

Goedenavond Allen,

Graag wil ik mijn tijd gebruiken om melding te maken van misstanden bij woningverhuurder Eresm, European Residential Management. Dit bedrijf heeft een deel van het huizenbestand overgenomen van Delta Lloyd. Ik wil het graag hebben over het huizenbestand in de Van Anrooijstraat en de Wagenaarstraat. Eresm bezit daar 96 eengezinswoningen.

Onze ruim 50 jaar oude huizen voldoen volstrekt niet meer aan de eisen van deze tijd. Door gebrek aan onderhoud zijn er diverse problemen ontstaan. Onze huizen zijn, behalve dubbel glas onder, op geen enkel onderdeel geïsoleerd, geen vloer-, dak- of muurisolatie. Daardoor heeft het dubbel glas onder geen enkele functie meer. Het tocht en waait dwars door het huis mede ook door slecht hang- en sluitwerk en het ontbreken van deugdelijke isolatie. Het gevolg is schimmelvorming in onze woningen en torenhoge energie rekeningen die als een molensteen om onze nek hangen. Onze woningen zijn op geen enkele wijze nog warm te krijgen: we verwarmen voor de buitenlucht en dat kan in deze tijd met klimaatproblemen toch niet de bedoeling zijn! Vergelijkbare corporatie woningen in onze straat of buurt die beter geïsoleerd zijn betalen beduidend minder aan energielasten. Mensen die tegen huurverhoging dubbel glas op de eerste verdieping hebben laten plaatsen zien hun kozijnen verzakken aangezien het dubbel glas in de bestaande slecht onderhouden en te zwakke kozijnen geplaatst wordt.

Deze huizen hebben alle energielabel F en de meeste huizen zijn voorzien van te lichte VR ketels waar sinds geruime tijd HR de norm is. Sinds deze partij de huizen bezit wordt er totaal geen onderhoud meer gepleegd en vooral huren verhoogd. Alle huizen waar een huurder uit gaat, worden voorzien van een standaard keuken, nieuwe badkamer, geen isolerende maatregelen en vervolgens wordt de huur verhoogd tot ongeveer 1200 euro.

Bewoners die vertrekken worden met hoge rekeningen van duizenden euro's geconfronteerd terwijl er eerst de mogelijkheid was de woning zoals die was te accepteren.

Voor de bestaande woningen geldt dat er helemaal niks aan onderhoud wordt gedaan behalve oppervlakkig broddelwerk. Lekkages worden op de lange baan geschoven en na herhaaldelijk mailverkeer (telefonisch zijn ze niet of amper bereikbaar) worden er na een maand of 3 wat lapmiddelen ingezet. Tevens

worden voor schilderwerken bijvoorbeeld “schilders” uit Bulgarije ingezet die voor deze woningen nog geen kwast hadden aangeraakt. Deze beste mensen kregen schilderles van een voorman, waarbij vooral gelet werd op het zo snel mogelijk afraffelen van een woning. Dit resulteerde in overal verfresten tot in gordijnen aan toe. Ook bezwaren bij de huurcommissie worden getraineed en waar mogelijk geblokkeerd zodat de mensen nergens meer op terug kunnen vallen. Dit is de reden dat wij ons tot jullie wenden om deze zaak hier aanhangig te maken en mogelijk pressiemiddelen via deze zijde te bereiken.

Graag zouden we zien dat er onafhankelijk naar de praktijken van deze partij wordt gekeken en of het mogelijk is om hier verbetering in te krijgen.

Ook willen we de gemeenteraad en het college verzoeken ERESM aan te spreken op hun verantwoordelijkheden als goede verhuurder. De onderhoudsgebreken dienen te worden verholpen en de woningen deugdelijk geïsoleerd. Gezien de explosie van de energieprijzen dient dit zo snel mogelijk te worden opgepakt. Is de gemeenteraad en het college hiertoe bereid?

Onderstaand eerdere vragen en reacties:

1. Wat weet u over de huurverhoging bij ERESM aan de ene kant, en het gebrekkige onderhoud en gebrek aan isolatie van de woningen aan de andere kant?

Uiteraard gaan wij er van uit dat verhuurders van vastgoed zich bewust zijn van hun verantwoordelijkheden als goed verhuurder ten aanzien van onderhoud aan en verduurzaming van hun bezit. Het echter is niet bij de gemeente bekend welke (omvang van) huurverhogingen wordt doorgevoerd, of wat de precieze staat van onderhoud en/of verduurzaming is bij woningen van particuliere verhuurders.

Dit is de reden dat wij ons tot jullie wenden aangezien deze verhuurder wegloopt voor verantwoordelijkheden

2. Wat vindt u van het feit dat er zulke uiteenlopende huursommen voor vergelijkbare woningen worden gevraagd? Kunt u dit toelichten?

We streven in Oss naar een gedifferentieerde woningvoorraad. De realiteit van de woningmarkt is echter dat er sociale c.q. gereguleerde huurwoningen zijn en niet gereguleerde, ofwel vrije sector huurwoningen. Of een huurwoning in de

vrije sector of onder sociale huur valt, hangt af van de kale huurprijs bij de start van het huurcontract.

Mijns inziens zorgt dit voor ongelijkheid tussen woninghuurders aangezien de buurman voor een vergelijkbare woning ongeveer 1/3 minder huur betaalt.

3. Vindt u dat de verhuurder een (morele) plicht heeft om de woningen te verduurzamen ten bate van het milieu, energiebesparing en (op lange termijn) een lastenverlichting van de huurder en bent u bereid om deze verhuurder hierop aan te spreken?

Verduurzaming van onder meer de woningvoorraad is uiteraard een speerpunt van beleid. Echter maakt een eigenaar, in dit geval een verhuurder, zelf de afweging om al dan niet de woning te verduurzamen. In een beperkt aantal gevallen kunnen huurders van particuliere huurwoningen zich, mits dit ook is beschreven in hun huurovereenkomst, wenden tot de huurcommissie.

Huurcommissie geldt enkel voor sociale huurwoningen, alle pogingen worden direct voorzien van negatief antwoord.

4. Welke mogelijkheden heeft het college om de verhuurders en huurders in Oss te ondersteunen en de verhuurder op deze tweedelige problematiek aan te spreken? De gemeente heeft beperkte instrumenten. Er kan verzocht worden om een toetsing van de woning op het "Niveau van eisen voor bestaande bouw" uit het Bouwbesluit. Hierbij wordt gekeken naar veiligheid en gezondheid. Over het algemeen kan gesteld worden dat woningen gebouwd na de tweede wereldoorlog voldoen aan dit niveau van eisen. Daarnaast kunnen huurders in een beperkt aantal gevallen de huurcommissie verzoeken om een uitspraak. Bij vrije sector huur gebeurt dat in de vorm van een advies. Daarnaast kan men via de rechtbank de zaak aanhangig maken. In de sfeer van ondersteuning kan via het lokale energieloket BrabantWoontSlim en via Oss Schakelt Door, advies gegeven worden over kleine energiebesparende maatregelen die mensen in hun (huur-)woning kunnen treffen. Het ministerie van BZK heeft tot slot in het onlangs gepresenteerde "Beleidsprogramma verduurzaming gebouwde omgeving" een aantal maatregelen aangekondigd die gericht zijn op de (versnelde) verduurzaming van de woningvoorraad, waaronder die in de particuliere verhuur.

Ik neem aan dat er wel bezwaar gemaakt kan worden op basis van gezondheidsproblemen met betrekking tot de genoemde schimmelvorming en

vochtproblemen in de woningen, tevens zijn deze woningen nog voorzien van asbesthoudende platen op zolder.