

De onmogelijke opdracht van de gemeente aan de burger

Over de machtige samenwerking van gemeente Arnhem en NUON/Vattenfall tegenover mij als inwoner

In 2002 besluit de gemeenteraad in te stemmen met aanleg van stadsverwarming door NUON in Schuytgraaf.

Ergens in de periode 2002-2006 wordt de grond van veld 5/ Parklane bouwrijp gemaakt.

In 2007/2008 bouwt bouwbedrijf Gerritsen mijn woning, in 2008 wordt deze opgeleverd.

In november 2022 lekt de klep van de stadsverwarming waardoor een broeierige, ongezonde stank in de gang ontstaat. In de zoektocht naar deze oorzaak (volgens Vattenfall ligt de oorzaak niet bij de stadsverwarming, want dat is een gesloten systeem; zij komen niet langs) laat ik een bedrijf komen dat de drainage door kan spuiten. Helaas blijkt dan dat het doorspuitpunt niet toegankelijk is. De gemeente geeft opdracht en een week later wordt een put gemaakt. Dan blijkt dat er geen drainage op het afvoerpunt aangesloten zit en volgt een zeer onaangename kennismaking met de ambtenaar van Stedelijk onderhoud die mij op allerlei verantwoordelijkheden wijst en geen verantwoordelijkheid neemt. Ik kan u die stukken op verzoek in laten zien. Uiteindelijk vervangt Vattenfall de gehele unit stadsverwarming, daarmee is de broeierige stank weg en krijg ik compensatie voor verloren warmte en excuses.

In november 2024 blijkt dat de gang erg vochtig is, ook aangrenzende burens herkennen dit probleem, wat al jarenlang speelt. Ik realiseer me dat de drainage niet goed kan werken als deze niet aangesloten is, dus meldt dit in Fixi (melding 3511986). Er komt op 3 december een ambtenaar langs en wij constateren water in de kruipruimte, net als bij de burens. Hij geeft aan dat ik onderzoek moet laten doen of er drainage in de kruipruimte aanwezig is en waar deze dan op aangesloten is. En wijst mij erop dat ik als huiseigenaar dit binnen de erfgrens moet oplossen.

Ik google en vind bij het Woo-verzoek over afspraken stadsverwarming Schuytgraaf 94270916 en 4273939; juli 2024) de documenten "Raadsbesluit aanwijzing NUON 7 januari 2002" en "Concessie stadswarmte Schuytgraaf Gemeente-GEM-NUON". Daarin lees ik:

- 1.1.5 De GEM zal in haar Uitgiftevoorwaarden opnemen dat door de Realisator in de Woningen vrij toegankelijke kruipruimtesleuven zullen worden aangebracht met een afmeting van tenminste 200 (breedte) * 50 (hoogte) cm, overeenkomstig de aan deze overeenkomst gehechte Richtlijn leidingen onder blokken (bijlage F3). Deze sleuven zullen onder normale omstandigheden droog zijn. GEM zal er voor zorgdragen dat, ten behoeve van een goede ontwatering van de kruipruimtesleuven met als doel droge kruipruimtes, de Realisatoren een drain onder de kruipruimtesleuf aanleggen, die wordt aangesloten op het reguliere afwatersysteem van de Locatie.

Als de kruipruimtes niet droog zijn, dan zijn de bewoners van de betreffende Woningen verplicht dit aan het Energiebedrijf te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain zal de drain door - of in opdracht van – het Energiebedrijf op marktconforme condities worden doorgespoten. Tevens is het Energiebedrijf bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drains door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De Gemeente zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die samenhangen met het doorspuiten van de drain zijn voor rekening van de bewoners die aangesloten zijn op de betreffende drain, tezamen en voor gelijke delen. Vorenstaande heeft niet tot gevolg dat het Energiebedrijf verantwoordelijk is voor het droog houden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is het Energiebedrijf verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.*

Oftewel: de gemeente Arnhem heeft onvoldoende Bouw- en woningtoezicht gehouden op de aanleg/aansluiting van het drainagesysteem. Ik moet nu kosten maken om inspectie uit te laten voeren of er wel drainagebuizen aangebracht zijn en anders moet ik die alsnog laten plaatsen. Ik krijg een antwoord op mijn Fixi-melding dat de ambtenaar het standpunt niet wijzigt.

Op 5 december komt een bedrijf dat me vertelt dat er heel veel drainageproblemen zijn in Schuytgraaf. De kans is groot dat de drainage niet aangelegd is, ook is hij al tegengekomen dat er drainage aangelegd is door een bouwonderneming, die niet aangesloten was. De kosten voor inspectie van de kruipruimte gaat € 1.500 kosten en evt. herstelwerkzaamheden worden geraamd op 3 tot 5 duizend euro. Voor mij en mijn aangrenzende burens kan het totaalbedrag oplopen tot 18 tot 20 duizend euro! Onze woningen liggen tussen een soort binnentuin van aangrenzende tuinen en de wadi, dus het grondwater van een blok van meer dan 20 huizen stroomt onder onze woningen door.

Zoals mijn buurman opmerkte: als je als huiseigenaar je drainagesysteem wilt onderhouden, want dat is verplicht gesteld in de koopovereenkomst, dan moet je het blijkbaar eerst zelf aanleggen! Want de gemeente Arnhem neemt geen verantwoordelijkheid voor het onvoldoende toezicht op de bouw van de woning.

Beste gemeenteraadsleden, wat vind u hier nu zelf van?

Drs. S. Bakker

Bewoner Parklane/Schuytgraaf