

Bewonerscommissie 225 Haag Wonen

Inspectie voortgang onderhoud en reparaties

Geanonimiseerde versie

VOORWOORD

De Bewonerscommissie van complex 225 heeft al haar huurders benaderd met de vraag of hun gemelde (onderhouds)klachten worden verholpen. Dit heeft geresulteerd in 40 verzoeken van uiteenlopende aard waarmee de corporatie niets heeft gedaan. Haag Wonen heeft haar werkwijze sinds de laatste inventarisatie uit 2017 duidelijk niet gewijzigd. Huurders krijgen nog steeds toezeggingen van opzichters die blijkbaar niet zelfstandig kunnen beslissen of gebreken worden verholpen. Het lijkt aannemelijk dat de corporatie een beleid heeft gericht op het beperkt houden van het aantal te verhelpen klachten per kalenderjaar. Individuele medewerkers worden financieel beloond voor het opzettelijk laag houden van uitgaven.

De gedeeltelijke gevelrenovatie is niet goed uitgevoerd. De oude isolatie is niet vervangen. De Traspa platen zijn ventilerend opgehangen met als gevolg dat koude lucht achter het Traspa door kieren in de woning kan komen. De speciale bevestiging dient geen enkel doel aangezien de binnenwand van gips of asbest geen vocht door laat. Bovendien ontbreekt bij al deze gevels een extra isolerende laag stilstaande lucht waardoor snelle afkoeling van de woning en hogere stookkosten. De bovengevels moeten opnieuw geïsoleerd en het Traspa afgesloten bevestigd. Uit het klagen van de bewoners kan worden geconcludeerd dat de inspectie wetenschap heeft van de koude problematiek. Slechts één huurder is deels geholpen met nieuwe isolatie.

In het kader van de klimaatdoelstellingen behoort complex 225 tot de energie onzuinigen. Het is matig geïsoleerd en de oude klappenramen voldoen niet aan het Bouwbesluit. De ramen hebben kieren en bewoners ervaren hierdoor eveneens koude en tocht. De luchtafvoer door ventilatoren doet de warme lucht verdwijnen omdat ventielen niet kunnen worden gesloten. Gezien de verhoging van het gastarief de komende jaren is het van groot belang dat Haag Wonen deze problematiek serieus neemt. Het verwarmen van de woning dreigt voor veel huurders anders onbetaalbaar te worden.

Het beleid van Haag Wonen is er op gericht alle onderhoudsgebreken te verhelpen. Daarom verwachten wij van de directie overleg te hebben met Afdeling Dagelijks Onderhoud en het Wijkteam om tot een gericht aanpak te komen. Het groot onderhoud moet op de agenda voor de komende jaren. De beloning voor afdelingen en individuele medewerkers die noodzakelijke uitgaven blokkeren kan niet worden gehandhaafd. De willekeur waarmee onderhoudsklachten (deels) wel en niet worden verholpen zal hierdoor tot verleden behoren.

1**Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

1. Bewoners klagen over koude door tocht, daar waar de gevel is gerenoveerd.
Dit betreft zowel de kamer boven als de woonkamer aan de voorzijde.
Beide ruimtes koelen snel weer af en zijn niet goed warm te houden.
Moet opnieuw geïsoleerd en Trespa afgesloten ophangen.
2. De oude klappen aan de achterzijde voldoen niet aan het Bouwbesluit.
Soms lichte lekkage en altijd tocht langs de kieren van de klappen.

2**Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

1. Bewoner is twee maanden geleden toegezegd dat de rubbers van de nieuw geplaatste deur zou worden vervangen. Sindsdien niets meer vernomen van Haag Wonen. (melding sept. 2018)
2. Ventilatioerooster in de woonkamer als de slaapkamer niet te sluiten.

3**Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

1. Sinds de renovatie een kier onder de balkondeur waardoor tocht en koude. (melding 2015)
2. Bewoner heeft hogere stookkosten door het ontbreken van isolatie in de wand.
Moet opnieuw geïsoleerd en het Trespa afgesloten ophangen.
3. Afzuiging keuken, badkamer en wc neemt te veel warmte uit de woning weg.
4. Geluidsoverlast van de afzuiger in de badkamer.
5. Ventiel badkamer niet af te stellen, permanent maximaal open.
6. Slot ontbreekt aan het nieuwe raam keuken.
7. Onderdop los geraakt afzuiging keuken.





