



# Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

## Verslag 1603 Corporatie: Vidomes

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd. Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

De klacht heeft betrekking op het feit dat de klager dubbelglas wil in zijn tuindeuren.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en vraagt betrokkenen of zij daarmee kunnen instemmen.

### Toelichting klacht door klager

Dit gedoe is ontstaan doordat de medewerkers mij schriftelijk hebben geantwoord. Ik heb de indruk dat men niet goed op de hoogte is van een andere renovatie die jaren geleden heeft plaatsgevonden. Het complex heeft 291 Intervam woningen. De stolpdeuren en de balkondeuren van de bovenwoningen zijn op enig moment vervangen door hardhouten deuren. Dat is uitgespreid over drie jaar. Ik weet niet meer wanneer, maar voor 2002 in ieder geval. Ik denk dat men vooraf de deuren heeft gecontroleerd en dat de deuren met de slechtste staat zijn omgewisseld naar hardhout. In de brief van juni 2015 werd gesproken over de raamrenovatie. Nu blijkt dat de burens de stolpdeuren al hebben met dubbelglas. Ik zat destijds in het eerste gedeelte van de renovatie en heb geen dubbelglas gekregen. Bij de mensen die vielen onder het tweede gedeelte van de renovatie is wel dubbelglas geplaatst, volgens mij. Van de 6 hebben er 2 geen dubbelglas in de stolpdeuren en daar ben ik er één van. Ik heb destijds wel gebeld maar ik had het heel druk met mijn werk en heb me er niet tegen verzet. Nu heb ik dus overal dubbelglas maar niet in de stolpdeuren. De stolpdeuren zijn oud maar ze sluiten wel goed, dat wel.

Ik had zelf dubbelglas kunnen regelen, maar er is geen bedrag gemeld wat dat zou kosten. Het bevreemdt me dat de corporatie niet meer weet hoe het destijds is gegaan.

### Vragen van de commissie aan de klager

V: Woonde u ook al in het complex tijdens de eerste renovatie?

A: Ja ik woon er al 40 jaar.

V: Hoe lang heeft de buurman al dubbelglas?

A: De meeste burens weten dat niet meer, het is lang geleden gebeurd.

V: Wilt u dubbelglas in de stolpdeuren?

A: Ik heb het niet expliciet gevraagd, maar het is wel wat ik wil. Zeker nu het zo koud is.

V: Is u dit keer gezegd wat het kost als u nu dubbelglas zou krijgen in de stolpdeuren?

A: Mijn vrouw heeft gebeld en er zou geen huurverhoging volgen op deze renovatie. Er is niet gesproken over het betalen van een bepaald bedrag.

V: Bent u bereid een bedrag per maand te betalen?

A: Ja, ik wil best wat betalen, eventueel, maar dit zeg ik onder voorbehoud. Ik heb zelfs overwogen om het zelf te plaatsen. Ik ben geen timmerman en heb het nagevraagd bij de firma Pasman. Er werd me gezegd dat ik dan deklatjes moet kopen.

V: U zegt dat 4 van de 6 huizen wel dubbelglas hebben in de stolpdeuren. Betalen zij daar wel voor?

A: Dat weet ik niet want dat heb ik niet gevraagd.



**Verslag 1603**  
**Corporatie: Vidomes**

Zienswijze van de corporatie

Eind 2014 heb ik een strategisch advies geschreven voor dat complex. Onze directie is geadviseerd dat de woningen voldoen aan de eisen van deze tijd. De meeste woningen hebben energielabel C welke voldoet aan ons uitgangspunt inzake ons milieubeleid. Er zijn geen structurele problemen in het complex. Bij de uitvoering van onderhoud kijken we wel wat we mee kunnen nemen, als we toch bezig zijn.

De meeste woningen zitten met hun huur al aan een streefhuur. Dat houden we ook zo omdat we de voorraad beschikbaar willen houden voor een grote groep.

