



## **Resultaten buurtonderzoek Isaac van Hoornbeekstraat**

*december 2011*

### **Inleiding**

Naar aanleiding van een aantal gesprekken met bewoners van de Isaac van Hoornbeekstraat heeft de SP besloten om een buurtonderzoek te houden. In de gesprekken met deze bewoners kwam naar voren dat men last had van geluidsoverlast en dat de verwarming niet voldeed. Bovendien was men niet tevreden over de uitgevoerde renovatie door woningstichting SWZ.

### **Buurtonderzoek**

Het buurtonderzoek van de SP is gericht geweest op de bewoners van de Isaac van Hoornbeekstraat. Op vijf avonden in november heeft de SP alle woningen bezocht. Niet iedere bewoner was thuis of wilde meewerken. Uiteindelijk is 78% van de huishoudens gesproken. Meer dan tweederde van de huishoudens wilde geïnterviewd worden. Uit deze gesprekken is een aantal problemen met betrekking tot de woningen naar voren gekomen.

### **Situatie**

De Isaac van Hoornbeekstraat bestaat uit 78 huurwoningen en zijn onderdeel van de wijk Diezerpoort. De woningen zijn gebouwd tussen 1954 en 1956. De woningen zijn verdeeld in woonblokken, waarbij elk blok tussen de acht en twintig woningen heeft. Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen. Per portaal (voordeur) zijn er vier woningen. De woningblokken worden gescheiden door een zeer brede straat. De woningen worden verwarmd door middel van één of meer gaskachels. Deze gaskachels dienen door de huurder zelf te worden aangeschaft. Het afgelopen jaar zijn de woningen gerenoveerd door woningstichting SWZ.

In de interviews met de bewoners komen de volgende problemen naar voren:

1. schimmel in de woningen
2. de woningen zijn moeilijk te verwarmen
3. geluidsoverlast
4. communicatie met de woningstichting SWZ

### **Schimmel in de woningen**

Een groot deel van de bewoners heeft last van schimmel in de woningen. Deze schimmel bevindt zich met name in de keuken, de badkamer en/of de slaapkamer. Bewoners worden geacht zelf de schimmel te verwijderen. Dat doen de bewoners ook, maar na een paar maanden komt de schimmel weer terug. De woningstichting adviseert mensen om de woning te luchten. Diverse bewoners geven echter aan dat dit geen oplossing biedt. Een aantal bewoners geeft aan dat zij zelf, maar ook hun kinderen, gezondheidsklachten ondervinden.

*'Ik kreeg bij afgelopen winter toen het 12 graden vror het advies van SWZ om een raampje open te zetten om de schimmelklachten te verhelpen.'*

De schimmel in de woningen is van structurele aard. De renovatie van SWZ was niet zozeer gericht op het voorkomen van schimmel en heeft hiervoor ook geen oplossing geboden. Schimmel kan volgens onderzoeken schade toebrengen aan gebouwen en aan de volksgezondheid.

Schimmels kunnen structurele schade toebrengen aan de gebouwen en zorgt bovendien voor gekleurde vlekken en geurhinder etc. Mensen die problemen hebben met de luchtwegen, zoals astmapatiënten, zijn bijzonder gevoelig voor schimmels. Bovendien wordt geadviseerd om kleine kinderen te beschermen tegen blootstelling aan schimmels.

*'Toen ik de schimmel aan een werknemer van SWZ liet zien was de reactie: het is een oude woning'*

In de nieuwsbrief van SWZ van september 2011 wordt er aandacht besteed aan schimmel in woningen<sup>1</sup>. In deze nieuwsbrief wordt geadviseerd om de schimmel te verwijderen, de muren opnieuw te sausen en na het douchen goed te ventileren. De bewoners hebben deze tips opgevolgd, helaas zonder resultaat.

*'Elk jaar is de schimmel een groot probleem. Er zijn al twee matrassen helemaal weggeschimmeld.'*

De schimmel lijkt met name een structureel probleem bij de benedenwoningen, al is er ook een aantal bovenwoningen waarvan de bewoners aangeven hier (grote) overlast van te hebben.

### **De woning is moeilijk te verwarmen**

Een groot deel van de bewoners geeft aan moeite te hebben met het verwarmen van de woning. Aangezien de woningen slecht geïsoleerd zijn en er meestal slechts één (gas)kachel is, is het moeilijk om de woning op de gewenste kamertemperatuur te krijgen. Dit heeft diverse praktische en medische consequenties. Zo zijn er bewoners die in de winter niet in de slaapkamer, maar in de woonkamer slapen, omdat dit te koud is. Een moeder gaf aan dat haar kinderen altijd verkouden en/of ziek zijn in de winter, omdat ze het huis onvoldoende kan verwarmen. Ook zijn er bewoners die dag en nacht de gordijnen gesloten hebben om de warmte binnen te houden.

