



Verslag 1913
Corporatie Staedion

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

Korte omschrijving van de klacht

De woning is slecht geïsoleerd en daardoor zijn er hoge stookkosten. Het is koud in de woning en dat is ook slecht voor de gezondheid. De corporatie wil geen dubbelglas plaatsen.

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

Toelichting op de klacht door de klager

Ik heb een klacht neergelegd over mijn koude woning. Ik woon sinds vijf jaar in de hoekwoning op de 1^e etage. Ik hoopte dat ik dubbelglas zou krijgen, maar dat is niet gebeurd.

Ik heb het vaker aangegeven bij Staedion en telkens hoorde ik niets. Ik heb een brief gestuurd met het verzoek of ik dubbelglas kon krijgen. Per individu is dit niet mogelijk, werd me verteld. Misschien dat het over drie of vier jaar kon, maar ook dat is niet zeker. Ik ben chronisch ziek en de kou doet mij geen goed.

Al mijn bezoek geeft aan dat het bij mij in de woning koud is. Ik gebruik een kruik en een deken 's avonds. De situatie wordt er niet beter op, het triggert mijn ziekte. Daarom zitten we hier. Vorig jaar heeft de corporatie metingen gedaan. De medewerker van de corporatie was ook verbaasd dat ik nog geen dubbelglas had.

Op dit moment zijn de schilders begonnen met de schilderwerkzaamheden.
Ook zijn er problemen met de afvoer op mijn balkon.

Wellicht kan er een onderzoek bij de bewoners worden gedaan wie het dubbelglas wil.
Degene die voor stemmen kunnen dan wellicht al eerder het dubbelglas krijgen.

Vragen van de commissie aan de klager

V: U woont er nu vijf jaar?

A: Ja dat klopt.

V: Hoe oud is de woning?

A: Dat weet ik niet.

V: Zijn er meer huurders die dubbelglas willen?

A: Ja vooral de bewoners in de hoekwoningen.

Zienswijze van de corporatie

In principe is het ons beleid om per complex dubbelglas te plaatsen. Zoals we dit ook hebben vermeld in de zienswijze. Dit is voornamelijk vanuit kostenoverweging. Dat geldt niet zozeer voor mevrouw want die woont op de 1e etage, daar is geen hoogwerker voor nodig. Het is een naoorlogs complex van zo'n 100 woningen in een zeer gewilde wijk vanwege de locatie. Voor glasvervanging op de hoge(re) verdiepingen is een hoogwerker nodig en dat is duur. Het is aan onze huurders niet goed uit te leggen als de eerste verdieping op individuele basis wel dubbelglas krijgt, terwijl we dat voor de hogere verdiepingen niet kunnen doen omdat dat veel duurder zou zijn door de hoogwerker. We moeten uniform zijn in het beleid.



We nemen desalniettemin de aanvraag voor dubbelglas wel heel serieus. Normaliter plaatsen we dubbelglas tegelijkertijd als we gaan schilderen.

Het is een VvE-complex. VvE-beheer gaat erover. Schilderwerk vindt dit jaar plaats, terwijl plaatsing van dubbelglas normaliter tegelijkertijd met schilderwerk wordt gedaan (dat gebeurt als men akkoord gaat met de huurverhoging daarvoor). Maar in de meerjarenbegroting staat dat er nu wordt geschilderd en dat er in 2023 dubbelglas komt. Dat vind ik raar. We willen als corporatie de VvE's onder de loep nemen. Dat is beleid.

We willen een update van de MJOB (meerjarenonderhoudsbegroting, red.). Daarom staat er in de zienswijze dat het indicatief is. Er is voorbijgegaan aan het feit dat dubbelglas noodzakelijk is. Ik ben het eens met de noodzaak van plaatsing van dubbelglas, maar de crux zit hem in de *individuele* aanvraag.

Ik weet helaas niets van de metingen bij mevrouw door Staedion. Ik heb dat niet gezien op het klachtenformulier. Ik ga wel uitzoeken wie de metingen heeft gedaan.

Het VvE-beheer is ondergebracht bij een losstaande afdeling/eenheid: Staedion VvE-beheer. Staedion is groot-eigenaar in de VvE. In dit complex zijn 4 woningen verkocht. We hebben nu binnen Staedion de functie van VvE-vertegenwoordiger gecreëerd. Die gaat richting VVE beheer het groot eigenaarsbelang vertegenwoordigen. Duidelijk maken wat wij graag willen, zonder alles direct door te drukken. De plaatsing van dubbelglas is zo'n punt.

Ik kan me voorstellen dat de VvE-beheerder in het verleden meer de lijnen uitzette zonder daar ook specifiek de belangen van de corporatie in mee te nemen. Dit is dus de lijn die we nu gaan volgen.

Voor het schilderwerk is een groot bedrag gereserveerd. Als we gaan schuiven in de planning, komt het merendeel van de kosten bij ons terecht, maar ook de 4 eigenaren moeten hun bijdrage leveren.

