



Verslag 2519

Corporatie: Staedion

Dit verslag is een weergave van wat in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op het defecte toegangssysteem van de parkeergarage waar huurder een parkeerplaats huurt.

De voorzitter heet de digitale aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze digitale hoorzitting zal zijn.

Toelichting op de klacht door de huurder

Huurder geeft aan dat zij de zienswijze heeft ontvangen. Zij is hier in eerste instantie positief over. De corporatie erkent de klacht. Huurder vindt het echter onbegrijpelijk dat de problemen sinds januari spelen en dat er per 1 juli 2024 een huurverhoging is doorgevoerd zonder dat er actie is ondernomen op de ingediende klachten. Huurder voelt zich onveilig en heeft hier meerdere malen over gebeld met de corporatie. De corporatie heeft aangegeven dat huurder zelf contact moet opnemen met de fabrikant van het hek om het probleem op te lossen. Er is vanuit de corporatie geen actie ondernomen om huurder tegemoet te komen. Huurder wil inmiddels van de corporatie weten wat er gedaan wordt om zich veiliger te laten voelen en welke stappen de corporatie zal ondernemen om de problemen zo spoedig mogelijk op te lossen.

Vragen van de commissie aan de huurder

V: U heeft aangegeven graag een compensatie te willen en een lagere maandelijkse huur met betrekking op uw gehuurde parkeerplaats. Kunt u concreter zijn met wat u daar precies mee bedoelt?

A: Iedereen heeft tot nu toe toegang tot de parkeergarage. De tweede etage is voor de bewoners en de eerste etage voor bezoekers. Op de gehele tweede verdieping kan iedereen gratis parkeren en ik moet maandelijks huur betalen. Daarom wil ik een compensatie. Ik moet betalen voor mijn parkeerplek terwijl anderen hun auto daar gratis neerzetten.

V: Kunt u wel altijd uw auto parkeren op uw parkeerplek?

A: Ja, dat kan gelukkig wel altijd.

V: U betaalt nu € 95,- per maand. Was dat voor of na de verhoging?

A: Dat betaal ik na de verhoging.

V: Heeft u contact gehad met de corporatie nadat u de zienswijze heeft ontvangen?

A: Nee, ik heb verder geen contact meer gehad met de corporatie.

V: In de aanvullende stukken heeft u de belgeschiedenis toegevoegd. De belgeschiedenis loopt van februari tot april 2024. Is er na april nog contact geweest met de corporatie?

A: In oktober heb ik nog klachten gehad en van april tot oktober heb ik geen contact meer opgenomen met de corporatie.

V: Wat is daar de reden van?

A: De corporatie gaf bij ons laatste telefoongesprek in april aan dat ik de fabrikant zelf moest bellen. Dat was voor mij de druppel en was ik er eigenlijk wel echt klaar mee.



V: Op 9 oktober jl. heeft u de ingebrekestelling ingediend bij de corporatie. Heeft u daar een reactie op ontvangen?

A: Nee, daar heb ik geen reactie op ontvangen.

V: In juni 2024 heeft de huismeester aangegeven dat de gebreken niet meer gemaakt zouden worden. Heeft u dat ook in de praktijk gezien? Is de toegang al die tijd open geweest?

A: Ja, dat klopt.

V: Zijn er in de periode daarvoor wel reparaties uitgevoerd?

A: Ja, daar voor wel, maar na een paar dagen is het allemaal weer kapot.

V: De reparaties zijn rond juni dit jaar gestopt?

A: Dat klopt. En het is nu al maanden aan één stuk open voor iedereen die er wil parkeren.

