



Verslag: 2258
Corporatie: Wooninvest

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 derving van woongenot als gevolg van het plaatsen van een steiger met steigerdoeken.

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 heeft vooraf aan de hoorzitting het pleidooi doen toekomen aan de commissie. Klager leest ten tijde van de hoorzitting grotendeels het pleidooi voor, voor zover het past binnen de daarvoor beschikbare tijd. (het pleidooi is bijgevoegd bij dit verslag).

Vragen van de commissie aan de klager

V: Is de klacht ontstaan in de zomer van 2020?

A: De klacht is begonnen in december 2020.

V: Er was geen uitzicht meer bij de slaapkamer en één van de ramen in de woonkamer?

A: Mevrouw XXXX antwoordt dat het twee ramen in de woonkamer en vier ramen in de slaapkamer betreft, en twee ramen in de kleine slaapkamer. Alleen de schuifpui is nog vrij.

V: Wanneer was het uitzicht vanuit de kleine kamer dan weg?

A: Dat is sinds begin dit jaar. De hometrainer stond in de kleine kamer om naar buiten te kijken, maar ook daar kijkt klager nu tegen een doek aan.

V: Heeft u enig idee wanneer de werkzaamheden klaar zijn?

A: In januari 2023 gaan ze beginnen en eind van de zomer zou het klaar moeten zijn. Drie maanden geleden was er ook een brief waarin oktober werd genoemd. Gezien de historie zal het anders lopen.

V: Welke veiligheid is in gedrang? Heeft u daar last van?

A: Nee wij niet maar bij de onderbuurvrouw stond er ineens een man op het balkon die tegen het raam tikte. Ze heeft de politie gebeld. De buurvrouw is nu ook erg angstig. Op een gegeven moment is er ook 's nachts in de garage een keer veel lawaai geweest. Er was een auto vernield. Ze weten niet hoe die man in de garage is gekomen. Klager is er wakker van geworden en voelde zich daar niet veilig bij. Je verwacht dat niet in een beveiligde garage.

Zienswijze van de corporatie

Het betreft twee identieke flats en ze hebben beiden een VvE.

De gevel bleek niet goed te zijn. Dat is later onderzocht. Er werd geconstateerd dat er te weinig geveldraggers waren en dat de verkeerde specie was gebruikt. Daartoe is de steiger geplaatst, voor de veiligheid. Begin dit jaar is de steiger aangepast. De steiger was niet voldoende draagkrachtig vandaar dat er boven de entree ook nog een steiger is geplaatst. Dit alles heeft een zeer grote impact op de begroting. De kosten betreffen in totaal 3 miljoen euro. Het is geen renovatie maar het zijn dringende werkzaamheden. Het wordt op dezelfde manier teruggebouwd. Dezelfde steen komt terug, er wordt niets verbeterd. Het andere



complex zit in de afrondende fase. Daar bleek de gevel gevaarlijk los te zitten. De steigers zijn noodzakelijk gebleken en daarom is er doek omheen gespannen. We hebben te maken met een VvE, dus het duurde allemaal langer voordat er consensus was. Tevens duurde het ook erg lang voordat we een aannemer vonden. Er was geen aannemer te vinden die de klus aandurfde. We hebben er drie aangeschreven maar twee daarvan durfden de klus niet aan. De laatste was erg duur maar daar zijn we toch mee in zee gegaan. De aannemer heeft een planning waar we mee te maken hebben. Ze zijn aan de slag gegaan, maar er kwamen zeer veel extra werkzaamheden bij. De gevel bleek zeer slecht te zijn, er was geen isolatie en de schijngevels waren niet goed gevoegd. De planning was om te starten in oktober, maar dat wordt nu dus januari. Bij aanvang van de werkzaamheden zal ook de steiger worden aangepast. De steigers op de parkeerplaats stonden eerst dicht aan de gevel. De gemeente Den Haag heeft de corporatie aangeschreven en gemeld dat de situatie op de parkeerplaats met de steigers niet veilig was en dat ze moesten worden verplaatst. Daar hebben wij niet zelf voor gekozen maar dat werd ons opgedragen door de gemeente. Het complex moet technisch in orde zijn en dan pas kun je woongenot verschaffen aan huurders. We hebben hier niet voor gekozen, maar in de loop van de tijd moesten we zaken aanpassen omdat er steeds andere gebreken naar boven kwamen. Wellicht hadden we liever na de Covid begonnen, maar die keuze hadden we helaas niet. De veiligheid op de steigers is bekendgemaakt bij de VvE en zij gaan daar mee aan de slag. Er worden maatregelen getroffen zodat je er niet meer gemakkelijk op kunt klimmen. Het is een zeer vervelende situatie voor bewoners maar ook voor de corporatie. De corporatie zal de rekening moeten betalen. Het complex dateert uit 2006 en deze gebreken zouden niet moeten kunnen. Deze situatie heeft ook gevolgen voor de kapitaalkrachtigheid van de corporatie.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Zijn jullie van mening dat dit allemaal ten koste gaat van het woongenot?

