



Verslag 2244

Corporatie: Wassenaarsche Bouwstichting

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 het tegen klagers wensen in plaatsen van een nieuwe dakkapel in het kader van een projectmatige renovatie.

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 gaat over de verbouwing van de dakkapellen. De ramen in de nieuwe dakkapel zullen naar buiten draaien en niet naar binnen kunnen kantelen. Klager heeft dat nu wel en wil dat graag zo houden. Bij die nieuwe dakkapel moeten de ramen dicht worden gedaan bij wind.

De heer XXXX schetst de historie en geeft aan dat men destijds vanuit een eerder renovatieproject van Vestia (de voormalige eigenaar van de woning van klager) bij klager en ook andere huurders is langs geweest. Vier huurders zijn bij dat overleg door het lint gegaan, waarna het project is stilgelegd en de aannemer dit niet meer wilde hervatten.

Vestia heeft een formulier ondertekend dat de geplaatste dakkapel in de toekomst niet zou worden vervangen. Dat document heeft de corporatie ook in haar bezit. De heer XXXX begreep het wel, maar de aannemer zei toen helemaal niets, aldus de heer XXXX.

Klager is het wel met de rest van de verbouwing eens, maar niet met het vervangen van haar huidige dakkapel.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Er zou voor een tweetal zaken akkoord moeten worden gegeven. De vervanging van de dakkapel samen met de mechanische ventilatie en de installatie van zonnepanelen. Heeft u voor beiden geen akkoord gegeven?

A: Ik heb alleen voor de dakkapellen geen akkoord gegeven.

V: U geeft aan contact te hebben gehad met Vestia. Heeft u het schrijven bij u waarin zij hebben aangegeven dat de dakkapel naar de toekomst toe niet zou worden vervangen?

A: Ja, dat heb ik bij me. *(klager overhandigt het schrijven aan de voorzitter)*

V: De corporatie heeft aangegeven dat er 70% instemming is van de bewoners voor de start van het geplande renovatieproject. Voor zover u hier tegen zou zijn, had u de redelijkheid van het besluit hiertoe kunnen laten toetsen door de rechter. Heeft u dat ook gedaan? Met andere woorden: bent u hiervoor naar de rechter geweest?

A: Nee, dat heb ik niet gedaan.

V: De corporatie wil graag een gesprek met u. Heeft dat gesprek al plaatsgevonden?

A: Nee, ze zijn niet meer bij me thuis geweest.

V: Wilt u dat niet?

A: De heer XXXX is wel bij me geweest, maar dat ging niet over de dakkapel.



V: Na het lezen van de aan ons overhandigde brief vanuit Vestia (welk stuk overigens al in het dossier zat), maken wij niet op dat Vestia in de betreffende mail aangeeft dat er naar de toekomst toe geen wijzigingen aan de dakkapel zullen worden gedaan. Er wordt gesproken over het feit dat er niet met zekerheid is te zeggen dat er niets wordt aangepast, maar dat uw wensen wel als zodanig kenbaar zullen worden gemaakt bij de relevante partijen. U heeft het over een schriftelijke bevestiging, maar dat is dit document niet. Kunt u hier iets over zeggen dan wel aangeven of er nog een ander document is waar u naar verwijst?

A: Nee, dat weet ik niet.

Zienswijze van de corporatie

Mevrouw XXXX geeft aan dat er 800 woning zijn overgenomen van Vestia. De corporatie vernam dat het eerdere renovatieproject niet goed was verlopen en dat Vestia het niet eens kon worden met haar huurders.

We wilden dit project als eerste uitvoeren en dat kost tijd. We zijn er al vanaf april 2021 mee bezig. We houden de bewonerscommissie op de hoogte. De verhuiskostenvergoeding was ook een issue. We betalen deze en zorgen voor een ingerichte wisselwoning. Inmiddels is de planning rond. Op twee na hebben we van alle bewoners instemming verkregen. Er zijn warme opnames gedaan (lees: gesprekken met bewoners over de technische en sociale kant). Aanvankelijk een was er een akkoordverklaring van klager. Die akkoordverklaring is later ingetrokken en de oorzaak daarvan bleek te liggen in de vervanging van de dakkapel. De context van de eerder door Vestia aangepakte vier woningen wil mevrouw XXXX graag toelichten. Vestia heeft destijds gekozen voor een bepaalde aanpak en zij zijn toen gestopt met het traject. Dat waren dakkapellen met een kunststofuitvoering. We kijken opnieuw naar de dakkapellen en hebben contact gehad met de gemeente. Er zijn vergunningen aangevraagd om alle dakkapellen op elkaar te laten lijken en die hebben we ook gekregen. Deze vergunning is onherroepelijk. De ramen zijn naar buiten draaiend en van hout. Er is ook gekeken naar de vormgeving. Er zijn keuzes gemaakt en deze zijn besproken met de projectgroep. Zo gaan we het uitvoeren.