Zienswijze van de corporatie

De corporatie geeft aan dat er sinds de oplevering van het wooncomplex problemen zijn met overlast en meldingen die binnenkomen betreffende de parkeergarage. Het systeem is niet bestand tegen de vernielingen en het misbruik dat plaatsvindt, met name in het bezoekersgedeelte. Er zijn ruim 350 woningen en slechts 53 parkeerplekken. Hoewel huurder een parkeerplek heeft kunnen huren, zijn andere bewoners aangewezen op parkeren buiten de garage. Bezoekers kunnen worden binnengelaten, maar in de praktijk wordt hier misbruik van gemaakt, wat leidt tot vernielingen. Er is afgesproken met de leverancier dat directe benadering door huurders akkoord is voor een snellere afhandeling van de reparaties. Sinds de oplevering zijn er veel reparaties en daarmee kosten geweest. Naast de corporatie zijn er nog twee eigenaren van de garage. Voor aanpassingen aan het sluitsysteem is goedkeuring van deze eigenaren nodig. Dat kostte tijd, maar is nu gelukt. De corporatie neemt de kosten op zich omdat het om hun huurders gaat. Zoals huurder aangeeft, zorgen huurders die geen parkeerplek huren voor overlast. Er komen veel meldingen binnen en het bezoekersgedeelte is opengelaten voor alle 350 huurders en niet alleen voor de 53 betalende huurders. De corporatie bevindt zich in een lastige positie tussen de mede-eigenaren, die overlast ervaren, en de huurders die misbruik maken van de parkeergarage. Er is hard gewerkt aan een oplossing en er is veel contact geweest met de huurders. Officiële communicatie met de bewoners vereist veel afspraken en de corporatie is afhankelijk van de andere eigenaren en de VvE-beheerder. Hoewel de corporatie welwillend is, is zij afhankelijk van meerdere partijen om een passende oplossing te vinden.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Kunt u een indicatie geven wanneer het nieuwe systeem in werking zal gaan?

A: De opdracht is inmiddels uitgegeven en zal medio 2025 worden uitgevoerd. We hebben in de tussentijd een reglement opgesteld waaronder een schoonmaakcontract en wielklemservice vallen.

V: Is de tweede etage alleen bereikbaar voor de huurders van het complex of is daar een aparte toegang voor?

A: Men moet een extra slagboom door wil je bij de betalende parkeerplaatsen komen.

V: Medio 2025 wordt het nieuwe systeem geïmplementeerd, zegt u. Dat duurt dus nog zeker een half jaar?

A: Ja, dat klopt.

V: Met de nieuwe maatregelen die medio december 2024 ingaan geeft u aan dat eventuele bezoekers daar niet meer kunnen parkeren. Geldt dit alleen voor de tweede etage?



A: De maatregelen gaan medio december in voor wat betreft het bezoekersgedeelte op de eerste etage. Het plaatsen van een nieuw sluitsysteem is medio 2025.

V: Zijn de huurders geïnformeerd over de maatregelen?

A: De brief wordt deze week verstuurd. De brief waarin we duidelijkheid geven aan de huurders van de parkeerplaatsen over de compensatie zal apart worden verstuurd.

V: Hoe zit het met de compensatie naar de huurders toe?

A: We streven naar 30% terugbetaling met terugwerkende kracht. Dit doen wij uit coulance vanuit de corporatie naar de gedupeerden toe.

V: Worden er geen reparaties meer aan de toegang uitgevoerd totdat het nieuwe systeem er is?

A: De reparaties worden altijd uitgevoerd, alleen moeten de huurders dit bij de leverancier zelf melden zodat dit een snelle afwerking heeft.

Laatste woord door de huurder

Huurder geeft aan blij te zijn dat er achter de schermen hard wordt gewerkt om de problemen zo spoedig mogelijk op te lossen. Huurder is van mening dat het teleurstellend is dat de corporatie dit niet eerder heeft gecommuniceerd. Huurder is erg benieuwd of de plannen ook daadwerkelijk zo worden uitgevoerd.

De voorzitter sluit de digitale vergadering. Huurder en medewerker(s) van de corporatie vertrekken uit de digitale vergadering en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.

Hoorzitting, 3 december 2024

Verzenddatum, 10 december 2024