*'Het huis is niet warm te krijgen. Het is altijd koud. Mijn twee kleine kinderen zijn regelmatig ziek'*

### Hoge stookkosten

Een ander probleem is dat het verwarmen van de huizen hoge kosten vergt. Zo gaf een bewoner aan dat zij voor het verwarmen van het huis € 150 euro per maand kwijt is. Er is zelfs een situatie waarbij de bewoners naast deze stookkosten ook een fors bedrag moesten bij betalen aan het einde van het jaar.

*'Ik heb torenhoge stookkosten, maar het wordt nauwelijks warm met slechts een gaskachel.'*

De renovatie heeft aan de problemen van het verwarmen van de woningen weinig veranderd. Dat komt onder andere omdat, in tegenstelling tot wat SWZ in de contracten met de bewoners heeft aangegeven, er niets met de tussenmuren danwel buitenmuren is gebeurd. Deze muren zouden moeten worden geïsoleerd om het weglekken van warmte tegen te houden. Echter, halverwege de renovatie heeft SWZ bij de bewoners aangegeven deze muren niet te renoveren (isoleren), omdat het geld op zou zijn. Het probleem met het verwarmen van de woningen is hiermee blijven bestaan.

Bewoners geven aan de oplossing te zien in het aanleggen van centrale verwarming en/of door het grondig isoleren van de muren.

### **Geluidsoverlast**

Een deel van de bewoners geeft aan geluidsoverlast te ervaren. Er zijn woningen waar letterlijk de gesprekken van de burens zijn te volgen. Een aantal bewoners heeft flinke geluidsoverlast ervaren,

---

<sup>1</sup> [http://www.swz.nl/WSMdocument/documents/Thuis\\_in\\_Wonen\\_september\\_2011.pdf](http://www.swz.nl/WSMdocument/documents/Thuis_in_Wonen_september_2011.pdf)

bijvoorbeeld doordat er een druk gezin boven of naast hen woonde.

*'Als ik mijn best doe, kan ik letterlijk de gesprekken van mijn bovenburen volgen.'*

De renovatie zou deze geluidsoverlast hebben moeten wegnemen. SWZ heeft gekozen voor zwevende plafonds bij de renovatie. Bij een deel van de woningen heeft dit een betere bescherming tegen het geluid geboden. Veel bewoners geven echter aan, dat ondanks de plafondisolatie er geen merkbare verandering is opgetreden in de gehorigheid.

*'Bij het komen en weggaan van bezoekers zijn de trappenhallen zeer gehorig. Juist die trappenhallen zijn bij de renovatie niet aangepakt.'*

### **Communicatie met woningstichting SWZ**

Veel bewoners hebben aangegeven een melding of klacht bij de woningbouwvereniging te hebben ingediend over de schimmel, de koude woningen en/of de geluidsoverlast. Over het algemeen komt er wel iemand van SWZ kijken. Daar is veel waardering voor vanuit de bewoners.

De klachten worden echter lang niet altijd opgelost of aangepakt. Vaak worden meldingen afgedaan met simpele adviezen (zet het raam open om te luchten / het zijn oude woningen / u moet de schimmel schoonmaken). Dat vinden de bewoners vervelend. Dit heeft erin geresulteerd dat veel bewoners gestopt zijn met het melden van klachten. Een structurele aanpak van de problemen ontbreekt.

*'Na de renovatie was het een grote zwijnenstal. Mijn schuurtje is beschadigd bij de renovatie. Deze lekt nu, maar die klachten worden niet serieus genomen.'*

Veel bewoners zijn ontevreden over de renovatie. Zo zijn de renovatieplannen halverwege gewijzigd vanwege een gebrek aan geld. Hierdoor is een gedeelte van woningen niet gerenoveerd en heeft het niet het gewenste effect opgeleverd. Bewoners vinden de renovatie onvoldoende afgewerkt en in een aantal gevallen is de tuin geruïneerd.

*'Feitelijk is de algemene renovatie aan de buitenzijde gedaan, zodat het goed oogt, maar binnen is niet veel gedaan.'*

Opvallend is dat meerdere bewoners aangeven een toezegging te hebben gekregen van SWZ over de aanleg van centrale verwarming. Andere bewoners hebben echter van SWZ vernomen dat er geen centrale verwarming wordt aangelegd. Deze diffuse communicatie zorgt voor verwarring en onduidelijkheid bij de bewoners.