

Ons kenmerk: 19-73142-B-MV
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Mathijs Verhagen
Bijlagen: -
Kopie brief aan: Christine Willems



Vereniging Bewoners van Uilenstede
Uilenstede 346
1183 DC Amstelveen

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 31 december 2019
Onderwerp: Zelfstandig betreden gangen

Beste VBU,

Op 5 december 2019 zijn wij bijeen gekomen om van gedachte te wisselen over het zelfstandig betreden van de gemeenschappelijke ruimten. Voorafgaand aan dit gesprek hebben wij het gehad over het verschil tussen gemeenschappelijke en algemene ruimten. Graag willen wij nogmaals het verschil tussen beide benoemen.

Algemene ruimten

De algemene ruimten zijn alle ruimten die zich in het complex maar buiten de voordeur van de eenheid bevinden.

Gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimten zijn alle ruimten die zich achter de voordeur van de eenheid bevinden en worden gedeeld met meerdere bewoners.

In de brief die de VBU op 1 juli 2019 aan ons toe heeft gezonden staat een aantal onderwerpen vermeld. Deze onderwerpen hebben wij op 5 december 2019 besproken. Onderstaand zullen wij puntsgewijs ingaan op de besproken zaken en zullen wij toelichten wat voor ons een haalbare afspraak is.

Algemene minimale voorwaarden

Verzoek VBU: Bij het zelfstandig betreden van gemeenschappelijke ruimtes is altijd een DUWO medewerker aanwezig. Indien een externe partij toegang behoeft tot de gemeenschappelijke ruimte zal daar altijd een medewerker van DUWO bij aanwezig zijn.

Afspraak: Wij hebben in ons gesprek van 5 december aangegeven dat co-makers geen sleutels krijgen van DUWO. De bewoner die de melding doet moet de deur open doen voor de co-maker. Als de bewoner niet thuis is op het afgesproken moment zullen wij kosten in rekening brengen. Co-makers krijgen van ons wel een sleutel voor algemene ruimten.

Verzoek VBU: DUWO heeft een lijst waaruit blijkt:

- o Welke personen Saltosleutels bezitten die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimtes.
- o Welke ruimtes dit, per persoon, betreffen. Bestaat. Wordt bijgehouden.

Afspraak: Wij hebben sinds de invoering van elektronische sleutels een lijst waarin alle hierboven vermelde informatie staat opgeslagen. Deze lijst bevat veel gevoelige informatie en wij kunnen deze niet delen met derde partijen.

Verzoek VBU: Iedere keer dat een DUWO medewerker de gemeenschappelijke ruimte zelfstandig heeft betreden dient er een schriftelijke (eventueel digitale) melding te worden gemaakt aan alle bewoners van de betreffende woning.

Afspraak: Nadat de wijzigingen in het betreden van de gangen zijn doorgevoerd zoals beschreven in deze brief zal het niet meer voorkomen dat er zonder aankondiging een medewerker van DUWO aanwezig is geweest in de gemeenschappelijke ruimten. Een uitzondering is bijvoorbeeld: een noodgeval of een brandveiligheidscontrole.



Betreden van gemeenschappelijke ruimtes met aankondiging:

Onder bepaalde omstandigheden heeft DUWO als verhuurder de mogelijkheid om gemeenschappelijke ruimtes zelfstandig te betreden. Denk hierbij aan een situatie van achterstallig onderhoud of het controleren of een ruimte leefbaar/schoon is.

Verzoek VBU: Het zelfstandig bezoek mag pas plaatsvinden nadat het maken van een afspraak met de bewoners onmogelijk is gebleken. Voor een zelfstandig bezoek plaatsvindt, zal aan de bewoners een redelijke mogelijkheid (2 pogingen) worden geboden een afspraak te maken, zodat een zelfstandig bezoek voorkomen kan worden. DUWO draagt de verantwoordelijkheid om de pogingen tot het maken van een afspraak te administreren.

Afspraak: Wij gaan de hygiëne inspecties aankondigen. Wij verwachten dan ook dat er tijdens de aangekondigde controle, één of meerdere bewoners aanwezig zullen zijn. Als wij de mogelijkheid bieden om een hygiëne controle uit te stellen zal dit tot misbruik leiden. Als niemand meewerkt en dus niet open doet zullen wij alsnog zelfstandig de gemeenschappelijke ruimten betreden.

