

Geachte lezer,

Dank voor uw vragen en voor uw inspraak vorige week tijdens de gemeenteraadsvergadering. Uiteraard ben ik altijd bereid om naar uw ervaringen en zorgen te luisteren. Ook voor mij is het belangrijk dat jullie als bewoners in een fijn huis kunnen wonen en dat de problemen die jullie ondervinden adequaat worden opgelost. Gelukkig zijn al veel problemen verholpen, maar is ook uit de inspraak gebleken dat nog niet alles voldoende is opgepakt.

Via de mail ontving ik van jullie 10 vragen en een bijlage met foto's. Jullie hebben gevraagd of ik deze vragen tijdens de raadsvergadering zou kunnen beantwoorden. Tijdens de vorige raadsvergadering hebben veel politieke partijen al vragen aan mij gesteld. Deze zal ik woensdag verder beantwoorden. Hierna hebben raadsleden opnieuw de kans om nog meer vragen aan mij te stellen.

Omdat het in principe niet gebruikelijk is om binnengekomen schriftelijke vragen tijdens zo'n raadsvergadering mondeling te beantwoorden, lijkt het me beter dat ik de vragen schriftelijk beantwoord. Dat doe ik bij dezen graag.

Hoewel ik de vragen zo goed als mogelijk heb beantwoord, zal het jullie opvallen dat ik niet op alle vragen een compleet antwoord kan geven. Dat komt omdat wij als gemeente een andere rol hebben als Volkshuisvesting - jullie verhuurder - en ik geen inzicht heb in alle stappen die Volkshuisvesting zet en de motiveringen van Volkshuisvesting. Ook ken ik niet alle gesprekken en geschillen tussen huurders en Volkshuisvesting. Voor de beantwoording moet ik dan ook veelal verwijzen naar de inspraak en mijn gesprek met Volkshuisvesting.

Ik heb jullie vragen ook doorgestuurd aan Volkshuisvesting, die deze beter dan ik kunnen beantwoorden. Hopelijk kan Volkshuisvesting in de gesprekken die met huurders nog plaatsvinden de vragen die nog leven beantwoorden.

Tijdens de raadsvergadering hoorde ik in de inspraakreactie van Volkshuisvesting dat zij al een eind op weg zijn in het bieden van hulp en ondersteuning aan alle huurders van alle 140 woningen. Volkshuisvesting gaf ook bereid te zijn opnieuw in gesprek te gaan met mensen die zich tot nu toe niet voldoende gehoord voelen. Ik hoop van harte dat jullie als huurders en Volkshuisvesting elkaar goed kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

Paul Smeulders

- 1. De verhuurder Volkshuisvesting bevestigt sinds 2018 op de hoogte te zijn van de gebreken aan de EPDM dakbedekking n.a.v. lekkages. Is de verhuurder hierin niet nalatig geweest om bewoners te informeren?**

Van Volkshuisvesting begrepen we dat vanaf 2018 meldingen/klachten binnenkwamen, maar pas later bleek dat er een structureel probleem was. Dat Volkshuisvesting in 2018 niet direct alle huurders heeft geïnformeerd vinden we niet nalatig, omdat het toen mogelijk nog incidenten leken. We vinden wel dat het te lang heeft geduurd voordat de daken zijn vervangen. Volkshuisvesting had eerder de structurele problemen moeten erkennen en eerder een besluit moeten nemen om de daken te vervangen. Hiervoor

heeft Volkshuisvesting excuses aangeboden aan haar huurders.

2. Waarom zijn zij pas in 2023 aan herstelwerkzaamheden/vervanging daken begonnen?

De exacte reden waarom pas in 2023 is overgegaan tot vervanging van de daken ken ik niet.

Zoals bij vraag 1 beantwoord, zien we dat Volkshuisvesting heeft erkend dat het te lang duurde voordat de werkzaamheden begonnen. Tijdens de inspraak heeft Volkshuisvesting aangegeven dat het vervangen van een dak behoorlijk ingrijpend is. Volkshuisvesting heeft eerst gekeken naar andere oplossingen, die niet hebben kunnen baten. Hierdoor heeft het vervangen van het dak lang op zich laten wachten.

3. Wij vinden dat VHV nalatig is geweest. Hierdoor zijn er nu dus enorm veel huishoudens gedupeerd geraakt. Waarom nemen zij niet volledige verantwoordelijkheid als verhuurder? In plaats van mensen hun eigen inboedelverzekering te laten aanspreken etc. De meeste inboedelverzekeringen vergoeden dagwaarde. Die verschilt nog al in afschrijving in de tussentijdse 4 jaar tijd waarin de gebreken bekend waren maar niet verholpen zijn.

We hebben begrepen dat Volkshuisvesting mensen in het begin wees op hun verzekering, maar dat zij later, toen het bleek te gaan om een structureel probleem, zelf schade vergoeden. Daarmee lijkt Volkshuisvesting verantwoordelijkheid te nemen.

4. Is VHV verantwoordelijk (haar verzekering dan wel die van de bouwondernemer) voor de huurders zonder inboedelverzekering of de afwijzingen van inboedelverzekeraars. Vergoeden zij die mensen volledig? Of vergoedt hun verzekeraar ook maar dagwaarde? Zijn hierin wezenlijke verschillen bekend?

We kennen niet de verzekeringen die huurders wel/niet hebben afgesloten, dus weten ook niet welke vergoedingen de verzekeraar uitkeert.