**4**

Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Klapramen slaapkamer, keuken en woonkamer (zijkant) voldoen niet aan het bouwbesluit.
2. Bewoner klaagt over tocht. Sinds de renovatie van de gevel snelle afkoeling van de woonkamer.
Moet opnieuw geïsoleerd en Trespa afgesloten ophangen.

5

Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Bewoner klaagt over tocht door het sleutelgat van de deur naar het balkon.
Misschien is het slot na 35 jaar eens aan vervanging toe.

6

Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. De klapramen in de slaapkamers (2) en keuken voldoen niet aan het bouwbesluit.
2. Bewoner ervaart tocht. Ventilatiooster kleine raam woonkamer sluit niet voldoende.
3. Snelle afkoeling woonkamer. Moet opnieuw geïsoleerd en Trespa afgesloten ophangen.
4. Beneden bel niet goed. (melding eind 2018)

7**Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

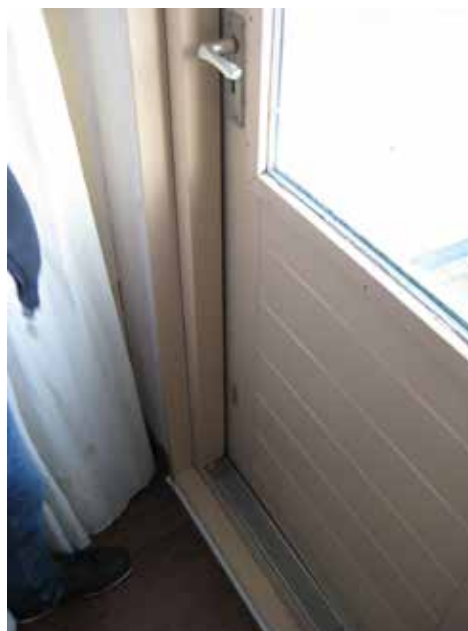
1. Ramen achter na plaatsing niet afgekit aan de binnenzijde waardoor tocht en koude.

**8****Door de BC per e-mail 10 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

1. Sinds de renovatie blijft de warmte niet in huis.
2. Onder de balkondeur zit een forse kier waardoor tocht.
In 2016 is het dak gerepareerd na lekkage.
3. Lekkage is terug in de keuken en badkamer.
Gele kringen op het plafond.

9**Door de BC per e-mail 10 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;**

1. Ramen woonkamer lek waardoor vocht tussen de ramen.
2. Raam woonkamer sluit niet waardoor tocht
3. Balkondeur woonkamer klemt en sluit niet waardoor tocht.
4. Pensluiting onder balkondeur woonkamer defect.
5. Balkondeur keuken kan niet meer open door defect slot.
6. Raam slaapkamer sluit niet waardoor tocht.
7. Badkamerdeur beschadigd.
8. Pensluiting deur cv hok defect.
9. Intercom defect. (bewoner sinds 2014 bezig alle klachten opgelost te krijgen)



**10**

Door de BC in oktober 2015 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Tocht van het keuken klapraam.
2. Slaapkamer raam kiept.

11

Door de BC per e-mail 10 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Luchtafvoer maakt herrie bij hoogstand. (melding in 2018)

12

Door de BC per e-mail 2 maart 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Tocht door klapparamen in de slaapkamers.
2. Tocht door klapraam in de keuken.
3. Tegels badkamer niet uniform.
4. Scheuren in muren, geen nette afwerking.
5. Bewoner heeft hoge stookkosten sinds de renovatie van de gevel voor.
Moet opnieuw geïsoleerd en Trespa afgesloten ophangen.





**13**

Door de BC per e-mail 24 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Lekkage op twee plaatsen uit de wand bij het nieuw geplaatste raam in de woonkamer.
2. Water lekkage van tereas bovenburen langs het raam in de slaapkamer rechts.
3. Klapraam slaapkamer links achter sluit niet door geplaatste tochtstrip.
4. Klapraam slaapkamer rechts niet goed te sluiten.
5. Keukendeur sluit niet goed waardoor tocht.
6. Keukendeur kan niet op slot.
7. Beide ramen keuken condensvorming / lek.
8. Raam slaapkamers rechts en links beneden condensvorming / lek.
9. Lekkage links onder bij terrasdeur slaapkamer boven.
10. Sinds de renovatie snelle afkoeling van de woonkamer en de slaapkamer boven.
Moet opnieuw geïsoleerd en Trespa afgesloten ophangen.







14

Door de BC per e-mail 24 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Tocht van de oude klappen in de slaapkamers achter.