A: Mevrouw XXXX is bij een huurder thuis geweest in hetzelfde deel als waar klager woont. In de woonkamer en keuken is het niet een gewoon raam maar een schuifpui met een gigantisch weids uitzicht over Den Haag wat rijkt tot Rotterdam. De schuifpui staat op de kopse kant van de woonkamer en belicht de hele woonkamer. Ik kan me voorstellen dat mensen zich eraan storen maar ik herken niet het beeld dat men in het donker zit.

V: Klopt het aantal ramen welke klager zojuist benoemde?

A: Ik ben alleen in een woonkamer geweest en niet in de slaapkamers.

V: Wanneer verwachten jullie dat de werkzaamheden gereed zijn?

A: We gaan starten in januari 2023 en voor de bouwvak zullen de werkzaamheden afgerond zijn. Het andere pand is eind dit jaar klaar.

V: Is de steiger die er nu staat om loszittende elementen die vallen tegen te houden?

A: Ja dat klopt.

V: Komt er bij aanvang van de werkzaamheden een andere steiger?

A: Ja dat klopt.

V: Hoe ziet die huidige steiger die er nu bij het andere complex staat dan uit?

A: Die is ook met steigerdoek omwikkeld.

V: Is de aannemer in gebreke gesteld die dit complex heeft gebouwd?

A: Die aannemer is failliet.

V: U zei dat het complex technisch in orde moet zijn om woongenot te kunnen garanderen. Maar het complex is niet in orde en dan is er toch geen sprake van woongenot?



A: Daarom zijn de werkzaamheden gaande. We kunnen maar één complex aanpakken helaas omdat we maar één aannemer hebben.

V: Dan is er toch geen woongenot?

A: Dat kunt u zo stellen.

V: U geeft aan dat er geen wettelijke grondslag is voor huurvermindering want er is sprake van dringende werkzaamheden. Hebben jullie dat nagevraagd bij een jurist of dat correct is?

A: We hebben het bij een externe partij nagevraagd en die gaf aan dat het klopte.

V: U gaat maatregelen treffen inzake de veiligheid zegt u zojuist. Op welke termijn kan dat verwacht worden?

A: Op zeer korte termijn, deze week waarschijnlijk al. Maar dat neemt niet weg dat een inbreker het altijd kan proberen binnen te komen.

V: Wat vindt u ervan dat klager aangeeft geen woongenot te hebben?

A: We zitten samen in hetzelfde schuitje. We moeten dit helaas uitvoeren. Het is geld van huurders, maar hoe vervelend ook, de werkzaamheden moeten gebeuren. We hebben geen keuze.

V: Het is geen keuze van een huurder dat ze beperkt worden in hun zichtlijnen lijkt ons.

A: Nee maar dat valt te overzien.

Laatste woord door de klager

We wonen op de derde verdieping en kijken tegen een muur aan. Onze benedenbuurvrouw heeft helemaal geen uitzicht. Ze kan niet uitkijken want ze heeft een muur voor haar balkon. Het is vervelend dat een gebouw uit 2006 deze gebreken heeft. Daar moeten huurders echter niet mee worden geconfronteerd.

Er wordt gesteld dat een woning technisch in orde moet zijn. De woning is al meer dan twee jaar technisch niet in orde dus er is ook geen woongenot.

Al 10 maanden is het complex inbraakgevoelig. Er worden auto's vernield en gestolen. Het is sinds lange tijd een zeer gevaarlijke situatie.

De corporatie is bij één huurder langs geweest maar niet bij klager. Ze zijn alleen in de woonkamer geweest en hebben niet de slaapkamer gezien. Het weidse uitzicht zoals de corporatie stelt is er niet en bevestigt het gebrek aan empathie van de corporatie. Als u vaker bij een huurder thuis was geweest, had u een andere mening gehad.

De kopsteiger heeft de vier ramen aan de westzijde verduisterd, de zijde waar de zon ondergaat en ook de twee ramen in de andere slaapkamers. Het wordt gebagatelliseerd door de corporatie. Ze zeggen dat het financieel een strop is, maar in 2021 en 2022 hebben ze gewoon klakkeloos de huur verhoogd terwijl de woning dus niet technisch in orde was. Als we een klacht zouden indienen, zo werd ons verteld, was dat geen reden om een huurverhoging te weigeren. Het woongenot is al meer dan twee jaar verstoord.

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.

Hoorzitting, 15 november 2022

Verzenddatum, 28 november 2022