



## Verslag 2218

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 klacht heeft betrekking op verhoogde vochtigheid van klagers schuur.

*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

Klager geeft aan dat het vooral gaat om het beleid van de corporatie. Klager is al vier jaar bezig met deze klacht. Er wordt constant gebeld en gemaïld over de schuur. Het is een soort 'jungle' in de schuur. Het regende er nog net niet, maar er hingen druppels aan het plafond. De klimop van de burens groeide naar binnen. Er is ook veel ongedierte, zoals spinnen en dat is niet fijn voor kinderen.

Er kwamen wel telkens mensen van de corporatie kijken, waar klager dan ook vrij voor moest nemen. Soms kwam er gewoon niemand opdagen, terwijl er wel een afspraak stond. Er is een voordeurbel geplaatst die het niet deed. Er werd gezegd dat klager niet thuis was en we kregen toen een boete gepresenteerd wegens het niet thuis zijn.

De corporatie geeft de burens de schuld van de vochtigheid in de schuur. Klager is bij de buurman geweest en heeft gekeken of er iets te regelen was met de buurman.

Klager woont al 42 jaar in de straat en er is nog nooit onderhoud gepleegd. De buurman is niet verzekerd. Dit is ook vaak gemeld bij de corporatie.

Het is een moeilijke plant, die erg woekert. Klager heeft gereedschap gehuurd en is het dak opgegaan om de klimop te verwijderen, maar het is allemaal moeilijk bereikbaar.

Er is een rooster door de corporatie geplaatst voor de ventilatie.

Klager heeft contact met de verzekering gehad, maar die vergoeden de schade niet omdat het verband houdt met achterstallig onderhoud van de corporatie.

Klager heeft foto's gemaakt en de brief van de verzekering naar de corporatie gestuurd, maar ze reageren niet. Klager heeft ook gevraagd of er een vergoeding vanuit de corporatie kon komen, maar daar wordt niet op gereageerd. Dat heeft klager zeker drie keer aangekaart. Er zijn fietsen weggegooid. Ook zijn vele visspullen beschadigd. Op elke e-mail die klager stuurt, wordt niet gereageerd. Daar wordt klager boos van.

De kinderen durven de schuur niet meer in. De fietsen waren bedekt met schimmel en zijn weggegooid. Er zijn wederom fietsen gekocht en na drie weken waren ook die weer beschimmeld. Klager heeft de fietsen in het voor gangetje gezet, waardoor de gang, de trap en de muren nu zijn beschadigd. Het is ook gevaarlijk om de fietsen in de gang te hebben staan.

Klager heeft contact opgenomen met de KCWZH op aandringen van de corporatie zelf.

Er is een keer gebeld door een medewerker vanaf het balkon naar de corporatie, die aangaf dat het dak moest worden geïmpregneerd. Klager hoorde dat degene aan de andere kant van de telefoon meldde: "Als we dat gaan doen, dan komen ze allemaal".



Er zijn schuren aangepakt, maar het waren er maar drie. Klager vraagt zich af waarom dan niet alle schuren worden gedaan.

In de zienswijze wordt gezegd dat het allemaal meevalt. Klager vraagt zich dan ook af waarom dat allemaal vier jaar moet duren als het toch niet zo erg is. De huur gaat jaarlijks omhoog en klager betaalt maandelijks op tijd zijn huur.

Klager heeft zeker € 8.000,- schade geleden. Dat had allemaal niet gehoeven als ze eerder hadden gereageerd.

Klager heeft nooit problemen gehad met die schuur, maar heeft nu veel visspullen moeten weggooien. De scooter die klager had, heeft klager inmiddels ook verkocht. De schuren moesten geïmpregneerd worden en de klimop moest worden weggehaald. De corporatie wilde daar niets van weten en schuift de schuld richting de burens.

Er zijn zelfs lekkages geweest die pas na drie maanden werden verholpen.

Er gaat iets mis in de communicatie met de corporatie, aldus klager. Ze komen wel kijken, maar alleen 'het komen kijken' heeft klager niets aan. Klager heeft vaak vrij genomen, maar er wordt niets gedaan.

Het meest schandalige vindt klager de bel. Er is een mechanische bel geplaatst. Ze hebben de bel van klager meegenomen, waarbij klager heeft gevraagd waarom ze dat hadden gedaan. Er werd gezegd dat klager niet thuis was.

*Er wordt een foto getoond op een laptop en klager laat zien welke tuin van hem is.*

#### **Vragen van de commissie aan de klager**

V: Om welke plant gaat het?

A: Het betreft een Hedera.

V: Zijn de schuren aangepakt?

A: Ja, onze schuur is inmiddels geïmpregneerd en de begroeiing is weggehaald. Dat is nu in orde. Het gaat ons nu over de gevolgschade. Er is vier jaar frustratie. We moesten telkens wachten.

V: Waarom staan de fietsen nu nog in uw gang?

A: Die kunnen terug de schuur in, maar dan zal de schuur eerst droger moeten worden. Tot die tijd hebben we vochtvaarders geplaatst.

V: Is het nu nog nat?

A: Nee, nu niet meer. Ongedierte en een beetje vocht heb je allicht. Er is veel schimmel en daar word ik boos van. Ze geven je allemaal gelijk, maar ze doen niets. De foto's zijn gestuurd aan de verzekering en die schrok ervan.

V: Is de plant helemaal weg?

A: Dat weten we niet precies. De hovenier had gezegd dat het met wortel en al weggehaald moest worden.

V: Is de schuur bekleed?

