

Arnhem, 27 november 2024

Geachte gemeenteraad van Arnhem,

Recentelijk heb ik jullie antwoorden gelezen op schriftelijke vragen (artikel 44) over wateroverlast bij nieuwbouw en afdoen toezegging 1564 van 19 november 2024.

Wat kan ik zeggen vanuit onze kant (*hier in deze brief nu voornamelijk namens de particuliere huurders*) over het vervolg nadat ik jullie aandacht heb getrokken voor alle huurders, zowel particulier als sociaal, in het Singelkwartier/centrum Schuytgraaf?

Ik ben er notabene met mijn blote voeten in een teiltje water voor gaan staan!

Het komt neer op **pappen en nathouden**. En **NAT** is het, helaas, nog steeds. Voor de particuliere- en tevens de sociale huurders.

Ik ben eens terug gaan lezen in mijn mailings richting NMG, de beheerder van de particuliere woningen hier in mijn wijk. Op 16 december 2021, toen ik er net woonde, heb ik een eerste melding gemaakt van het vele water onder ons huis. Dat moet er natuurlijk al bestaan hebben. Was ik de eerste die dit meldde??

Er volgden meerdere meldingen. NMG stuurde mensen om te kijken. Het zou een kuil zijn onder ons luik? De kruipruimte werd, met mijn eigen elektriciteit, leeggepompt. Het zou allemaal meevallen, de vloerverwarming van Vattenvall had niets te lijden? Nog geen maand later was het water nog hoger gestegen tot 62 centimeter. Warm kreeg ik het niet in mijn huisje. De stadswarmte buizen verwarmden het waterbad ipv de woonruimtes. Het was eerder waterkoud. Toen meerdere burens klaagden, werden meerdere kruipruimtes leeggepompt. Was het toch niet specifiek een kuiltje bij mijn huisje!!

Een echte oplossing is er niet gekomen, we hebben toen maar een eigen pomp gekocht want dat was dan het enige wat 'werkte' om de verwarmingsbuizen watervrij te krijgen en het huis minder vochtig. Het huis is praktisch niet op te warmen en het vocht in de muren blijft oplopen. Schimmels, vocht achter behang, stukken plafond die loslaten, inslag met regen, lekkage bij de luchtventilatie roosters en luchtwegproblemen van de bewoners. De gangen ruiken muff van het stilstaande en stijgende (grond)water onder het huizenblok. De tuinen staan blank, het is een grote klei en modderpoel.

Na mijn *waterbak inspraak actie* kwamen er een boel mensen vanuit de gemeente op de koffie, inclusief de wethouder, een woordvoerder van NMG zelf en de expert riolering en afwatering Arnhem. Iedereen was enorm geschrokken. Dat dit kon met nieuwbouw!!

We kregen een tekening dwarsdoorsnede van de situatie en de oplossing was simpel: Ligt er drainage in de fundering van de woningen?

Zo ja → aansluiten op de drainagesystemen van de gemeente. De gemeente heeft zorgplicht zo'n algemeen drainagesysteem aan te bieden en grondwater af te voeren.

Zo nee → dan dient drainage aangeboord te worden in de funderingen door de eigenaar van de woningen en kan dit aangesloten worden op dat van de gemeente.

De verhuurders hebben zorgplicht voor een goed en 'gezond' huis en zouden drainage moeten aansluiten op gemeente systeem/gronden. MITS deze drainage er lag. NMG zat toch echt aan dezelfde tafel. Er is NOOIT antwoord gekomen van NMG of er drainage lag of niet....

Dit antwoord ga ik even invullen voor NMG zodat het voor de gemeente Arnhem ook duidelijk is en eenieder die het wil en moet weten:

ER LIGT GEEN DRAINAGE IN DE PARTICULIERE WONINGEN AAN DESTRAAT.

Hoe moeilijk kan een antwoord zijn?? Het moet in de snelle bouw toen niet aangelegd zijn en nu kampen vele huizen met heftige vochtproblemen. De eigenaren hebben verantwoordelijkheid dit af te voeren. En toen begon het pappen.

NMG zei in een mail dat men aan de slag zou gaan om de huizen op de drainage van de gemeente aan te sluiten. *Ene firma Loohorst* werd erbij gehaald, die zouden een voorstel richting gemeente doen. En ja, daar komt het! Let u op? **E.e.a. afhankelijk van de kosten.**

Eind oktober had NMG nog steeds GEEN contact opgenomen met de Gemeente Arnhem, maar wel een compleet ander voorstel in de mail naar mij toe, dat men een infiltratiebak wil aanleggen in de voortuintjes van onze straat. Huh??

De expert riolering en afwatering gemeente Arnhem vertelde dat er 2 grondboringen gezet zijn door *ingenieursbureau Sweco*, in opdracht van de GEMEENTE. De laatste boring is van 31-10-24. NMG is hierover door dit bedrijf ingelicht over de resultaten. Waarschijnlijk omdat ik hun voorstel infiltratiebak had doorgemailed en de gemeente expert hier al dikke vraagtekens bij zette.. NMG gaven in een zeldzaam mailtje richting mij van 26/11/24 aan, dat men “in beraad” is met hun eigen technische managers die in de wijk actief zijn....

Met de gemeente expert riolering en afwatering is geen contact opgenomen door NMG?! Toch staat in jullie notulen van de antwoorden op de schriftelijke vragen, dat de verhuurder dit gedaan heeft? Bij wie dan van de Gemeente? En wat is er afgesproken en besproken? De expert riolering en afwatering kon het niet vertellen.

