



1801 Verslag
Corporatie: Haag Wonen

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

De klacht luidt dat klager geen nieuwe openslaande deuren met dubbelglas krijgt in de woning.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en betrokkenen stemmen daar desgevraagd mee in.

Toelichting van de klacht door klager

Ik bewoon de woning sinds december 1995. Vanaf het begin werd er gezegd dat er gesaneerd zou worden en gesloopt. Op een gegeven moment kwam er duidelijkheid. Er zou gesaneerd worden tot 2006 en daarna verhuren tot 2011. Ik heb altijd aangegeven dat het in de woning vochtig en tochtig is. Mijn planten beschimmelen. Ik kan daardoor niet goed functioneren. Ik lijd aan fybromyalgie.

Er werd gezegd dat er geen groot onderhoud meer zou worden gedaan. Er werd een bewonerscommissie opgezet. Om krachten te bundelen en om groot onderhoud gedaan te krijgen. 406 Woningen willen bijvoorbeeld graag dubbelglas. De bewonerscommissie had onvoldoende capaciteit en is daarom weer opgeheven.

Ik heb ze in de bewonerscommissie gezegd dat ik al jaren bezig was om de klachten te bestrijden maar het stagneerde. Ik heb geopperd dat we wellicht via een advocaat andere wegen kunnen bewandelen, maar dat wilden ze niet. Toen heb ik mezelf teruggetrokken uit de bewonerscommissie.

Er zijn 14 vochtplekken in de woning. Er is een aannemer geweest en die zou een en ander terugkoppelen. Aanstaaende vrijdag 9 februari komt er weer iemand van de corporatie bij mij langs. Er werd me verweten niet goed te ventileren.

Mijn deur staat per dag uren open, zelfs nu nog.

Ik zou niet eens zoveel hoeven te ventileren want er is zoveel tocht dat ik niet eens bij het voorraam ga zitten. Ik zit in het middendeel van mijn woning omdat het te koud is om bij een raam in de buurt te zitten. Het wordt vanzelf geventileerd. Ik heb een tijd geleden overal tochtstrippen geplaatst.

We hebben roosters in de woning die niet goed sluiten. Ik houd me warm met kruiken. Ik kan niet tegen de warmte van de centrale verwarming, daar krijg ik lichamelijke klachten van. Ik heb ook bakjes met water neergezet.

Ik heb gevraagd aan de corporatie of ze een voorzetwand wilden verwijderen zodat ik bijvoorbeeld een kachel kan gebruiken. Maar dat kon allemaal niet.

Ik betaal huur en laat alles nu maar zitten. Er komen allemaal scheuren in de woning. Ze kunnen ze dichtmaken maar dan komen ze ook weer terug. Ze hebben het vocht gezien in de keuken.

Als ik ga douchen dan wordt de vochtplek in de keuken steeds groter. Het breidt zich uit naar een andere muur.

In de slaapkamer heb ik bij de roosters 8 vochtplekken. In de woonkamer is het behang beschilderd en daar zijn 4 plekken en in de badkamer is er ook schimmel.



1801 Verslag
Corporatie: Haag Wonen

Er werd me gezegd dat ik geen dubbelglas kan krijgen omdat de woning enkel steens muren heeft. Ik heb Vestia benaderd, Vestia heeft identieke woningen in de Vlierboomstraat. Zij hebben daar wel dubbelglas geplaatst. Ze hebben me dat op schrift toegestuurd. Het is dus wel degelijk mogelijk.

Klager overhandigt de brief van Vestia en de voorzitter leest deze.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Hoe oud is de woning?

A: De woning is uit 1925.

V: In welk jaar is het dak vernieuwd?

A: Zo'n drie jaar geleden. In 1998 zijn ook de cv ketels vervangen en is er geschilderd.

V: Heeft u de cv aan?

A: Alleen als ik het erg koud heb.

Zienswijze van de corporatie

We hebben in het complex de afgelopen periode zowel binnen als buiten een aantal werkzaamheden zo goed mogelijk opgepakt en aangepakt.

We spelen zo goed mogelijk in op de klachten. Woningen uit 1925 hebben een andere bouwstijl. De plaatsing van dubbelglas past niet bij de bouwkundige technische staat van de woning op dit moment. Daarom is het verzoek afgewezen en dat hebben we mevrouw aangegeven. We willen als corporatie in veel dingen meegaan, maar niet in het plaatsen van dubbelglas.

We hebben vanuit strategisch oogpunt de opdracht een en ander te onderzoeken met als uitgangspunt dat we de woningen ook beschikbaar, dus betaalbaar kunnen houden voor mensen met een kleine beurs.