De heer XXXX geeft aan dat het wat betreft de dakkapellen het een erg technisch verhaal is. De onderliggende constructie bleek niet goed te zijn, het dak van woningen wordt daarom ook vervangen. Verder is er met klager gesproken en is haar uitgelegd waarom de ramen naar buiten draaiend zullen zijn. We zijn bereid te kijken of er een kierstand mogelijk is. Wat betreft een mogelijke oplossing zouden we bijvoorbeeld kunnen kijken of er een haakje op het raam kan worden gezet.

De heer XXXX geeft aan dat er een rooster in het raam komt. Verder doet hij geen uitspraken over de verbouwing, maar spreekt daarover met de huurders. De heer XXXX heeft klager ook begeleid in dit traject. Wat betreft de constructie van het dak wordt nog aangegeven dat het gaat om de uitstraling van het totale complex, vandaar dat de vier woningen, waarvan de dakkapellen reeds zijn vervangen, ook moeten worden aangepakt.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Is het mogelijk om de constructie van de dakkapel dusdanig aan te passen dat de draaiing van de ramen aan de wens van klager voldoet?

A: Draaien naar binnen kan niet, een haakje plaatsen zou kunnen. Er zit ook een ventilatierooster in. De oorspronkelijke vernieuwing (doelend op het eerdere renovatieproject vanuit Vestia) was ook een naar buiten draaiend raam.



V: Klager geeft aan dat haar wens mede verband houdt met het schoonmaken van de ramen. Wanneer een raam naar binnen zou draaien zou dit gemakkelijker zijn. Kunt u daar iets over zeggen?

A: Het schoonmaken is inderdaad iets moeilijker met een naar buiten draaiend raam.

V: Weet u of Vestia eerder aan mevrouw heeft aangegeven dat er naar de toekomst toe geen aanpassingen zullen worden gedaan aan haar dakkapel?

A: Nee, niet zo stellig. Er zijn meer huurders die zeggen dat Vestia had beloofd dat alle overeengekomen afspraken zouden overgaan naar de nieuwe corporatie. Dat is niet zo. Slechts de rechten en plichten die voortvloeien uit de huurovereenkomst gaan over.

V: Beschikt u over de correspondentie waar klager het over heeft?

A: Klager gaf aan dat ze op papier heeft staan dat Vestia een belofte aan haar zou hebben gedaan. Er is klager gevraagd dat door te sturen naar ons. Het betreft de brief die klager zojuist aan de voorzitter heeft gegeven.

V: Begrijpen wij goed dat klager eerst akkoord op het renovatieproject heeft gegeven en dat zij later het akkoord voor de verbouwing heeft ingetrokken?

A: Ja, dat klopt.

V: Hoe hebben jullie de communicatie gevoerd met de andere drie huishoudens, die eveneens over een reeds aangepast dakkapel beschikken?

A: Er zijn warme opnames gedaan samen met de aannemer. De aannemer pakt het technische gedeelte op. Er is besproken dat het voor die huishoudens anders is. Klager en de buurman zijn lid van de projectgroep. Het is een bijzondere situatie, want deze vier woningen wijken af van de overige woningen. We kijken op individueel niveau. Deze vier woningen hebben we ook duidelijk als project meegenomen. Ze vallen ook onder in het totale project.

V: Vanwege de dakconstructie en uitstraling is gekozen voor deze vorm dakkapel. Wat als u dat niet had gedaan, was het traject dan anders verlopen?

A: Het feit dat deze woningen meegenomen worden, komt ook door de dakconstructie die niet goed is. De gordingconstructie is te licht. Het dak moet sowieso worden aangepast en daar horen andere dakkapellen bij.

V: Wat kunt u verder over de keuze van de dakkapellen zeggen?

A: We vinden een uniforme uitstraling belangrijk. Er was ook kritiek van de bewonerscommissie op de vier dakkapellen. Het glas was te klein en de 'wangen' waren te klein. Dat was voor ons ook een reden om opnieuw naar het ontwerp te kijken.

V: Is de keuze voor een houten dakkapel een keuze van de corporatie?

A: Een adviesbureau doet de vormgeving. Beneden in de woning zijn de kozijnen van hout en vandaar dat ook voor boven die keuze is gemaakt.

V: Is klager de enige van die vier huishoudens die geen akkoord heeft gegeven?

A: Ja, momenteel wel. Twee huishoudens hebben geen akkoord gegeven, één daarvan is klager en de andere woning betreft een andere situatie.



Laatste woord door de klager

Ik heb niet getekend voor de renovatie, maar wel akkoord gegeven voor de plaatsing van zonnepanelen. Een haakje op het raam is geen oplossing voor de regen en storm. Het raam moet dan namelijk toch dicht.

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.