NMG zegt met verschillende onderzoeksbureaus in gesprek te zijn. Waarover?? Of er wel of geen drainage ligt? Dat weten we al!! Wat voor onderzoeksbureaus?

Zoeken ze een onderzoeksbureau die een grondboring gaat bedenken dat voor NMG/ eigenaar goed genoeg is om dan toch die infiltratiebak te maken....Toevallig ook op 26/11/24 een mail van de expert van de gemeente dat dit totaal GEEN optie kan zijn.

De bodem is kleiig. 3 meter daaronder komt pas zand. Op basis van ervaring en van de ervaren overlast verwacht deze expert dat de percelen erg kleiig zijn. Dit kunnen wij en al mijn bureaus bevestigen. Een. Grote. Modderzooi. Hierdoor is de infiltratiecapaciteit beperkt. Water blijft makkelijker in de kruipruimte staan, doordat het niet weg kan stromen richting de straat. Het is niet mogelijk om te infiltreren in het diepere pakket grond, gezien de waterstanden.

Je krijgt dan geen drukhoogteverschil, het water kan niet wegstromen.

De laatste grondboring heeft dit bevestigd. Er bestaat zelfs een grote kans dat het zetten van infiltratiebakken het grondwater naar boven kan stuwen door de gebroken kleilaag en dan blijft het aan de bovenkant staan. Nog slechter!

Een infiltratiebak in de voortuintjes is dus absoluut weggegooid geld is en dit gaat totaal niet werken. Het LIJKT een goedkope oplossing te zijn voor NMG/eigenaar om dit probleem aan te pakken, maar dit gaat het probleem alleen maar verergeren.

Als NMG/eigenaar zo graag willen gaan graven....sluit dan gewoon drainage aan.

Het beste zou zijn; een drainage in de funderingen boren op verschillende plaatsen van het woningblok en actief deze drainage aan te sluiten op het gemeentesysteem zodat het water onder de huizen actief wordt weg gedraineerd. *Ja, dit kost geld.* De ervaring is al eeuwen dat goedkoop duurkoop is en dan zit je straks nog jaren met vochtproblemen met deze huurhuizen en gezondheidsproblemen voor de bewoners. Dus pak het gewoon eens goed aan!!

Dat is het risico als je huizen bezit en verhuurd. Soms moet je een bestaand probleem oplossen en dan moet je investeren.

Huizenverhuurders hebben voor elke huurder wel 10 anderen die staan te springen om de woning; zwembad onder je huis met vochtproblemen of niet.

De nieuwste particuliere burens betalen ondertussen voor een tussenwoning in dit rijtje al 1900 euro kale huur. Zonder pool boy.

Het lukt niet om te verhuizen...

Sociale huur verdien je net iets te veel voor of je mag achteraan aansluiten want je hebt geen rechten meer voor sociale huur en/of er zijn zoveel anderen voor je. Over 20 jaar heb je wellicht een keer een woning. Een huis kopen is onbetaalbaar geworden en alleen voor de rijken weggelegd, lijkt het.

Het zal de verhuurders wat uitmaken!!

Ja, zij hebben plichten en als huurders heb je rechten. Staat prachtig op papier.

Je koopt er echter **niets mee**. De gewone man, hier de particuliere en ook de sociale huurders in deze wijk, zijn **de sjaak**.

Als particuliere huurders moet je ieder individueel meldingen doen, wat verenigen als 1 front lastig maakt. Sociale huurders kunnen iets makkelijker samen klachten bundelen. Toch is men bang hun huis te verliezen. Zowel de sociale huurders als de particulieren. Ook ik ben bang voor problemen.

Als je de huurverhoging inhoud tot de verhuurder wat aan de problemen doet, heb je rechtszaken aan je broek van heb ik jou daar en niemand heeft hier zin in. Zo'n verhurende partij staat altijd sterker en heeft meer financiële middelen dan enkele huurders die klagen.

De lokale overheid zou *wel* druk kunnen zetten. Dat is mijn enige hoop hier. Voor onszelf en voor toekomstige bewoners. Want dit is niet opgelost door de eigenaren met een bakje zand en klei uitgraven of de kelders blijven leegpompen.

De gemeente heeft zorgplicht grondwater af te voeren voor bewoners. Maar ze kunnen ook voor de burgers opkomen.

Kunnen jullie nu alsjeblieft niet zeggen dat jullie het zo enorm erg vinden voor ons? Maar een echte **sterke vuist** maken voor de bewoners die hier koud zitten te wezen met vochtproblematiek.

Zou het niet mooi zijn dat ik over niet al te lange tijd weer kom inspreken en dat het toch eens een keer is opgelost? Gaat onze overheid de burgers helpen? Gaan jullie de verhurende partijen aanpakken, dat zij hun kleine stukje drainage richting jullie systeem eens aansluiten?

De verhuurders pappen, houdt de gemeente ons nat?

Of gaan jullie zorgen dat de bewoners hier in mijn wijk in Schuytgraaf eens droge voeten gaan halen?

Tot die tijd blijf ik mijn kruipruimte leegpompen, nu al 3 x gedaan sinds de zomervakantie. Laat ons alsjeblieft niet verzuipen en vechten tegen de bierkaai van verhurende partijen die zich er niet echt om bekommeren.

Gemeente Arnhem, breng ons boven water!

Met vriendelijke groet,

Marlies Welling