Verzoek VBU: Zowel het bezoek zelf als de reden van het bezoek dient een redelijke termijn (1 werkweek) van tevoren te worden aangekondigd.

Afspraak: Wij kondigen zeven dagen van tevoren aan; dit is inclusief het weekend. Dit maakt het als voorbeeld mogelijk om op 30-12-19 een inspectie aan te kondigen en deze op 6-1-20 uit te voeren.

Verzoek VBU: Alvorens het zelfstandig betreden van de gemeenschappelijke ruimte wordt aangebeld bij alle bewoners van de woning, en worden de bewoners in redelijke staat (2 minuten) gesteld om de deur te openen.

Afspraak: Wij verwachten dat dit veel weerstand oplevert bij de bewoners. Als de bewoners boos zijn zullen wij hen doorverwijzen naar de VBU. Wij verwachten dan dat jullie in gesprek gaan met de bewoners. Wij gaan een poll uitzetten onder de bewoners om te zien welk deel van de bewoners wil dat er bij iedereen aangebeld wordt. Als de inspectie goed is zullen wij de bewoners daar ook voor complimenteren in een bericht.

Betreden van gemeenschappelijke ruimtes zonder aankondiging:

Onder bepaalde voorwaarden mag een DUWO medewerker zonder aankondiging de gemeenschappelijke ruimte van een woning betreden. Dit kan in twee gevallen: acute situaties en brandveiligheidscontroles.

Verzoek VBU: Alleen in het kader van controle op brandveiligheid en in acute situaties.

Afspraak: Wij kunnen ons vinden in het standpunt van de VBU. Wij zullen alleen in deze situaties zonder aankondiging de gang betreden.

Verzoek VBU: Bij een brandveiligheidscontrole mogen geen andere zaken worden gecontroleerd. Alvorens het zelfstandig betreden van de gemeenschappelijke ruimte in het kader van een brandveiligheidscontrole wordt aangebeld bij alle bewoners van de woning, en worden de bewoners in redelijke staat (2 minuten) gesteld om de deur te openen.

Afspraak: Wij kunnen ons vinden in het standpunt van de VBU. Wij zullen bijvoorbeeld geen hygiëne inspectie uitvoeren tijdens een brandveiligheidscontrole. Tijdens in en uitstroom van de short stay studenten zullen wij wel zonder aankondiging of aanwezigheid van de huurder de kamers en gemeenschappelijke ruimte betreden. Als de kamer (weer) bewoond is zullen wij de bewoner hier altijd over informeren en de keuze laten om bij de inspectie/reparatie aanwezig te zijn. Als zij niet willen dat wij zonder hun aanwezigheid de kamer betreden, zullen wij een nieuwe afspraak maken.

De periode is tijdens de in en uitstroom en drie weken na het betrekken van de woning door de nieuwe huurders.



Werkzaamheden leegstaande kamers:

Indien een kamer leegstaat en er werkzaamheden dienen te worden verricht op deze kamer alvorens de nieuwe huurder intrekt, moet DUWO en/of werklieden in staat zijn deze kamer te betreden.

Aanvullende voorwaarden:

Verzoek VBU: De toegang wordt slechts gebruikt om de leegstaande kamer te bereiken. Dit betekent bijvoorbeeld dat er niet gelijktijdig een controle plaats kan vinden of enige andere werkzaamheden plaats mogen vinden.

Afspraak: Wij kunnen ons vinden in het standpunt van de VBU. Wij zullen geen andere werkzaamheden uitvoeren dan waarvoor wij gekomen zijn.

Verzoek VBU: Zowel het bezoek zelf als de reden van het bezoek dient een redelijke termijn van tevoren te worden aangekondigd.

Afspraak: Wij zullen de werkzaamheden aankondigen, de Co-maker krijgt van ons in dit geval tijdelijk wel een sleutel, het is niet mogelijk om bij al het mutatieonderhoud een DUWO medewerker aanwezig te laten zijn. Indien de bewoners het wensen kunnen zij er voor kiezen om thuis te blijven.

Samenvattend willen wij benoemen dat wij de manier waarop deze wijziging tot stand is gekomen erg op prijs hebben gesteld. Het is waardevol geweest om op deze manier gezamenlijk te overleggen. Wij willen deze wijzigingen graag doorvoeren voor februari 2020.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Agnes Abrahams
Teamleider Beheer