

EDELSTENENBUURT: Een juweel zonder glans



Gebrekkig onderhoud en klachten
in Dauwendaele

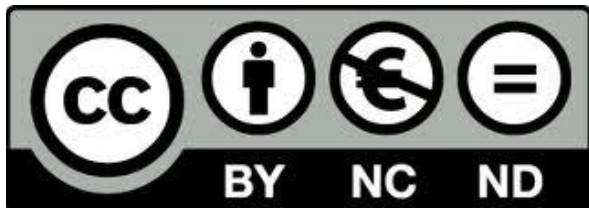


EDELSTENENBUURT: Een juweel zonder glans

Gebrekkig onderhoud en klachten
in Dauwendaele

juni 2012

SP Middelburg
Postbus 6001
4330 LA Middelburg
middelburg@sp.nl



Op de inhoud van dit rapport is de Creative Commons
Naamsvermelding-Niet Commercieel-GeenAfgeleideWerken 3.0 Nederland van
toepassing tenzij anders vermeld.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/nl>

Voorwoord: **'Woongood, stop deze 19e eeuwse toestanden!'**

Foto: SP.nl



De Nederlandse woningcorporaties zijn vanaf het midden van de 19e eeuw opgericht door mensen die verantwoordelijk waren over de mensonterende toestanden bij de huisvesting van minderbedeelden.

Arme gezinnen waren veroordeeld tot het huren van particuliere krotten zonder sanitaire voorzieningen, zonder fatsoenlijke daglichttoetreding en ventilatie.

Artsen toonden steeds systematischer aan dat slechte huisvesting een van de hoofdoorzaken was van volksziekten en voortijdig overlijden. De historicus Auke van der Woud schreef enkele jaren geleden het prachtboek Koninkrijk vol sloppen over deze zwarte bladzijde uit onze vaderlandse geschiedenis.

Deze beelden kwamen bij mij op tijdens het lezen van het onderzoeksverslag van de SP afdeling Middelburg over de woonkwaliteit in de Edelstenenbuurt. Ik vind dat de rapporteurs zich nog zeer diplomatiek uitdrukken, want dit soort woontoestanden zouden bij huurwoningen van sociale verhuurders uitgesloten moeten zijn. Ik heb in de loop van de jaren honderden complexen van woningcorporaties bezocht of onderzocht, dus weet ik dat goed georganiseerde corporaties al tijden geleden hun ramen voorzien hebben van dubbelglas en oude asbestdaken vervangen hebben, in combinatie met naisolatie.

In de Tweede Kamer wordt door vele partijen het corporatiestelsel ondermijnd: door winstbelasting te innen bij niet-winstbeogende instellingen. Door corporaties te dwingen om huurwoningen te verkopen. Door ze te laten meebetalen aan de huurtoeslag van hun eigen huurders. Bij dit soort discussies is de SP de vurigste, soms zelfs de enige, bondgenoot van de woningcorporaties.

Daar vragen we wel wat voor terug. Het serieus nemen van de eigen kerntaak: het bouwen en beheren van goede en betaalbare woningen. Het luisteren naar de wensen en klachten van de huurders. Een zorgvuldige en integere bedrijfsvoering. Corporaties die een loopje nemen met hun sociale taak hebben aan ons een kwaaië. Een directeur van een corporatie die anno 2012 nog huizen verhuurt met enkel glas en ca. 30 jaar oude asbestcementdaken moet zich wat mij betreft de ogen uit zijn hoofd schamen. En de Raad van Commissarissen van zo'n corporatie zou de eer aan zichzelf moeten houden en plaats maken voor serieuze toezichthouders.

Complimenten aan de SP-leden die deze wantoestanden onderzocht en verwoord hebben. Ik ga ervan uit dat Woongood na ontvangst en lezing van het onderzoek alsnog gezwind orde op zaken stelt. Anders worden de woontoestanden in Middelburg ook een onderwerp voor de landelijke politieke agenda.

Paulus Jansen

woordvoerder woningmarkt/bouwkwaliteit SP Tweede-Kamerfractie

INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	9
1 Edelstenenbuurt.....	11
1.1 Asbest.....	11
1.2 Isolatie.....	14
1.3 Tocht.....	15
1.4 Achterstallig of gebrekkig onderhoud.....	16
1.5 Vocht.....	18
1.6 Schimmel.....	21
2 Klachtafhandeling.....	25
2.1 Reactie op klachten.....	25
2.2 Snelheid van reactie.....	26
2.3 Succesvolle klachtafhandeling.....	26
2.4 Eindverantwoordelijkheid.....	28
3 Conclusie.....	33
3.1 Aanbevelingen.....	35
4 Nawoord door Woongoed.....	37

