Assen 18 april 2023

Betreft: renovatie flats Volkshuisvesting Arnhem Brandenburgseplein e.o.

Edelachtbare dames en heren,

Inleiding
Als lid van een juridisch platform op facebook, waarin ik en mijn mede juristen proberen om op een laagdrempelige manier eerstelijnsadvies te geven, werd ik benaderd door mw. Bachir. Zij vertelde mij over de gang vangzaken aangaande de renovatie van de flats. Op 18 maart 2022 ben ik ter plekke gaan kijken om de situatie in ogenschouw te nemen. Wat mij direct opviel is dat er veel bewoners zijn, die problemen ondervinden, welke de Nederlandse taal onvoldoende machtig zijn. Ik wil hier bewust niet spreken over iets wat vooropgezet is, echter ik had meer zorgvuldigheid van Volkshuisvesting verwacht. Ik ben zijdelinks betrokken gebleven bij deze zaak en mevrouw Bachir heeft mij van tijd tot tijd op de hoogte gehouden van het project.

In bovengenoemde kwestie is mij gevraagd om vandaag als “onafhankelijk” jurist de vanuit een juridisch perspectief een blik te werpen op het geheel. Ik zal trachten om kort en helden weer te geven wat mijn bevindingen zijn en ben van harte bereid om uw vragen te beantwoorden. Ter info voor u: ik krijg alleen mijn reiskosten vergoed.

Als achtergrondinformatie: Arrest Hoge Raad
Allereerst wil ik u wijzen op arrest HR:2022:493, welke op 1 april 2022 is gewezen door de Hoge Raad. In een vraagstuk aangaande verhuiskostenvergoedingen zijn prejudiciële vragen gesteld en middels het voornoemde arrest heeft de Hoge Raad geantwoord. Duidelijk is dat er in de meeste gevallen geen verhuiskostenvergoeding betaald hoeft te worden als er een wisselwoning geboden wordt. In onderhavige casus is dit in de basis ook niet nodig, uitzonderingen daar gelaten. Immers Volkshuisvesting heeft wisselwoningen ter beschikking gesteld, echter betreffende de kwaliteit van deze woningen zijn vraag te stellen.
De keerzijde van dit arrest is dat een woningbouwcorporatie, daarin was de Hoge Raad glashelder, vooraf een uitgewerkt plan moet hebben en daar exact moet aangeven wat zij gaat doen en hoe zij de bewoners in hun kosten tegemoet gaat komt. Hieraan moet een woningbouwcorporatie zich dan ook houden en de plannen ook uitvoeren. Punten die sowieso terug moeten komen, naast de renovatieplannen zijn, kosten voor verblijf in de wisselwoning, kosten voor terugkeer, kosten door onvoorziene schade die ontstaan door de werkzaamheden en compensatie bij vertraging.

Kosten
De kosten welke renovatie met zich meebrengt vallen onder (art. 7:208 en 7:220 lid 2 BW), welke middels een vergoeding moet worden afgedaan. De uitvoering van dit deel van het plan verloopt niet geheel vlekkeloos. Met name omtrent de uitbetaling van kosten niet geplande kosten oftewel kosten veroorzaakt door de werkzaamheden. Ik wil de wethouden dan oproepen om hierover in gesprek te gaan met Volkshuisvesting.

Binnen de directe kosten moeten u vooraf een plan aanleveren, waarin ook het minst voor de hand liggende doemscenario is opgenomen. Ook hadden wat mij betreft, omdat het dit heel groot project is, de huurders vooraf proactief geïnformeerd moeten worden over de kostenvergoeding, het vastleggen van de bestaande situatie en wat te doen bij bijkomende schade. Wat mij betreft zijn hier steken laten vallen. Zeker om dat vele van de huurders waar het hierover gaat, het Nederlands niet of niet voldoende machtig zijn.