Volkshuisvesting erkent dat er verschillen zitten in hoogtes van vergoedingen die zij uitkeren, omdat de schade verschillen en er maatwerk geleverd moet worden.

5. Was de wethouder op de hoogte sinds 2018 van deze problemen? Zo nee wanneer heeft VHV de wethouder hierin betrokken?

Het oplossen van problemen aan woningen is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van woningeigenaren. Huurders moeten dan ook melding maken bij hun verhuurder als zij een probleem ervaren. Wij worden daar als gemeente niet (standaard) van op de hoogte gesteld. Ik vernam van de problematiek in het Singelkwartier in mei van dit jaar. Volkshuisvesting heeft ons daarna verteld over de problematiek en de acties die zij nemen.

6. Verzakkingen in tuinen en straten in de wijk. Er werd afgelopen woensdag alleen gesproken over de kruipruimten van de particulier gehuurde woningen. Ook de huurwoningen van Volkshuisvesting hebben hiermee te kampen. Dit willen ze

oplossen door nieuw zand onder de tegels die verzakt zijn aan te brengen. Is dit de juiste oplossing? Wie bepaalt dit? Wij wonen met z'n allen op dezelfde bouwgrond zonder drainage (behalve in de openbare ruimten)

In uw vraag worden een aantal oplossingen genoemd, die nog niet worden uitgevoerd. Van Volkshuisvesting hebben we begrepen dat er nog aanvullende onderzoeken lopen om te kijken of er meer bouwkundige of bouwfysische problemen zijn met de woningen (dan enkel de daken). Als die onderzoeken gereed zijn, is het de verantwoordelijkheid van Volkshuisvesting om actie te ondernemen als er meer problemen blijken te zijn. Als er iets moet gebeuren in de openbare ruimte, zorgen we daar als gemeente voor. In de openbare ruimte ligt al een gemeentelijke drainagesysteem.

- 7. Welke rechten hebben de huurders/gedupeerden op huurkorting/huurcompensatie derving woongenot. Moet een ieder dan individueel een zaak nu gaan aanspannen of gaat VHV nu eens warmhartig al deze gedupeerden compenseren volgens de wet.**

Als een woning een 'gebrek' heeft, kan de Huurcommissie bepalen dat huurders minder huur hoeven te betalen. Dat is in de wet geregeld.

Ook is in de wet geregeld dat als huurders niet tevreden zijn met de dienstverlening van een woningcorporatie, zij naar een onafhankelijke klachtencommissie kunnen, die het bestuur van een woningcorporatie kan adviseren. Het bestuur heeft goede redenen nodig om van zo'n advies af te wijken.

We vinden het positief dat Volkshuisvesting bereid is gebleken, en ook nog steeds lijkt, om mensen te helpen met hun schades en het oplossen van problemen. We raden dus vooral aan om melding te maken. In het geval van het Singelkwartier verwachten we ook een proactieve benadering van Volkshuisvesting zelf om langs te gaan bij mensen. Er zijn huisbezoeken bij alle huurders geweest (indien huurders hieraan meewerkten).

Als mensen dezelfde klachten ervaren, is het zeker mogelijk om (bijvoorbeeld bij de Huurdersbalie) gezamenlijk als huurders op te trekken.

8. Heeft de VHV data/analyses over de hoeveelheid schades? Genoemd wordt 140 woningen het dak van vervangen? Hebben al deze 140 huizen ook schade gehad? Wat zijn de aantallen huisbezoeken, aantallen schademeldingen, aantal vergoedingen/compensaties, huurcommissiezaken? Rechtzaken? Weet de wethouder deze cijfers?

Deze cijfers ken ik niet, maar de verhuurder heeft deze data ongetwijfeld. Uit de inspraak begrepen we dat overal huisbezoeken zijn afgelegd, maar dat maatwerk wordt geboden per huishouden voor geschikte oplossingen.

9. Wethouder Smeulders heeft het huurdersloket opgericht voor huurdersproblemen in de Gemeente Arnhem. Zijn hier meldingen gedaan over deze verhuurder en de problematiek in de wijk Singelkwartier?

In Arnhem kennen we de Huudersbalie. Vanuit de gemeente geven we subsidie aan de Huudersbalie om huurders te helpen bij bemiddeling en procedures met of tegen hun

verhuurder. Ook kan de Huurdersbalie handhavend optreden als er sprake is van intimidatie, bedreiging of onrechtmatig hoge huren vanuit de verhuurder.

Bij de Huurdersbalie zijn geen meldingen gemaakt over deze buurt.

Naast dit loket van de gemeente, weten we dat er twee huishoudens bezig zijn met een (juridische) procedure en/of een Huurcommissiezaak.

10. Wethouder Smeulders heeft in augustus een campagne gestart tegen foute verhuurpraktijken met als uiting : Wij kiezen nadrukkelijk de kant van de huurder. Wanneer kiest de wethouder ook de kant van deze huurders in het Singelkwartier? Of laat hij ons verzuipen en verschimmelen?

We staan zeker achter de huurders in onze stad. We zien echter ook dat Volkshuisvesting stappen neemt om huurders tegemoet te komen. Ze hebben erkenning gegeven en excuses aangeboden dat het vervangen van de daken te lang duurde. Als problemen blijven voortdoen, zullen we dat uiteraard met Volkshuisvesting bespreken en aandringen op adequate oplossingen. Ook roepen we huurders vooral op melding te maken bij bijvoorbeeld de klachtencommissie, als men niet tevreden is over de dienstverlening van Volkshuisvesting.