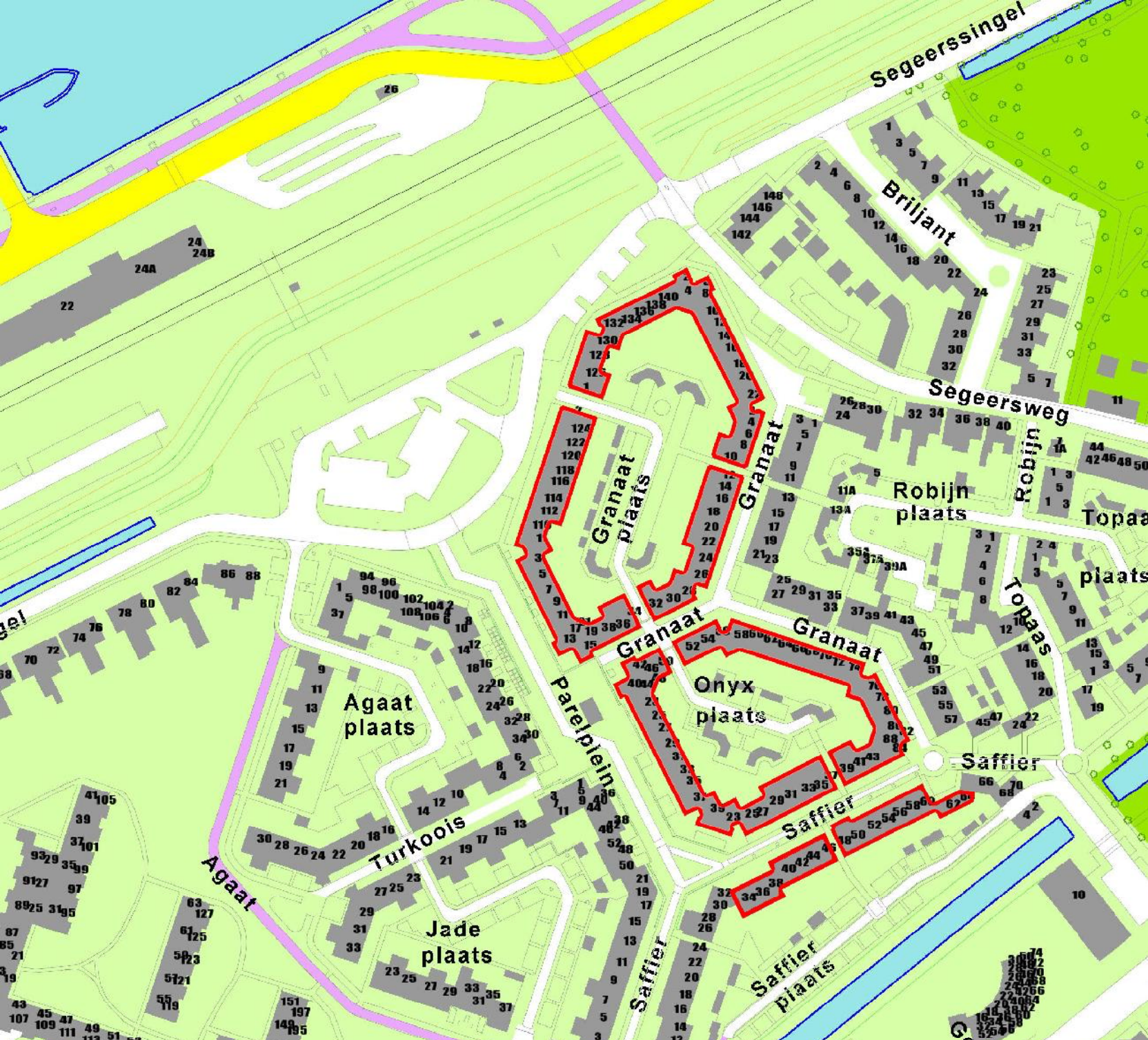
Inleiding

De SP streeft ernaar om een politieke partij te zijn die geworteld is in de samenleving. Laagdrempelig en altijd in contact met de mensen die zij vertegenwoordigen in de politiek. Vanuit deze opvatting om te dienen als echte volksvertegenwoordigers, gaan lokale afdelingen regelmatig op bezoek in buurten en wijken om te weten wat er leeft onder de bewoners.

De Middelburgse SP-afdeling heeft op 28 januari 2012 voor het eerst de Edelstenenbuurt bezocht, het noordelijkste gedeelte van de wijk Dauwendaele. Al snel gaven bewoners van de Granaat, Saffier, Parelplein, Segeerssingel en de Segeersweg aan dat zij klachten hebben over het achterstallige onderhoud in de woningen. Er was sprake van tocht, slechte isolatie, vochtproblemen en schimmelvorming in met name de vertrekken op de eerste etage rond de badkamer en het balkon.

Op basis van deze klachten is een vervolgonderzoek gestart waarvoor deze bewoners gevraagd werden om een enquête in te vullen. In de periode van februari tot en met mei heeft ruim de helft van het totaal aantal huishoudens gereageerd. De resultaten hebben wij gebundeld in dit rapport. Naast een schets van de problemen is een conclusie met aanbevelingen opgenomen. Ook woningbouwvereniging Woongoed is betrokken geweest bij dit rapport, enerzijds door de klachtafhandeling van diverse individuele bewoners en anderzijds door een eerste reactie op dit rapport.

Wij hopen hiermee een eerste stap te hebben gezet naar een structurele oplossing, zodat de Edelstenenbuurt weer de glans krijgt die zij verdient.



