



Verslag 2348
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.

Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de volgens klager gebrekkige informatievoorziening in relatie tot het verwijderen van de tussendeuren uit de bergingsruimte van het complex en op ervaren overlast door het stijgende grondwater.

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

Klager heeft aangegeven om moverende redenen niet bij de hoorzitting aanwezig te zijn. Gezien deze afwezigheid heeft de voorzitter, alvorens met de zitting van start te gaan, de klacht van klager kort samengevat voor de aanwezigen waarna de corporatie het woord heeft gekregen.

Over de reikwijdte van de te behandelen klacht wordt opgemerkt dat de commissie niet in zal gaan op de ontvreemding van klagers fiets uit de gezamenlijke bergingsruimte. Klager zal daartoe de geschikte weg dienen te bewandelen (lees: het doen van een aangifte bij de politie).

Zienswijze van de corporatie

In 2019 zijn er schilderwerkzaamheden verricht. In de kelder is ook de vloer gecoat. Er is besloten om de tussendeuren uit de bergingsruimte weg te halen, omdat bleek dat daarachter illegale praktijken plaatsvonden. Zonder die deur hoort men het geluid uit de algemene ruimte beter en is er meer lichtinval. De deur is ook verwijderd om ervoor te zorgen dat overlast wordt tegengegaan. Daarbij wordt aangegeven dat alleen bewoners van het complex een sleutel van de portiekdeur bezitten.

Mevrouw XXXX meldt dat de communicatie hierover plaats heeft gevonden voordat zij werkzaam was bij de corporatie. Er is hierover niet actief gecommuniceerd, anders dan het plaatsen van een schriftelijke mededeling in de algemene ruimte.

Toegelicht wordt wat zandkelders zijn. In dit specifieke complex gaat het om grote afgesloten ruimtes met een zandvloer, die voorzien zijn van deuren, maar niet beschikken over ventilatie of ramen. Ze zijn bedoeld om het grondwater op te vangen.

In het verleden is soms tegen bewoners gezegd dat ze de ruimtes mogen gebruiken. Zij worden niet verhuurd. Daarbij geeft de corporatie aan dat zij voor het gebruik ervan niet verantwoordelijk is. Het is er laag en donker; een soort loze ruimte in het complex – met een eigen dienend doel. Sommige bewoners hebben er zelfs een eigen slot in gezet. Dit gebaseerd op de eerder in het verleden door hen met de corporatie gemaakte afspraak over het gebruik. De corporatie heeft, omdat het veelal lang geleden is dat deze kelders in gebruik gegeven zijn, geen zicht op wie er gebruik van maakt. De corporatie is ondertussen wel bezig dit in kaart te brengen. Dit ook omdat een tijd terug een drugsdealer in een zandkelder heeft gewoond. Inmiddels is deze persoon er uitgezet.



Zoals gezegd, wordt geprobeerd te achterhalen wie de zandkelders gebruiken. Daarbij geeft de corporatie aan dat conform haar huidige beleid geen zandkelders meer in gebruik worden gegeven bij bewoners. Het gesprek over het gebruik wordt wel aangegaan als de corporatie weet wie de zandkelder gebruikt. De corporatie wil dat alleen niet op de spits drijven. Verder merkt de corporatie op dat huurders het gebruik van een zandkelder ook met elkaar kunnen delen. Niet wenselijk is overigens dat er kleding of waardevolle spullen in een zandkelder worden gezet. Dit mede verband houdende met de hoge luchtvochtigheid in zo'n zandkelder.

Kijkend naar de algemene tendens van zwaardere regenbuien, kan men er niet aan ontkomen dat het grondwater (als gevolg van deze buien) stijgt. De gehele regio Zuid-West Den Haag heeft hiermee te kampen. Dit zijn natuurinvloeden waar de corporatie geen invloed op heeft. Wel wordt gekeken naar oplossingsrichtingen om het (soms) stijgende grondwaterpeil terug te dringen.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Kunt u toelichten wat de betrokkenheid van de brandweer is geweest?

A: Wij zorgen ervoor dat er geen spullen in de gemeenschappelijke ruimte staat. Zonder een tussendeur kun je sneller een ruimte bereiken. Als een deur geen toegevoegde waarde heeft, dan moet die vanuit gewijzigd veiligheidsoogpunt weg.

V: Waarom is die deur dan ooit geplaatst?

A: Die is vanuit de bouw van het complex destijds geplaatst, conform het toen geldend bouwbesluit. Bij een laatste check door de brandweer is vastgesteld dat de tussendeuren geen toegevoegde waarde hebben. Daarna hebben we besloten deze te verwijderen. In 99% in onze complexen is de tussendeur reeds verwijderd.

V: Wat is de overlast die wordt ervaren in de kelders?

A: Er zijn complexen waar mensen slapen achter die deuren. Opslag van gestolen goederen hebben we ook meegemaakt. Ook drugsgebruik is aan de orde geweest.

V: Zou de corporatie niet moeten weten wie een zandkelder gebruikt?

A: Ja, dat klopt. Echter is vanuit de administratie niet meer te herleiden wie een zandkelder gebruikt. De gemaakte afspraken zijn van heel lang geleden, waarbij aan de betreffende huurders uit het complex is aangegeven er gebruik van te mogen maken.

V: Uit wat u aangeeft begrijpen wij dat er huurders zijn die zelf een slot in de deur van zo'n zandkelder hebben gezet. Klopt dat?

A: Ja, dat klopt. Toen we een lekkage hadden, waren we maanden bezig om uit te zoeken wie de specifieke zandkelder in gebruik had. Omdat we daar niet achter kwamen, is die ruimte uiteindelijk geforceerd betreden.

V: Klager geeft te kennen last van grondwater in haar berging te ervaren, terwijl ze wel voor het gebruik van de berging moet betalen. Kunt u daar iets over zeggen?

A: We hebben in Zuid-West Den Haag heel veel last van stijgend grondwater. Bij verschillende complexen leggen we drainagekratten aan. We proberen er alles aan te doen om het opkomend grondwater tegen te gaan.

V: U heeft niet geadviseerd aan huurders om de berging minder te gebruiken in verband met het opkomend water?

A: Nee, dat hebben we niet gedaan. We adviseren bijvoorbeeld wel het gebruik van pallets om daar spullen op te zetten. We adviseren ook om geen kleding in de berging te leggen.

V: Wat zou een passende oplossing zijn? Zou die bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door het plaatsen van pallets in de bergingsruimte van klager?



A: Ja, dat zou kunnen helpen. Er is een complex waar de spullen op pallets worden gezet. Er zijn ook aan huurders pallets aangeboden. Die pallets kunnen we inderdaad leveren. Het grondwater is natuurlijk een algemeen ervaren probleem.

V: Zijn er nog andere bewoners uit dit complex die ook over overlast van het stijgende grondwater hebben geklaagd?

A: Nee, niet dat ik weet. De wijkbeheerders controleren het ook. Als er grondwater is, wordt het weggezogen naar het riool. Daartoe wordt een aannemer ingeschakeld, zodra daar een melding bij ons over wordt gemaakt. Verder zijn wij het een en ander ook aan het onderzoeken om toekomstig toe te passen oplossingen te vinden. Dat heeft tijd nodig.

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

Hoorzitting, 15 augustus 2023

Verzenddatum, 24 augustus 2023