15

Door de BC per e-mail 24 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Afzuiging keuken, badkamer en wc neemt te veel warmte uit de woning weg.
2. Bewoner ervaart tocht bij sterke wind in de woonkamer en de slaapkamer boven.
3. Sinds de renovatie snelle afkoeling van de woonkamer als de slaapkamer boven.
Moet opnieuw geïsoleerd en het Trespa afgesloten ophangen.

16

Door de BC per e-mail 24 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Afzuiging keuken, badkamer en wc neemt te veel warmte uit de woning weg.
2. Oude balkonder voor in de woonkamer laat zowel wind als water door.
(deur enkel besproeit met ant-schimmel middel)



17

Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Balkondeur te kort waardoor tocht en doorgang voor ongedierte.
2. Balkondeur heeft houtrot.
3. Tocht van klapraam slaapkamer achter.
4. Na de renovatie energienota beduidend hoger.
Moet opnieuw geïsoleerd en het Trespa afgesloten ophangen.



18

Door de BC per e-mail 5 februari 2019 aan Afdeling Dagelijks Onderhoud;

1. Binnendeuren woonkamer, keuken en badkamer versleten. (melding mei 2005)
2. Tocht van de oude klappen in keuken, slaapkamer en woonkamer. (melding 2015)
3. Lekkage klapraam slaapkamer. (melding 2015)
4. Sinds de renovatie meer geluid rechts door de voorgevel, snellere afkoeling woonkamer.
Moet opnieuw geïsoleerd en het Trespa afgesloten ophangen.



19

1. Vorige bewoner klaagde over tocht door de wand woonkamer sinds de renovatie. (melding 2017)
2. Grote kier onder de balkondeur in woonkamer. (melding 2017)
3. Rechter raam woonkamer niet goed afgehangen. (melding 2017)
4. Tocht onder de vensterbank van het zijraam in de gang naar de keuken. (melding 2017)

Nieuwe bewoner spreekt geen Nederlands.

Het is onduidelijk of deze gebreken waren opgelost voor de overdracht.



20

-



Nieuwe afspraak in maart
maken met Haag Wonen
voor bod komen renovatie
+ toiletrenovatie
opz. P. Willenstein
Haag Wonen

21

1. Balkondeur keuken heeft houtrot. (melding in maart 2019)



22

1. Raam woonkamer kan niet goed gesloten worden waardoor tocht.
(gemeld in rapportages 2015/2017)
2. Keuken balkondeur klemt en is van onderen krom getrokken waardoor tocht.
(gemeld in rapportages 2015/2017)
3. Woonkamer balkondeur is van onderen krom getrokken waardoor tocht.
(gemeld in rapportages 2015/2017)



23

1. Vraagt om klimbeveiliging terras tegen tegen inbrekers. (eerste melding 28 oktober 2014)



24

1. Afzuiger badkamer / keuken / toilet kan niet op hoogstand wegens defecte ventilator. Ventilator moet vervangen zodat hoogstand mogelijk is tijdens de ochtend / middag en avond. De rest van het complex kent wel een hoogstand op gezette tijden. (melding in 2012)

25

1. Erg veel tocht van oude klapramen.

26

1. Ventiel afzuiger keuken niet meer te stellen. (melding 2018)
2. Van ventiel afzuiger badkamer ontbreekt rubberen ring voor ophanging. (melding 2018)
3. Tocht in de slaapkamers van de oude klapramen.
4. Vensterbanken hangen scheef in woonkamer en kamers achter. (melding 2012)
5. Grote WC pot vervangen door een te kleine. Bewoner heeft handicap. (melding 2012)



27

1. Balkondeur keuken heeft houtrot.
2. Tocht van de oude klappen.
3. Bewoner ervaart tocht uit de nieuwe buitengevel in de woonkamer.
Moet opnieuw geïsoleerd en het Trespa afgesloten ophangen.