Figuur 1: De bezochte delen van de Edelstenenbuurt. © Stichting



1) Edelstenenbuurt

De Edelstenenbuurt is gelegen tussen de spoorlijn en de rest van de wijk Dauwendaele en is eind jaren '70, begin jaren '80 gebouwd. De rest van de wijk Dauwendaele was op dat moment al grotendeels voltooid.

De buurt is door architect Jos Jobse ontworpen in jaren '70-stijl: bewust werd een sfeer van kleinschaligheid en knusheid gecreëerd, met smalle straatjes en pleintjes. De bedoeling van de zeer dicht bij elkaar geplaatste woningen was om de sociale contacten tussen de bewoners te stimuleren (bron: Landschapsatlas van Walcheren, Kees Bos en Jan Willem Bosch).

De opbouw van de buurt zorgt ervoor dat je hier gemakkelijk verdwaalt. De buurt is opgedeeld in bouwblokken, en elk blok ligt aan drie of meer verschillende straten. Bovendien heeft elk bouwblok een binnenplaats, met een eigen straatnaam.

1.1 Asbest

Tijdens de bouw van de Edelstenenbuurt is asbestcement verwerkt in de golfplaten voor dakbedekking. Van diverse bewoners vernamen wij dat zij zich grote zorgen maken over de aanwezigheid van dit materiaal in hun wijk. Zo is er in maart 2012 asbest vrijgekomen bij de brand aan de Granaat. De gevaarlijke deeltjes zijn toen neergekomen op de parkeerplaats en de tuintjes achter de woningen.

In de periode direct na de brand hebben werknemers in witte pakken de omgeving opgeruimd maar het beschadigde dak is niet direct gesaneerd en gerepareerd. Hierdoor hadden regen en wind vrij spel om asbestdeeltjes verder te verspreiden door de buurt.



Schade aan asbestplaten na brand Granaat

Daarnaast is er ook sprake van schade aan de asbestdaken door slijtage en achterstallig onderhoud: bij een van de door ons bezochte woningen was er een heel stuk van de dakbedekking langs de dakrand afgebroken en daar nestelen nu vogels onder, bij een ander huis zaten er scheuren in de asbestplaten boven het balkon. Zolang asbest in hechtgebonden vorm (zoals asbestcement) goed onderhouden is en geen gebreken vertoont, komen er nauwelijks gevaarlijke asbestvezels vrij.¹

1 Er zijn 2 vormen van asbest: hechtgebonden en losgebonden asbest. Bij hechtgebonden asbest zitten de asbestvezels stevig vast in het materiaal. Daardoor komen er nauwelijks vezels vrij als het materiaal in goede staat is en niet wordt bewerkt of gesloopt. Bij losgebonden asbest zijn de asbestvezels niet of nauwelijks aan het materiaal gebonden. De vezels kunnen dan gemakkelijk vrijkomen, waardoor de gezondheidsrisico's veel groter zijn. Losgebonden asbest is sinds 1983 nauwelijks meer gebruikt. (bron Rijksoverheid.nl)



“Bij ons is er langs de dakrand een heel stuk asbestplaat afgebroken. Daar nestelen nu vogels onder..”

De asbesthoudende dakbedekking zorgt voor veel onrust onder de bewoners door de slechte staat en de kans op verdere verspreiding van asbestdeeltjes bij een ongeluk of brand.

Omdat diverse woningen te maken hebben met scheuren, gaten en afgebroken stukken asbesthoudende dakbedekking is het van het grootste belang de daken van de gehele wijk grondig te inspecteren op gebreken en deze zo spoedig mogelijk te herstellen. De gezondheidsrisico's die dreigen door slecht onderhouden daken moeten per direct aangepakt worden.

1.2 Isolatie

Het is beter wonen in een huis dat goed is geïsoleerd. In de winter blijft het lekker warm en in de zomer is het langer koel. Een goed geïsoleerd huis helpt je besparen op je energierekening en is meer waard.¹

Een woning verliest ruim de helft van zijn warmte via ramen en gevel. De rest verdwijnt via het dak en de vloer. Het is dus van belang om zeker in de huidige tijd van steeds stijgende energieprijzen huizen goed te isoleren.

“Overal in huis zit enkel glas, boven en beneden. Ik ben per maand 208 euro kwijt aan stookkosten.”

30% van de deelnemers aan onze enquête heeft klachten over slechte warmte-isolatie van hun woningen. Deze wordt volgens een groot deel van hen onder andere veroorzaakt door de toepassing van enkel glas in de woning.

Daarnaast vroegen de bewoners zich ook af of er überhaupt wel enige vorm van (spouw)muur-, dak- of vloerisolatie aanwezig is in hun huis.

¹ Een slecht geïsoleerd huis gebruikt per jaar 2.150 m³ gas voor verwarming. Een goed geïsoleerd huis heeft maar 700 m³ gas nodig. Dat scheelt bijna 850 euro (prijspeil 2011) per jaar. (Bron: milieucentraal.nl)

“Er zijn hier warmte-foto’s gemaakt. De buitenmuren bleken zo lek als een mandje. Iemand zei toen dat bij de bouw de verkeerde steensoort is gebruikt en dat dat nu niet meer op te lossen is.”