Als we bijv. mechanisch ventilatie moeten vervangen kijken we naar de mogelijkheid van vraag-gestuurde ventilatie. Bij vervanging van ketels wordt het een ketel met kwaliteitsverklaring en als er dak vervanging nodig is dan wordt er dakisolatie aangebracht. Dit jaar moet er worden geschilderd. Ik had doorgekregen van onze schilderadviseur dat er problemen waren met de draairamen. Ik heb meegenomen in het strategisch advies om de draaiende delen te vervangen en goede ventilatieroosters te plaatsen. Er zaten nog aluminium roosters in en we wilden druk gestuurde ventilatieroosters zodat de permanente ventilatie van de woning beter wordt. Er zijn klachten van schimmel geconstateerd bij het onderhoud bij mensen die slecht ventileren. Met goede roosters gaan we er vanuit dat de ventilatie beter wordt en er dus minder klachten zullen zijn.

Draaiende delen worden niet meer opgelapt maar vervangen met goede roosters. Ook is er gesproken over de stolpdeuren. Dubbelglas is mogelijk, maar er komt veel gewicht op de deuren. Dat gaat dan ten koste van de kwaliteit van de deuren. Een alternatief zou zijn om andere deuren te plaatsen, maar dat kost erg veel geld en daar is niet voor gekozen. Toen is er besloten geen dubbelglas te plaatsen, wellicht bij de volgende renovatie over 7 jaar.

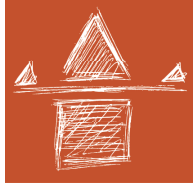
Bij het schrijven van een strategisch advies wordt er gekeken naar de grote lijnen en wordt er niet per woning gekeken. Als we energiemaatregelen nemen dan rekenen we 75% van de energiebesparing door in de huur. Die som wordt dan in een ingewikkeld systeem gezet waarbij de streefhuur wordt meegewogen. Als we dat deden bij het dubbelglas in de ramen dan konden we binnen de streefhuur maar bij weinig woningen de huur verhogen.

Er zijn verschillen in eigenschappen van stolpdeuren.

Er zijn twee momenten dat wij kijken naar de kwaliteit van de woning. Het moment van mutatie, want dan is het onze woning en doen we wat nodig is. Bijkomende kosten worden doorgevoerd in de huur. Het tweede moment is in geval van reparatie. Dan kijken we ook naar ons eigen bezit. Door die twee momenten zijn er de afgelopen 40 jaar verschillen ontstaan in de woningen.

Het klopt dat de timmerman van het schildersbedrijf is langs geweest. Ik heb die meneer langs gestuurd. Die heeft gekeken naar functionaliteit en de technische staat van de deur. Reparaties moeten worden uitgevoerd.

We zijn nu klaar met de twee complexen, 440 woningen. Alle ramen, deuren et cetera zijn nu technisch in orde, daar ga ik vanuit. Uiteraard kunnen klachten altijd worden doorgegeven. Ik zie geen reden om nee te zeggen als er een officieel verzoek komt van de klager om dubbelglas aan te brengen. We zien dat als een individueel verzoek en dat moet worden nagevraagd. Het project is nog niet afgerond en er moet nog decharge worden verleend van het totale project.



**Verslag 1603**  
**Corporatie: Vidomes**

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Heeft klager hardhouten deuren?

A: Ja dat heeft meneer.

V: Uit welk jaar is de woning?

A: Het complex is uit 1976.

V: Is de woning energielabel C?

A: Ja het is label C, het streven is label D. Bij label F hadden we anders geadviseerd.

V: Kunt u zich voorstellen dat klager last heeft dat de deuren bij de burens wel dubbelglas zijn?

A: Klager heeft destijds niet gekozen voor dubbelglas.

V: Is de kans groot dat het slecht is voor de stolpdeuren om er dubbelglas in te plaatsen?

A: Het is een bepaald gewicht dat je aanbrengt en het brengt een risico met zich mee. We zoeken niet de grens op. Maar als er een verzoek binnenkomt dan gaan we er officieel op antwoorden.

Laatste woord klager

Van de geschiedenis voor 2000 weten we niet veel meer van de renovatie en dat bevreemdt me. Er is me gevraagd of ik een huurverhoging wil betalen voor het dubbelglas. De opzichter weet niet zeker of er dubbelglas in kan. Ik woon in een gebied waar camera's hangen. Ik heb op eigen kosten de scharnieren laten vervangen in verband met de veiligheid. Mijn stolpdeuren hangen in veel betere scharnieren dan standaard. Dat heeft een buurman voor me gedaan.