In de huidige staat kunnen de kozijnen geen dubbelglas dragen. Door de plaatsing van dubbelglas verplaatst de koudebrug en dat leidt tot vochtophoping.

Plaatsing van dubbelglas is alleen mogelijk als ook groot onderhoud aan de gevel wordt gedaan om die plaatsing mogelijk te maken. Dat betekent dat het collectief moet gebeuren. En dat zou een huurverhoging betekenen, waardoor de woningen niet langer bereikbaar zijn voor een kleine beurs. Het uitgangspunt van het beleid voor dit complex is er tot nu toe op gericht om de woningen ook voor die groep beschikbaar te houden en dat betekent: geen of in ieder geval geen dekkende huurverhoging bij een dergelijke aanpak van het hele complex.

De corporatie is nu bezig om al haar complexen te schouwen, daarbij brengen we de technische staat / onderhoudsstaat staat ervan in kaart. Op basis daarvan kan de afdeling Vastgoed het mogelijk toekomstige beleid voor de complexen te bepalen. We hebben de toekomst van dit complex nog niet goed voor ogen, het nieuwe (strategisch voorraad)beleid voor onze complexen is nog niet vastgesteld.



1801 Verslag
Corporatie: Haag Wonen

De vochtplekken zullen zijn ontstaan door lekkage en dat moeten en gaan we herstellen.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Wanneer heeft u wel een beeld wat er gebeurt met het complex?

A: Ik bepaal de agenda niet. Het is nog helemaal niet zeker. In de huidige staat van dit complex behandelen we basisklachten en die herstellen we. Individuele plaatsing van dubbelglas doen we niet vanwege de bouwkundige visie. Dat een andere corporatie dat wel doet, is hun beleid en daar kan ik niets over zeggen. Ons beleid is ook het behouden van een goede voorraad woningen die toegankelijk is voor lagere inkomens, met huurtoeslag.

V: Wat is de huur van de woning?

A: € 355,00 kale huur. De woning heeft een goed prijs-kwaliteit verhouding.

V: Zijn de woningen in slechte staat en dus een beetje krakkemikkig?

A: Het is geen 'pappen en nathouden', we herstellen deskundig. Opzet is zo goed mogelijk te herstellen: uitgangspunt is herstellen conform basiskwaliteit. Het planmatig onderhoud gaat ook gewoon door.

V: Vindt u tocht niet vallen onder wat u een klacht noemt?

A: We spelen in op de problemen die er zijn, zo ook de scheuren. We gaan het complex goed onderhouden tot het moment dat er duidelijkheid is over het toekomstige beleid.

V: Is er tussen 2011 en heden niets gebeurd?

A: Vanaf 2012 is het complex door-geëxploiteerd, dat is gecommuniceerd met de bewoners. We zijn een sociale corporatie en vanuit dat oogpunt kijken we ook naar ons bezit. Ook gezien de wetgeving wordt het niet makkelijker er op.

V: Binnen beleidsoverwegingen gaat het complete complex aangepakt worden?

A: De afdeling Vastgoed gaat daarover en die datum is niet bekend. Maar dat geldt niet alleen voor dit complex.

V: Hoeveel woningen heeft de corporatie?

A: Tussen de 20.000 en 25.000 woningen.

Laatste woord van de klager

Op het moment dat je wel dubbelglas plaatst, worden de muren het koudste punt. Ik heb al vocht en schimmel in de woning, dus hoeveel erger kan het nog worden?

Het hele blok van 406 woningen wil dubbelglas, al vele jaren.

Ze zeggen onderhoud te verrichten. Als er iets vervangen moet worden, wordt het slecht gemaakt. De kwaliteit is niet afdoende. Het wordt niet professioneel gemaakt. Het gebeurt allemaal vlug vlug vlug. Een vervangen plank in de tuinkast was een jaar later alweer verrot. Ik belde naar de corporatie dat bij mij de stortbak los zat. Dan moet er dus iemand komen kijken. De meneer die kwam kijken vroeg of het zo erg was dat de stortbak los zat. Nou dat lijkt me wel en uiteindelijk is de stortbak toch vastgemaakt.

In eerste instantie kan er niets, zo ook met de scheuren. Ik moet alles specifiek melden en allerlei wegen bewandelen. Ik wil ook een voorzetraam plaatsen want het tast mijn gezondheid aan. Ik kan niet verhuizen. Moet ik het voorzetraam zelf betalen? Dat zou de verhuurder ook kunnen doen.