Ramen van enkel glas zorgen er in sommige huizen voor dat de slaapkamers in de winter nauwelijks warm te stoken zijn. Zeker voor gezinnen met kleine kinderen en voor ouderen is dit een groot probleem.

Veel ondervraagden hebben hoge stookkosten; we spraken zelfs iemand die ruim 200 euro per maand kwijt is alleen voor verwarming.

1.3 Tocht

Naast de warmte-isolatie hoorden wij ook veel klachten over tocht. 28% van alle ondervraagde huurders had hier last van.

Op allerlei plaatsen in huis tocht het langs ramen, kieren en naden en onder het dak. Zeker de ramen met enkel glas leveren veel tochtproblemen op. Maar ook in de woonkamers hebben veel ondervraagden last van tocht.

“Hier tocht het in de keuken, woonkamer en alle slaapkamers, de warmte verdwijnt gewoon.”



Sommige bewoners ervaren zelfs tocht in alle kamers van hun huis. De meeste ondervraagden vermoeden dat ook hier enkel glas en slechte muurisolatie de grootste boosdoeners zijn.

Wij hoorden ook dat tocht door veel bewoners wordt gezien als oorzaak voor het verlies van warmte in huis.

1.4 Achterstallig of gebrekkig onderhoud

12% van de ondervraagden had opmerkingen over achterstallig of gebrekkig onderhoud. Deze gingen over allerlei onderwerpen.

“Mijn vorige woning van Woongoed moest ik heel netjes achterlaten, ze waren heel streng. Maar aan dit huis mankeerde van alles toen ik er in kwam wonen en Woongoed wilde er niets aan doen. Ik snap dat niet.”

Zo werd er wat betreft de ruimte rond het huis geklaagd over zwerfvuil in de brandgangen, verstopte regengoten en een slechte doorloop van de riolering. Binnenshuis leiden gebrekkig of onvoldoende werkende ventilatoren in keuken en vooral de badkamer tot veel klachten.

Verrotte kozijnen worden niet vervangen maar met ijzeren latten bij elkaar gehouden.

Tochtstrips zijn verweerd maar worden niet vervangen. Putjes van de balkons raken regelmatig verstopt en leiden tot lekkages. Scheuren in plafonds worden niet gerepareerd.

“Toen ik belde met een klacht, kreeg ik gewoon te horen dat Woongoed aan deze huizen niets doet.”

“Toen bij ons dubbel glas in het dakraam werd gezet, zijn ze vergeten om dit te kitten. Er is ook geen opzichter langs gekomen om het werk te controleren. Het glas sluit nu niet aan op het kozijn en nu is het kozijn aan het rotten!”



**“In plaats van een nieuw raam te plaatsen, hebben ze het verrotte kozijn met
latter**

1.5 Vocht

Vocht in huis zorgt voor een ongezond leefklimaat¹. De enige manier om vocht-overlast in huis tegen te gaan is het wegnemen van de oorzaak als die is gelegen in optrekkend grondwater, lekkages, doorslaande muren of een slechte constructie met 'koudebruggen' (twee geïsoleerde delen (b.v. muur en dak) die niet op elkaar aansluiten) in het huis. Ook kan de oorzaak liggen in in enkel glas, dat zeker in de winter vaak beslaat. Zijn deze oorzaken weggenomen, moeten er goede mogelijkheden voor ventilatie aanwezig zijn om de vochtige lucht in huis af te voeren.

In de woningen die wij in de Edelstenenbuurt bezochten, klagten 44% van de bewoners over enige vorm van vochtoverlast in de vorm van lekkages of condens. Voor dat laatste is veelal enkel glas en slechte ventilatie de boosdoener. Zeker in de winter condenseert door het verschil tussen buiten- en binnentemperatuur water op de ramen en in de sponningen met schimmelvorming tot gevolg. Bij een aantal woningen zijn de kozijnen aan de onderkant en in de hoeken helemaal zwart uitgeslagen van de schimmel, verf bladdert af en uiteindelijk beginnen de kozijnen te rotten.

1 Er is voldoende wetenschappelijk bewijs dat vocht en schimmel in woningen kan leiden tot meer luchtwegklachten. Astmapatiënten lopen in een vochtige of schimmelige woning meer kans op verergering van hun klachten en/of het vaker voorkomen van klachten. De vermoedelijke oorzaak van het verhoogd voorkomen van luchtwegproblemen bij personen die in vochtige woningen wonen, is extra blootstelling aan allergie veroorzakende stoffen en/of andere stoffen van biologische oorsprong. In een vochtige omgeving kunnen allergie producerende organismen, zoals schimmels en huisstofmijt beter gedijen. Mensen die blootgesteld worden aan allergenen lopen een groter risico hier ook overgevoelig voor te worden. Soms kan er ook huiduitslag optreden.