Binnenkort heeft de VvE een Algemene Vergadering, daar kunnen we aangeven wat er nu speelt. We willen daar, zoals gezegd, een update van de MJOB agenderen. Daarbij kunnen we aangeven dat we de plaatsing van het dubbelglas naar voren willen trekken.

Wij als corporatie kunnen het wellicht wel betalen maar de 4 eigenaren moeten niet ineens in een eerder jaar veel geld kwijt zijn. Wellicht kan het (vooralsnog) uit de reserve worden betaald.

In de MJOB zien de mensen 2023 staan. Maar stel dat wij zeggen dat we het verschuiven naar 2021, dan is de vraag wat dat betekent voor de 4 eigenaren, die hebben dan korter de tijd om daarvoor iets opzij te leggen.

De voorzitter oppert dat een en ander ook fasegewijs ingevoerd kan worden.

Bij bijvoorbeeld 30 woningen staat de kraan er meerdere dagen. Dus of je nu 1 x 200 of 4 x 50 woningen doet, maakt qua kosten niet veel uit. In de onderhandelingen met de firma van de kozijnen sta je sterker, omdat je hen kunt melden dat er in de toekomst nog veel meer kozijnen nodig zijn. Je zou kunnen besluiten de koude (hoek)woningen eerst te doen. Dan is mevrouw als eerste aan de beurt.

Wij kunnen het de corporatie als groot-eigenaar niet afdwingen, maar ik zie hier wel een noodzaak. Klager zou handtekeningen kunnen verzamelen. Hoe meer handtekeningen, hoe beter. Klager gaat ook meer huur betalen, maar daartegenover staat dat de stookkosten omlaag gaan.



De corporatie staat in haar recht. Maar in een complex van de 60'er jaren is het belang groot dat er dubbelglas komt. Richting huurders moet er een beweging gemaakt worden, zodat men ziet dat de corporatie van goede wil is: 2021 is beter dan 2023.

U kunt er over nadenken. Houd mevrouw op de hoogte van de stappen. U bespreekt het met de Asset Manager en agendeert het op de AV (algemene vergadering, red.). Tevens wordt er een inventarisatie gemaakt. Uiteindelijk ligt de beslissing bij de mensen die over het geld gaan.

Het betekent natuurlijk ook een huurverhoging, daar moeten huurders mee akkoord gaan. Uiteraard kan ik dit allemaal niet zelf beslissen. Op voorhand wil ik me wel hardmaken op de komende AV.

Een nadeel is wel dat er nu al geschilderd wordt.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Hoeveel woningen heeft het complex?

A: Het is groot, het zijn zeker 100 woningen. Het complex dateert uit de 60'er jaren.

V: Wat is het percentage van uw eigendom?

A: Vier bewoners zijn eigenaar, de rest is van Staedion.

V: Soms zijn kozijnen individuele delen van een appartement, is dat hier het geval?

A: Nee, dat is denk ik niet het geval. Ik verwacht dat het gemeenschappelijk is.

V: Herkent u dat het koude woningen zijn?

A: Het is een flat, ik weet het niet goed. Mevrouw woont op de eerste verdieping en dat is qua kou beter dan bijvoorbeeld de 11^e verdieping.

V: Normaliter worden dergelijke aanpassingen meegenomen tijdens schilderwerk. De planning voor plaatsing van dubbelglas is nu 2023. Jullie zijn groot-eigenaar en er zijn maar 4 eigenaren die bijdragen. Normaliter pak je dat dan samen op, kijkend naar de MJOB.

A: Ik weet niet van wanneer deze MJOB dateert. Dat zou ik moeten nagaan. In/door de AV wordt deze vastgesteld. Het zijn 2 gebouwen (van elk ca. 100 woningen) samen in één VvE. In het andere complex zijn geen koopwoningen.

V: Is de VvE beheerder een medewerker van Staedion?

A: Het is Staedion VvE-beheer, dat is een aparte eenheid.

V: Is er een huurdersorganisatie?

A: Nee er is wel een contactgroep.



Laatste woord door de klager

Ik ben het met u eens. Ik word graag op de hoogte gehouden. Wat ik kan verwachten en op welke termijn. Ik wacht al vijf jaar op dubbelglas. Nog twee jaar erbij lukt wel. Ik ga handtekeningen verzamelen en die opsturen naar de corporatie.

De corporatie meldt nu dat zij de bewoners gaat enquêteren over dit onderwerp. De uitkomst daarvan communiceren we naar mevrouw. Dat is stap één. Mevrouw hoeft op dit moment niets te doen, wacht onze reactie maar af. Over twee, drie weken kan de brief wellicht worden verstuurd. Wanneer de brief precies wordt verstuurd hangt wel af van de AV. En het moet een duidelijke brief zijn, dat vraagt zorgvuldige voorbereiding.

Het is belangrijk dat wij u informeren over de stappen die wij zetten. De drang om handtekeningen te verzamelen voor u is dan minder, omdat u weet dat wij er mee bezig zijn.

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