A: Nee, het zijn alleen stenen en voegen. Ik ben een karpervisser en heb veel dure spullen. We hebben genoeg aan ons hoofd. We willen geld zien. Ze hadden tijdig moeten reageren.

V: Wanneer is het probleem aangepast?

A: In de afgelopen drie weken.

V: Hoe lang heeft uw klacht precies voortbestaan, drie of vier jaar?

A: Ruim drieënhalve jaar. In het begin hebben we niet alles genoteerd.

V: U meldt ook andere gebreken, zijn deze opgelost?

A: Er moet nog geschilderd worden.

V: Er is geen specificatie van de schade bijgevoegd in het dossier. Heeft u die wel?



A: We wilden eerst naar de hoorzitting.

V: Is er een specificatie?

A: Die kunnen we wel maken, het gaat om ruim € 8.000,-.

### **Zienswijze van de corporatie**

Er moet inderdaad nog stucwerk worden geschilderd.

Er kwam een melding van de lekkage in de schuur. Er werd een verhoogde vochtigheidsgraad gemeten, waardoor het vocht condenseert tegen het beton. In overleg met een collega is een luchtrooster geplaatst dat de overlast van de begroeiing zou oppakken. Het heeft lang geduurd. Samen met de buurman is besloten de Hedera weg te halen. De kosten moeten worden verhaald op degene van wie de plant is. Dat is in dit geval de buurman.

De corporatie spreekt mensen wel aan, maar daar gaat tijd overheen.

Er is een rooster geplaatst en daar groeien planten overheen. Als alles dicht zit, is er een probleem. De plant is weggehaald, maar dat heeft lang geduurd. Het dak is schoongespoten en de kitvoegen zijn vervangen. Er is geen bouwkundig gebrek aan de schuur.

De plant is verwijderd en dat is in overleg met de buurman gedaan. De corporatie voelt zich niet verantwoordelijk voor de vervolgschade.

### **Vragen van de commissie aan de corporatie**

V: Vindt u niet dat het allemaal te lang heeft geduurd?

A: Nee, dat vind ik niet vanuit onze positie.

V: Kunt u wel toelichting waarom het drieënhalf jaar heeft geduurd?

A: Geen idee. Ik ben er pas sinds september 2021 bij betrokken. Wat er daarvoor is gebeurd, weet ik niet goed.

V: De buurman zou aansprakelijk gesteld moeten worden, maar die schijnt niet verzekerd te zijn. Kan er in dat geval geen beroep worden gedaan op de eigen verzekering van de corporatie (doelend op de opstalverzekering)?

A: Die geeft geen dekking tegen groeiende planten, want dat is een langzaam optredend gebrek. Het is anders als het gaat om een lekkende leiding die uiteindelijk barst.

V: Wat is het verschil tussen de lekkende leiding en de langzaam groeiende plant als het probleem niet wordt opgelost in de daarvoor geldende termijnen? U heeft toch een administratie waarin alle contacten met de klager en diens gebreken staan? Had er niet eerder geacteerd kunnen worden vanuit de corporatie?

A: Naar onze mening betref het geen technisch gebrek aan de schuur en zag het alleen op overlast van de klimop. Verder is er naar mijn weten niet geïmpregneerd. Het is een halfsteens muur met een betonnen dak. Er is alleen schoongespoten en een kitvoeg vervangen.

V: Is de plant nu volledig weg?

A: Ja, die is weg.

*De heer XXXX geeft aan dat zijn collega van Sociaal Beheer wegens ziekte niet bij deze hoorzitting aanwezig kon zijn. Zij had hier kunnen aangeven wat er precies zou zijn besproken en wat er exact is gedaan.*

V: Moet er nog schilderwerk worden verricht?

A: Dat is op 1 maart gemeld, maar het staat nog als zijnde 'in behandeling'.

V: Wat is de gemiddelde doorlooptijd voor een onderhoudsverzoek?



A: Voor kleine opdrachten ongeveer vijf dagen. Deze opdracht van klager een week of twee. Ik weet niet waarom het nog niet is gedaan, wellicht omdat het nog te nat is.

V: Kunt u iets zeggen over de gemiddelde doorlooptijd voor een gedane melding verband houdende met de staat van de schuur?

A: Tuinen zijn altijd een grijs gebied. Dat is erg lastig, ook bij de rechter. Er moet worden aangetoond dat het een probleem oplevert voor de techniek. Het kan wel een half jaar duren. Er moest medewerking komen van de buurman. We proberen het snel op te pakken.

V: Is er tegenwerking van de buurman?

A: Dat weet ik nu niet en zou ik moeten navragen.

V: Zijn er nog andere soortgelijke meldingen bekend van andere bewoners uit het complex?

A: Dat weet ik niet.

### **Laatste woord van de klager**

Ze geven de schuld aan de klimop, maar een loodgieter heeft gezegd dat de daken geïmpregneerd moesten worden. Er zijn foto's gestuurd aan de verzekering. Het is niet alleen de plant, maar ook de staat van het onderhoud omdat er nooit onderhoud is gepleegd. Ze sturen ons van het kastje naar de muur. We zijn er al drieënhalf jaar mee bezig. Ze hadden alles eerder moeten oplossen. Het kost allemaal erg veel geld. De buurman heeft altijd meegewerkt. Ik snap gewoon niet waarom alles zo lang moet duren.

*De voorzitter sluit de vergadering. Klagers en medewerker van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.*

Hoorzitting, 19 april 2022

Verzenddatum, 26 april 2022