Naast het allergische effect ten gevolge van schimmelsporen, produceren schimmels ook allerlei stoffen die een nare geur kunnen veroorzaken en zelfs giftige stoffen (mycotoxinen). Het is nog onduidelijk wat de gezondheidseffecten van al deze stoffen zijn, maar er wordt wel een verband gelegd tussen de blootstelling aan door schimmels geproduceerde vluchtige stoffen en het voorkomen van specifieke verschijnselen zoals keel, neus- en oogirritatie.

De combinatie van kou en vochtigheid kan bij reumapatiënten verergering van de klachten geven. (Bron: ggdflevoland.nl)

Vocht in de muren kwamen we tegen in naast de badkamer gelegen kamers. Volgens de onder-
vraagden die hier last van hadden is de ventilatie
in de badkamers zo slecht dat het vocht door de
muren "kruipt".

**“Bij regen slaat het water
door de muur waardoor
het behang los laat, het is
echt heel erg!”**

Lekkages doen zich het vaakst voor in de kamers naast het balkon. Balkons heb-
ben of helemaal geen waterafvoer, of er zit een putje dat om de haverklap ver-
stopt raakt. Verder troffen we lekkages aan bij de voordeur, in de meterkast en op
zolder.

Ook hier ontstaan uiteindelijk
vaak vrij grote schimmelplek-
ken op muren en plafonds. Bij
een van de woningen stond
het zeil van een aan het bal-
kon grenzende kamer bol van
het vocht.

Onvoldoende ventilatie ervaren
bewoners vooral in badkamer
en keuken.



**“Er zit een ventilator in de badkamer, maar die is helemaal niet
krachtig genoeg om de badkamer droog te krijgen. Ik moet echt
alle deuren en ramen tegen elkaar openzetten en dat kan alleen
maar als ik thuis ben.”**

Toen de bewoner een stukje van het zeil optilde was te zien dat de vloer eronder
helemaal nat was en zwart van de schimmel.



“Deze kamer kunnen we echt niet meer gebruiken, het is nu een soort van opslagkamer geworden. Maar al te lang kun je hier niets laten staan. Dan blijft er niet

1.6 Schimmel

Schimmels in huis kunnen overal ontstaan. Bij niet poreuze oppervlakken blijft de schimmel op het oppervlak en is redelijk makkelijk weg te halen.

Op poreuze ondergronden heeft schimmel de neiging om tot diep onder het oppervlak te groeien en erg moeilijk te verwijderen. Behalve het verminderen van een te hoge relatieve luchtvochtigheid moeten schimmels ook chemisch worden verwijderd, want verlaging van de hoeveelheid vocht in de lucht zorgt alleen voor het stoppen van de groei van schimmels. Ook dode schimmels moeten chemisch worden verwijderd omdat de voor mensen gevaarlijke stoffen ook in dode schimmels aanwezig blijven.



63% van de deelnemers aan onze enquête meldt schimmel in huis. Dit is verreweg de meest gehoorde klacht. Er lijkt een duidelijk verband te zijn tussen de klachten over vocht en over schimmel.

In de ruimtes waar het meest over vocht wordt geklaagd zit ook het vaakst schimmel, de slaapkamers grenzend aan balkon en de vertrekken rondom de badkamer.

De badkamer wordt veruit het vaakst genoemd op vragen over schimmelvorming.

Elders in huis speelt het enkele glas een rol bij de aanwezigheid van schimmel: omdat ramen en sponningen bijna constant vochtig zijn aan de binnenkant ontstaat ook daar veel schimmel. Tenslotte ontstaat er schimmel door niet verholpen lekkages.



“In de badkamer zit geen raam, dus voor het afvoeren van het vocht ben ik af van de ventilator. Die is gekoppeld aan het licht. Als ik het licht uitdoe in de b loopt de ventilator nog een kwartier en slaat dan af. Maar dan is de badkam hartsti



“In de winter zijn de ramen altijd nat, dat komt door het enkel glas. Na een tijdje gaat het dan schimmelen en rotten.”



“Als het regent lekt de schuur. Alles wat van hout is, zit onder de schimmel. Ik durf eigenlijk niets meer in de schuur te zetten want alles roest weg.”

2) Klachtafhandeling

In de afgenomen enquête waren ook vragen opgenomen over de tevredenheid van eventuele klachtafhandeling. In dit hoofdstuk gaan we verder in op het wel of niet melden van een klacht, de snelheid waarmee Woongoed reageerde op de betreffende klacht en het succes van het verhelpen van de klacht.

Het wel of niet melden van een klacht:

Van het totaal van 54 respondenten hebben 34 bewoners aangegeven contact te hebben gezocht met Woongoed omdat ze een klacht hadden over de woning.

2.1 Reactie op klachten

Van de 34 respondenten die een klacht hadden gemeld bij Woongoed, meldden 31 mensen dat er iemand langs is geweest, onder hen was 1 bewoner die vertelde dat de woningbouw pas in actie kwam toen de bewoner dreigde met het stopzetten van de huurbetaling. Een andere respondent vertelde dat er voor sommige klachten wel en voor andere klachten niet iemand langs was geweest.

