het beschikbaar stellen van rustwoningen. Als dit aanbod van Mitros voor u, in uw specifieke situatie, onvoldoende is om de overlast redelijk te compenseren, dan raden wij u aan dit te benadrukken in het gesprek met de aannemer. Mitros is niet bereid hierover gezamenlijk met ons te onderhandelen en wil alleen afspraken maken met de individuele huurders. Mitros heeft beloofd "maatwerk" te leveren waar dat nodig is. Het is dus aan individuele bewoner zelf om voor uw eigen belangen op te komen en te vragen om een, voor u, beter passende tegemoetkoming! Zeker nu blijkt dat Mitros juridisch gezien niet zo sterk lijkt te staan als ze bewoners wil laten geloven. Met uw medewerking komt u Mitros tegemoet, en daar mag best iets tegenover staan!

HOE ZIT HET MET DE MECHANISCHE VENTILATIE (MV)?

Al op de eerste Bewonersavond werd duidelijk dat er bij bewoners veel vragen leven over de Mechanische Ventilatie. Mag die geweigerd worden? Hoe gaat het eruit zien in de bovenwoningen? Op dit moment zijn we nog volop bezig om deze vragen te onderzoeken. Het blijkt een complex onderwerp. We hopen binnenkort met de technische experts van Mitros in gesprek te gaan over de MV. Dit is ons toegezegd door Mitros op de laatste bewonersavond. Wij hopen u hierover binnenkort, rond de jaarwisseling, te kunnen berichten. Mocht u eerder vragen hebben over de MV, neemt u dan gerust contact op met de bewonerscommissie. Wordt vervolgd...

NOG WAT MEDEDELINGEN OVER DE WERKZAAMHEDEN

- * Aan de **Petemoederslaan** gaat, volgens de huidige planning van de aannemer, pas na de jaarwisseling het onderhoud binnenshuis beginnen. Eerst staan de bovenwoningen op het programma (begin januari 2014), en daarna pas (op z'n vroegst 15 februari 2014) de benedenwoningen.
- * Aan de **Enthofstraat** geven bewoners aan dat de overlast qua geluid en rommel hen tegenvalt. Tijdens de werkzaamheden in de eigen woning blijven wonen lijkt haast ondoenlijk, dus de rustwoningen zijn een absoluut noodzakelijke voorziening. Hier zullen 24 woningen (van de 60) voor de kerst klaar zijn, de andere 36 woningen staan gepland voor de eerste zes weken van het nieuwe jaar.
- * Bewoners krijgen soms een **brief van de aannemer** of een onderaannemer met het verzoek op een bepaald tijdstip thuis te zijn omdat iemand in uw woning wil kijken of met u wil spreken. Als het moment dat de aannemer in de brief voorstelt u niet uitkomt, kunt u hem bellen en een andere afspraak maken. Nu horen we berichten dat mensen hier speciaal vrij voor nemen, en dat is niet nodig.!!!
- * Mitros heeft afgesproken dat de aannemer **14 dagen voor aanvang** van de werkzaamheden met bewoners in gesprek zal gaan om afspraken te maken. U mag er dus op rekenen dat er minstens twee weken zitten tussen dit gesprek en de eerste werkzaamheden in uw huis. Als de aannemer u voorstelt eerder te beginnen mag u zelf weten of u daarmee instemt, maar het hoeft niet. Bewoners hebben die 14 dagen vaak hard nodig om voorbereidingen te treffen.

NEEMT U GERUST CONTACT OP MET DE BEWONERSCOMMISSIE!

als u nog vragen heeft

als u melding wilt maken van klachten tijdens de werkzaamheden

als u ondersteuning nodig heeft

als u wilt melden dat u de plafonds of MV gaat weigeren

per email: info@noordsepark.nl

of telefonisch: **06-41679005 (Robbert van Vliet)**