

Geschreven door Bert Timmer. Betrokken als onafhankelijk jurist in zake en gevraagd door bewoners en de SP om mijn visie te geven.

Assen 7 juni 2023

Betreft: reactie op brief woningbouw

Edelachtbare dames en heren,

Middels dit schrijven richt ik mij tot u om reactie te geven op de brief van Volkshuisvesting (dagtekening 15 mei 2023), waarin zij ingaan op de situatie rond om de renovatie van de flats Immerloo II.

Mijn eerste indruk van de brief van Volkshuisvesting is dat hun boodschap niet overeenkomt met de beleving van de bewoners. Nu stellen zij in de eerste alinea dat deze brief niet als een verweer gezien mag worden, echter kom ik niet tot een andere conclusie dan dat het een verweer is. Des al niet te min zal ik trachten om objectief antwoord te geven op de brief.

Het is goed dat de een woningbouwcorporatie oog heeft voor maatschappelijke doelen, het is goed dat Volkshuisvesting hier oog voor heeft, echter ontslaat het dit niet van hun hoofdtak "woningen verhuren". Dit naast het doelen van de renovatie zelf, welke op zichzelf goed te noemen zijn. Van het gas af en meer en betere faciliteiten in de flats.

Dat "van het gas af" geen vrije keuze is, is een logisch gevolg van de renovatie van de flat. Op zichzelf is dit een stap vooruit, ook met het oog op de toekomst. Dit alles laat niet onverlet dat Volkshuisvesting vooraf een betere inschatting van de risico's voor de bewoners had moeten maken. Immers beëdigingsboetes komen niet uit de lucht vallen!

Dat de werkzaamheden besproken zijn is een goed punt, echter als de afspraken hieromtrent niet gehouden worden (waar mijns inziens sprake van is), moet je als verhuurder opnieuw in gesprek met de huurders.

Nu spreekt Volkshuisvesting over een flyer in meerdere talen? Graag nodig ik hun uit om hierover met de billen bloot te gaan. *Wanneer is deze opgesteld en per wanneer wordt deze gebruikt?* Mijn vermoeden in deze is, dat deze na het aanbieden van het zwartboek pas in gebruik zijn genomen.

Ook spreken ze over hulp bij het terug verkrijgen of het door volkshuisvesting betalen van de energieboetes. Hierin vermoed ik dat dit pas beleid is na het aanbieden van zwartboek, met andere woorden veel te laat in het proces. Waarom moet er eerst geklaagd worden en daarna pas opgetreden?

(Kopje informatie over het project)

Dat renovatieplannen kunnen wijzigen door tegenvallers of onmogelijkheden is logisch, echter zegt mij dit iets over de voorbereiding tussen de bouwers en Volkshuisvesting. Hoe het ook zei hierin zijn fouten gemaakt. *Het zou goed zijn dat Volkshuisvesting dit erkent en ook aangeeft hoe zij dit soort fouten in de toekomst wil voorkomen.* Ik benoem hier de voorraadkast en de wc's. Dat de vervanging van een rioolleiding niet kan volgens planning, ligt mijns inziens geheel aan de voorbereiding. Waarom was dit vooraf niet duidelijk, voor mij is dit evident een gebrek in de werkzaamheden. Lang verhaal kort, hier geldt bovenal dat een communicatie omtrent veranderingen en wijzigingen niet zozeer wenselijk is, maar noodzakelijk.

Stel u gaat als gemeente voor de deur van Volkshuisvesting het plein aanpassen en er komt tijdens de werk naar voren dat de een halvering van de parkeerplaatsen beter is en u voert dit door? Hoe zal hun reactie zijn!!

Bovenal schort het in alles aan een goede communicatie. Ondanks dat volkshuisvesting aangeeft dit nu beter te doen, ontdoet het hen niet van de verantwoording naar de huurders waarbij dit fout gegaan is. Aangaande de duur van de werkzaamheden had meer transparantie betracht moeten worden. Ook had de informatie accurater moeten zijn. Persoonlijk acht ik een

vooraf te lang ingeschatte bouwperiode die meevalt wenselijker dan de situatie zoals deze nu ontstaan is, waarin alles lang duurt.

(Kopje sociaal statuut)

Over het sociaal statuut. Hierin kan rond uit kort zijn Volkshuisvesting moet zich afvragen hoe evident dit stuk is? Ik vond een Sociaal Statuut van 23 april 2023 op hun website, *mochten er oudere varianten zijn dan nodig ik hen uit deze te overleggen*. Laat niet onverlet dat Volkshuisvesting er goed aan gedaan had om conform de adviezen van de Woonbond voor dit grote project een eigen sociaalplan op te stellen. Het project is mijns inziens te groot voor een paraplu document.

Aangaande de klachtencommissie kan ik kort zijn. Op zich is een prima instrument, even zo Het Huurdershuis, echter lenen beide organisaties zich voor een situatie als deze? Het Huurdershuis acht ik als zijnde organisatie te klein, ondanks hun goede inzet. (Ik wil deze benoemd hebben omdat hier in het eerste deel van de vergadering naar verwezen werd). De klachtencommissie is op zichzelf een goed instrument, alleen gezien de omvang van het project en de hoeveelheid klachten en fouten had ik als zijnde Volkshuisvesting actief gestuurd om dit aan te brengen bij de Huurcommissie en of de Rechtspraak.

Dat de klachten zijn opgepakt lijkt mij een evident goed begin van het herstel van vertrouwen, echter ik roep nog even ten voorbeeld de vrouw die gevallen was met haar zoontje in huis. Beloften die niet nagekomen omtrent data welke waren toegezegd, dit in verband familieomstandigheden. Dit heeft zeer ingrijpende gevolgen veroorzaakt. Hierin had Volkshuisvesting direct moeten handelen en alle hulp die nodig was moeten aanbieden, wat mij betreft zelfs een advocaat op hun kosten!!

Mijn laatste aanvullingen

Volkshuisvesting laat, aldus eigen zeggen, een verbetering zien. Ik spreek de wens uit dat de lessen die geleerd zijn mee genomen worden de toekomst in. Des ondanks zie en hoor ik nog altijd problemen rond om de renovatie. Wisselwoningen die niet voldoen aan wat als minimum standaard verwacht mag worden, afspraken die niet na gekomen worden en worden afgedaan met "o ja dat is de bouwer vergeten" en de enorme overlast voor de huurders. Laat ik de hoop uitspreken dat u als gemeenteraad hierin uw controlerende taak uitvoert en Volkshuisvesting nauw gelet blijft volgen.

Samenvattend

Ondanks de brief en ondanks de verbeteringen zie ik nog een hoop verbeterpunten voor Volkshuisvesting, om te beginnen met zelfreflectie. Ik spreek de wens uit dat volkshuisvesting de volgende vraag intern gaat stellen: Waar hebben wij aangaande het project Immerlo II ondermaats gepresteerd, fouten gemaakt, fouten te laat toegegeven en te laat bijgestuurd?

Ik dank u voor het lezen van mijn brief en wens u een goede vergadering.

Met vriendelijke groet,

Namens Timmer Juridisch advies,

R.A.H. Timmer