Twee bewoners meldden dat ze nog nooit iemand gezien hadden in reactie op de ingediende klacht. Één bewoner vertelde dat er telefonisch was gezegd dat HG goede producten tegen schimmel in de badkamer verkocht maar dat er nooit iemand was komen kijken.

2.2 Snelheid van reactie

16 respondenten vertelden ons over de snelheid waarmee de klacht werd afgehandeld. Op de meeste klachten wordt binnen twee dagen gereageerd. Drie personen gaven echter aan dat het erg lang duurde en nog eens drie bewoners gaven aan dat er nooit gereageerd is op hun klachten.

Twee mensen gaven aan dat er op sommige klachten sneller dan op andere klachten werd gereageerd.

2.3 Succesvolle klachtafhandeling

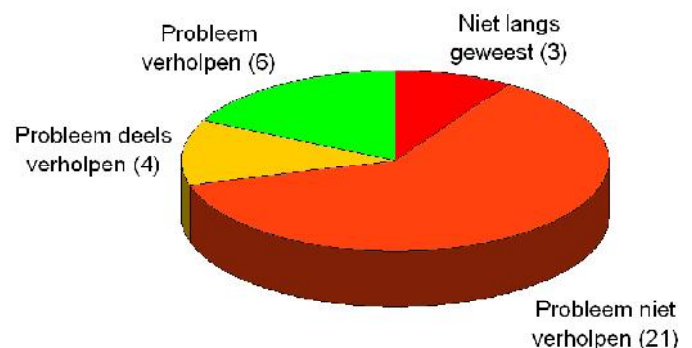
Slechts 6 van de 31 respondenten die een klacht hadden en daarop bezoek kregen van Woongoed gaven aan dat de problemen succesvol zijn verholpen. Onder hen was één respondent die aangaf dat de klachten uiteindelijk verholpen waren maar dat het aangetaste behang en schilderwerk zelf betaald moest worden.

Vier mensen zeiden dat de klachten na het bezoek van Woongoed slechts gedeeltelijk zijn verholpen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een scheefhangende deur die verholpen is, maar het gemelde schimmelprobleem niet.

Daarmee is het aantal succesvol verholpen klachten bijzonder laag.

Van de 31 respondenten waar iemand van Woongoed is langs geweest meldden 21 mensen dat de problemen niet zijn verholpen/zijn terug gekomen.

Actie van Woongoed op gemelde problemen





**“Toen bij ons dubbel glas in het dakraam werd gezet, zijn ze vergeten om dit
Het glas sluit nu niet aan op het kozijn, waardoor het kozijn begint**

2.4 Eindverantwoordelijkheid

Woongoed is als verhuurder eindverantwoordelijk voor een goede staat van onderhoud, afhandeling, snelheid en succes van het verhelpen van klachten. Wij hebben begrepen van de respondenten dat Woongoed diverse contracten heeft afgesloten met bouwspecialisten (glaszetters, verwarmingsmonteurs).

Woongoed heeft contracten afgesloten met de ZVU voor de verwarming, de ZVU komt volgens de bewoners snel in het geval van problemen met de ketel maar kan niet verhelpen dat de bovenverdieping niet warm te stoken is.

“Toen ik belde met een klacht, kreeg ik gewoon te horen dat Woongoed aan deze huizen niets doet.”

Delta gaat over de meterkasten, maar wie er over de lekkages in de meterkastombouw gaat is tot ergernis van de bewoners onduidelijk. Twee bewoners vertelden dat het storten van een nieuw cementvloertje en een lik witte verf alles is wat er gebeurd. Maar de problemen zijn daarmee verre van structureel opgelost.

Er is een onderaannemer geweest voor het vervangen van enkelglas in schuin liggende dakramen in panden aan de Saffier maar vervolgens is er geen controle geweest van Woongoed. Omdat het glas niet passend gezet en gekit is, ontstaan opnieuw vochtproblemen en schimmel.

Bewoners die met klachten over tocht en slechte warmte isolatie contact opnamen met Woongoed ontvingen wel bezoek door de technische dienst van Woongoed, maar een oplossing werd over het algemeen niet geboden. Volgens medewerkers van Woongoed zijn de klachten inderdaad te wijten aan enkel glas in de ramen, maar kan Woongoed hier niets aan doen. Toch werd bij enkele andere onderzochten wél dubbel glas geplaatst, waardoor bewoners zich afvragen of er wel hetzelfde beleid voor iedereen geldt.

Na de brand van maart 2012, waarbij asbest vrijkwam, zijn veel zorgen geuit over de staat van de asbesthoudende dakbedekking. Bewoners hebben aangegeven dat zij onvoldoende tot geen informatie van Woongoed krijgen over de gevolgen en aanpak van het mogelijk vrijkomen van asbestvezels.

Woongoed heeft, voor zover bekend, nog geen stappen ondernomen om de daken op andere plakken te inspecteren, terwijl veel bewoners hebben aangegeven dat de asbesthoudende platen scheuren vertonen of zelfs stukken afgebroken zijn.