Wisselwoningen
Voor wat ik weet zijn er wisselwoningen aangeboden, echter zoals gesteld is de kwaliteit twijfelachtig. O.a. mw. Bachir kwam in een huis wat verre van schoon te noemen is. Even zo hoor ik verhalen van mensen die tijdens de renovatie in hun huis moeten blijven wonen. Of dit wenselijk is durf ik niet met zekerheid te zeggen, echter het hangt ook af van de duur van een renovatie.

Even ten voorbeeld: u heeft een koopwoning en beluit om een aannemer in te huren om uw wc en badkamer te renoveren. Gezegd wordt dat dit een week duurt en u tot die tijd krijgt u een mobieltoilet (Dixi) en kunt u niet douchten. Stel dat dit meerdere weken uitloopt bent u dan nog blij met uw Dixi en feit dat u elders moet douchen?
Blijven wonen in de woningen tijdens de renovatie moet wat mij betreft tot een minimum worden beperkt als de doorlooptijd langer dan 10 dagen duurt voor de badkamer 2-3 dagen voor een wc.

Duurzaamheid
Van het gas af en duurzaamheid is een prima uitgangspunt, echter het gaat hier in sommige gevallen mis. Dit doordat bewoners verplicht zijn om hun contract te beëindigen en worden daardoor geconfronteerd met hoge boetes. Ik roep de wethouder dan ook op om scherp toe te zien op de naleving van de gedane uitspraken in deze zake, door Volkshuisvesting.
Ik verzoek om de boetes van de energieleveranciers, welke nu bij de huurders belanden, voor rekening te laten komen van de woningbouw. Deze kosten zijn rechtstreeks het gevolg van de renovatie en moeten daarom met terugwerkende kracht verrekend worden.

Overlast en huurgenot.
De renovatie glipt uit de handen van Volkshuisvesting, dat moge duidelijk zijn voor allen die hier aanwezig zijn. De termijnen worden overschrijden en alles duurt langer dan vooraf te voorzien was, in mijn optiek zijn de huurders hiervan de dupe. Een compensatie of huurverlaging is wat mij betreft een oplossing die passend is.

Klachten
Er is nu een optie om te klagen, echter dit is gefaciliteerd door Volkshuisvesting. Een meer passende oplossing is een klachteninstituut wat aangestuurd wordt door de gemeente, waarbij de kosten achteraf verhaalt op de woningbouwcorporatie. Voordeel hiervan is dat er mijns inziens een grote drempel wordt weggehaald om te gaan klagen. Anders krijg je een situatie die gelijkend is aan Groningen. De NAM was in der tijd: veroorzaker van de schade, beoordelaar en klachten instituut, oftewel een zeer onwenselijke situatie.

Tot slot
Samenvattend kan ik niet anders concluderen dan dat niet alles even goed uitgevoerd wordt binnen deze renovatie. Mijn belangrijkste adviezen voor de woningbouw inzake dit project zal ik hieronder weergeven:

- Geef op gepaste wijze uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad.
- Informeer de bewoners vooraf proactief en bied zo nodig ondersteuning om alles te regelen.
  Voor de toekomst is het mogelijk aan te raden om (studenten) teams in te huren en deze proactief met de bewoners foto's van de woningen te laten maken zodat duidelijk is hoe de situatie vooraf was, of minder ingrijpend duidelijk communiceren dat de situatie vooraf inklaart gebracht moet worden.
- Vergoed de ongeplande kosten welke ontstaan door de werkzaamheden. Ik denk gezien de problemen dat een ruimhartige benadering wenselijk is.
- Vergoed de boetes welke ontstaan het opzeggen van de gascontracten.
- Compenseer waar nodig voor gederfd huurgenot en/of langdurige overlast.
- Communiceer naast het Nederlands ook in een taal die mensen spreken. Omdat er veel mensen zijn, welke binnen dit project wonen, die het Nederlands onvoldoende machtig zijn.
- Organiseer een meer onafhankelijke wijze om te klagen.

Met vriendelijke groet,

Namens Timmer Juridisch advies,

R.A.H. Timmer