28

1. CV ketel geeft te veel storing. (Scholtes regelmatig geweest)
2. Ventielen keuken, badkamer en wc zouden vervangen worden bij nieuwe bewoning. (maart 2018)
3. Deur keuken en badkamer onder versleten en kunnen niet meer geveft worden.
4. Slaapkamer raam lekt water door gaatje en heeft houtrot.
5. Kozijnen raam woonkamer beschadigd, niet goed opgeleverd aan nieuwe huurder. (idem)





**29**

1. Afzuiging keuken en badkamer onvoldoende.
2. Tocht van de oude klappen.
3. Alle klappen sluiten moeilijk.
4. Dakterras moet betegeld om verstopping van afvoer met aarde te voorkomen.
(regelmatig geklaagd op alle punten)

30

1. Tocht van de oude klappen. (melding 2014)
Plaatsing tochtstrips heeft niet geholpen, raam sluit dan niet meer.

31

1. Oude ramen door het omklappen gevaarlijk voor kinderen.
2. Bewoner vraagt om verlichting van het terras vanwege de veiligheid. (e-mail verzoek 2019)
3. Muren in de portiek beklad en vies.
4. Voordeur en ombouw moeten geschilderd.

**32**

1. Tuindeur klemt.
2. Afzuiging keuken en toilet onvoldoende
3. Kleine raam woonkamer gaat moeilijk open.

33

1. Badkamer is 2 jaar geleden niet afgewerkt, stukadoor moet wand nog doen, schimmelvorming.
2. Ventiel badkamer ontbreekt.
3. Afzuiging keuken onvoldoende, dit komt mogelijk door het ontbreken van ventiel badkamer.
4. Oude klapramen slaapkamers beneden geven tocht waardoor koude.
Plaatsing tochtstrips heeft niet geholpen, raam sluit dan niet meer.
5. Sluiting klapraam slaapkamer links beneden gaat moeizaam dicht.
6. Kozijn slaapkamer links beneden heeft houtrot.



34

1. Bewoner ervaart de binnentuin als onveilig door te weinig verlichting.
2. Bestaande verlichting zou niet werken.
3. Binnentuin wordt onvoldoende gesnoeid waardoor het zicht wordt ontnomen.

**35**

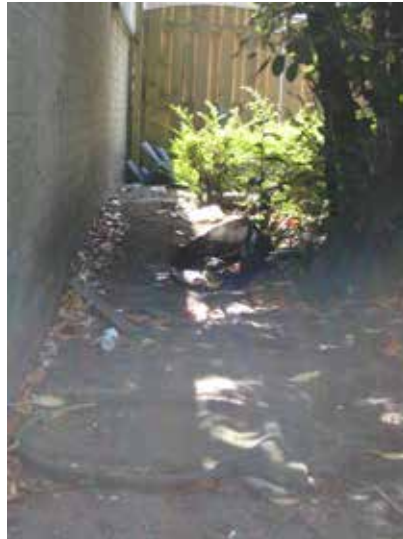
1. Bewoner wil schade vergoed van lekkage leidingen bovenburen (127) in 2016 / 2017.
Huurder heeft geen verzekering.

36

1. Tocht van de voordeur, geen tochtstrips rondom. (melding 2015)
2. Bewoner wil schade vergoed van lekkage drukvat cv ketel in 2018
Huurder heeft deels vergoeding gekregen van haar verzekering vanwege eigen risico.

37

1. Heg binnentuin hangt over het pad.
2. Zwerfvuil binnentuin
3. Voortuintjes worden niet onderhouden.



38

1. Lekkage portiek vloer (melding 2011)



39

1. Bewoner ervaart tocht in de woning.

40

1. Dak parkeergarage heeft betonrot, uittredend zwavelsulfide.
(melding 20 mei 2014 bij VVE, dak is verantwoordelijkheid van Haag Wonen)



Haag Wonen VVE-beheer
T.a.v. VVE Hannemanplantsoen / Jacob Jordaensstraat (4725)
Zichtenburglaan 39
2544 EA Den Haag

Betreft: achterstallig onderhoud

Datum: 20 mei 2014

Mijne dames / heren,

Al jaren is uw VVE-beheer bekend met de lekkages in de parkeergarage aan de Jacob Jordaensstraat 5. Het dak is dermate poreus dat deze tekenen vertoont van betonrot met het zichtbaar uittreden van calciumchloride over de gehele lengte van de garage. Vele voertuigen hebben hierdoor inmiddels lakschade opgelopen.

Bij klagen blijken medewerkers van zowel Q-park als Haag Wonen bekend met de problematiek, echter concreet handelen blijft voorals uit. Volgens het bouwbesluit dienen constructies waterdicht te zijn. Uw VVE-beheer wordt derhalve verzocht hier zo spoedig mogelijk zorg voor te dragen.

Namens het Bestuur de Bewonerscommissie,

Secretaris / Penningmeester complex 225

Woningstichting Haag Wonen
Postbus 250
2501 CG Den Haag

RS4