In maar liefst 63 % van de bezochte woningen blijkt sprake te zijn van schimmeloverlast. Dit staat in schril contrast met de landelijke cijfers van Milieu Centraal en GGD die spreken over 10 % van het Nederlandse huizenbestand.¹ Ongezonde lucht in huis versterkt allergieën, luchtwegproblemen en irritatie van slijmvliezen - zeker bij ouderen of mensen die al ziek zijn.

Op klachten van vochtoverlast en schimmel in de badkamer worden volgens de respondenten door Woongoed een viertal oplossingen aangeboden:

1. Om zelf een chemisch anti-schimmelmiddel te kopen voor de badkamer.
2. In een aantal gevallen is het middel aan bewoners gratis aangeboden.
3. Zelf zorgen voor ventilatie in de badkamer (zonder een raam of ventilator)
4. Is de bewoner daarmee al aan de gang geweest en heeft het niet geholpen dan is in sommige gevallen een actieve ventilator aangeboden.

¹ Goed ventileren via een klepraam, ventilatieroosters of een ventilatiesysteem is noodzakelijk voor uw gezondheid, maar gebeurt vaak onvoldoende. Een op de tien woningen heeft schimmel en in veel huizen is binnen meer fijnstof aanwezig dan buiten. Actieve ventilatie moet, en kan beter. Bron: MilieuCentraal

De meeste mensen die wij gesproken hebben beoordelen de werking van de ventilator als onvoldoende. Twee respondenten meldden dat de plaatsing van een nieuwe ventilator wel uitkomst heeft gebracht, één bewoner zei dat de oude ventilator beter was.

Het is opmerkelijk te constateren dat er geen consistent beleid is ten aanzien van deze klachten over schimmel in de badkamer.

Er zijn mensen die een vakman over de vloer krijgen die de problemen bekijkt, het merendeel wordt dan afgehandeld met het geven van een pot anti-schimmelverf of een spuitbus. Sommigen krijgen een ventilator geïnstalleerd, andere mensen krijgen slechts een advies: behandel de schimmel met een middel en ventileer de ruimte goed.

Eenzelfde willekeur aan klachtafhandeling kregen bewoners met klachten over vochtoverlast of schimmel in andere vertrekken.

Bij klachten over condensvorming op de ramen werd geadviseerd om deze dagelijks af te nemen met een spons. De geboden oplossing tegen schimmelvorming in de hal was ook niet afdoende, het plaatsen van kleine ventilatieroostertjes in de buitenmuur om zo de kruipruimte ventileren, had geen enkel effect.

“Toen ik klaagde dat er steeds water op de ramen stond, is Woongoed komen kijken. Volgens hen is hier niets aan te doen, het komt gewoon door het enkel glas.”

In uitzonderlijke gevallen zoals aanhoudende vochtoverlast in de keuken is echt groot onderhoud gedaan, of langer gezocht naar de oorzaak (een slechte aansluiting van een afvoerpijp van de CV ketel). Maar de kosten voor schilderwerk en behang werden niet vergoed.



“Woongod en Delta verwezen steeds naar elkaar. Nu is de meterkast alleen maar wit gespoten maar de lekkage zit er nog steeds”

3) Conclusie

Uit dit rapport blijkt dat de Edelstenenbuurt behoorlijk aan glans heeft verloren.

Qua ligging is de Edelstenenbuurt een prachtige wijk; pal aan het station, dicht bij het stadscentrum en een winkelcentrum op loopafstand. Toch ervaren de bewoners de buurt als verre van ideaal en dat is ook te begrijpen gezien het aantal meldingen van schimmel, vocht en achterstallig onderhoud.

Ook hebben deze klachten over de staat van de woningen hun weerslag op de directe omgeving. Zolang bewoners van de Edelstenenbuurt verwickeld zijn in een klachtenprocedure over de gebreken in hun eigen woning is het logisch dat er minder oog is voor de problemen die verder strekken dan de voordeur.

Het dumpen van afval, slecht groenonderhoud en het dealen van drugs, hebben de Edelstenenbuurt in het verleden al een slechte naam bezorgd. Toch blijkt uit de uitvoerige enquête dat de meeste bewoners zich zorgen maken over de gebreken binnen de woning en pas in tweede instantie zorgen uiten over de buurt. Van een sociale cohesie (hechting) binnen de buurt kan dus pas sprake zijn wanneer de klachten over de woningen structureel aangepakt worden. Een verbeterde woning zorgt dan ook voor een verbeterde buurt.

De woningen die de SP heeft bezocht in de Edelstenenbuurt zijn voor wat betreft onderhoud en reparatie door Woongoed voor grote verbeteringen vatbaar. Soms troffen de vrijwilligers van de SP zelfs schrijnende situaties aan: van plafond tot vloer beschimmelde badkamers, kozijnen waarvan het hout zo verrot was dat het helemaal zacht en vermolmd was geraakt en volledig zwart uitgeslagen muren.

Daarnaast zorgt het enkelglas in de ramen en de slechte muurisolatie voor tocht en torenhoge energierekeningen.

Het behoort tot de reguliere taak van Woongoed om zorg te dragen voor een leefbare woonomgeving; een woning hoort altijd schimmel- en vochtvrij te zijn. De verhuurder moet deze gebreken dan ook aanpakken.

Bijzondere aandacht verdienen de op sommige plaatsen aangetaste asbestplaten op de daken. In goede staat vormen deze geen bedreiging voor de gezondheid maar bij beschadiging wel, dus is een inventarisatie en het verhelpen van gebreken van groot belang.

Een ander belangrijk onderwerp is de klachtenafhandeling door Woongoed. Als meer dan de helft van de klachten die zijn gemeld niet zijn opgelost, lijkt er sprake te zijn van een structureel probleem. In het volgende hoofdstuk geven wij aanbevelingen waardoor de problemen in deze buurt op het gebied van goede huisvesting kunnen worden opgelost.

3.1 Aanbevelingen

De gezondheidsrisico's die dreigen door slecht onderhouden daken met asbestvezels moeten per direct aangepakt worden. Inventariseer de scheuren en afgebroken platen en vervang deze.

Een woning verliest ruim de helft van zijn warmte via ramen en gevel. De rest verdwijnt via het dak en de vloer. Onderzoek de mogelijkheid voor betere isolatie door gebruik te maken van warmte-foto's.

Laat onafhankelijk onderzoek doen naar de kwaliteit van de buitenmuur, als deze niet goed is zodanig behandelen dat de regen niet meer door de muur heen slaat.

Zorg voor eenduidigheid in het beleid en de klachtenaanpak: Bied alle bewoners de mogelijkheid tot het plaatsen van dubbelglas.

Werk aan een structurele grondige aanpak van schimmel en vochtplekken. Tijdelijke lapmiddelen zoals verf en spuitbussen bieden geen oplossing.

Evalueer de ventilatiemogelijkheden bij de woningen waar een actieve ventilator is geplaatst. Maak in samenspraak met de bewoners een aanvalsplan om de ventilatie van alle woningen te verbeteren.

Bestrijd ongewenste tocht en verbeter de verwarming, zodat de woningen ook in de winter behaaglijk zijn.

Laat de werkzaamheden altijd controleren door Woongoed, ook wanneer dit uitgevoerd wordt door onderaannemers of partners van Woongoed. Geef duidelijkheid over de mogelijkheden bij klachten en evalueer/controleer de geboden oplossing.

Zorg voor een betere afvoer van hemelwater bij de balkons. Voorkom dat het afvoerputje verstopt kan raken of maak extra openingen waardoor regenwater weg kan lopen.

Maak afspraken met partners als Delta over de verantwoordelijkheid voor onderhoud/klachten over de meterkasten en communiceer deze ook duidelijk naar de bewoners.

Nawoord: "Samen met bewoners oplossingen vinden"

Foto: Ruben Oreeel ©
www.pzc.nl



Woongoed vindt het belangrijk dat zij weet wat er speelt en leeft in wijken en buurten.

We zijn een maatschappelijk georiënteerde organisatie die een bijdrage wil leveren aan de kwaliteit van wonen en leven. Waar mogelijk doen wij dit samen met bewoners.

Geschetste problematiek

In het rapport van de Edelstenenbuurt lezen we over de vochtproblemen in de woningen. Ook schimmelvorming en ventilatieproblemen hangen hiermee nauw samen.

We herkennen een aantal in dit rapport geschetste knelpunten. Het betreft een gecompliceerd vraagstuk waarin technische aspecten en gebruik van de woning een rol spelen. Nader onderzoek is nodig om een beter inzicht te krijgen in de oorzaken van de geschetste problematiek. De aanwezige asbestdaken worden als risico omschreven. We nemen dit heel serieus en ook dit vormt voor ons onderwerp voor verdere aanpak.

Samen met bewoners

We willen graag samen met bewoners ervaringen delen om een beter inzicht te krijgen wat er speelt en om oplossingen te vinden voor de geschetste problematiek. Met deze inzichten komen we tot een goede opdrachtformulering voor nader onderzoek. Ook de keuze van het onderzoeksbureau is voor ons onderwerp van gesprek met bewoners.

Vervolgaanpak

Wij geloven in een gezamenlijke aanpak die ook in andere situaties zowel voor bewoners als Woongoed doeltreffend is gebleken.

Tot slot hopen we op 26 juni a.s. bewoners te ontmoeten die onze gesprekspartner willen zijn in de hierboven geschetste aanpak. Zo kunnen we samen met bewoners actief aan de slag in en voor de Edelstenenbuurt.

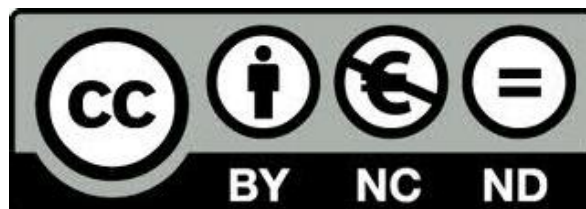
Eric de Ceuster

Directeur Woongoed





SP Middelburg
Postbus 6001
4330 LA Middelburg
middelburg@sp.nl



Op de inhoud van dit rapport is de Creative Commons Naamsvermelding-Niet Commercieel-GeenAfgeleideWerken 3.0 Nederland van toepassing tenzij anders vermeld.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/nl>

