Zwartboek

Te Koud in de flat.

April 2013.

Comité Dubbelglas Westrandflats.

SP

Inhoud:

Inleiding..... ..... pagina 5

Probleemschets ..... pagina 7

Oproep aan Aramis en Gemeenteraad. ..... pagina 11

Bijlage1 brief Aramis..... ..... pagina 12

Op de even pagina's illustratieve opmerkingen van bewoners opgetekend bij de laatste enquête.

"Leefbare woning is belangrijk, ook al zijn ze heel oud.
Ruiten zelf willen wassen buitenkant"

"Krijg veel post vorige verhuurder"

"Schoonmaken kan beter. Elk jaar gaat de huur omhoog, maar er wordt niks aan onderhoud van de flats gedaan. Het is gewoon belachelijk"

Inleiding.

In de wijk Westrand, en niet alleen daar, staan nog hele series portiekflats, gebouwd in de begin jaren 60 van de vorige eeuw. Langs de belangrijkste doorgaande wegen als Burgemeester Freijterslaan, en Jan Vermeerlaan zijn ze onder andere te vinden. Deze flats huisvesten veelal huurders met een bescheiden inkomen. Veel starters, dat is altijd zo geweest. Ook het verloop is altijd groot geweest. Het onderhoud aan deze relatief goedkope woningen is ook meestal beperkt geweest tot het hoog nodige. Aan de Freijterslaan is in de jaren 80 gesloopt en heeft vervangende nieuwbouw plaats gevonden. Enkele blokken aan de Jan Vermeerlaan zijn gerenoveerd en bleven in de verhuur en enkele blokken langs de A17 aan de Jacob van Ruijsdaelstraat zijn na renovatie aan de voorraad sociale woningen onttrokken en in de verkoop gegaan. Als trendy starters appartementen een nieuw leven begonnen. Hier zien we nu, zoals op zo veel andere plaatsen de bordjes "Te Koop" aan de gevel. Maar de huurflats staan zelden lang leeg wat aan toont dat er grote behoefte bestaat aan dergelijke relatief goedkopere huurwoningen.

Omdat het onderhoud zich de afgelopen decennia dus beperkt heeft tot het hoog nodige is ook de woon kwaliteit navenant. Met name de isolatie en daarmee het wooncomfort is op het niveau dat misschien acceptabel was midden vorige eeuw maar nu anno 2013 niet meer van deze tijd is. Er is sprake van grote glaspartijen in voor en achtergevels die nog geheel zijn uitgevoerd in enkel en dun glas. In de tijd dat deze flats gebouwd zijn toen Nederland net in Slochteren de aardgasbel had gevonden was een dergelijke bouwwijze normaal maar sinds het besef van duurzaamheid meer algemeen is geworden is dat inmiddels achterhaald. En behalve dat het qua wooncomfort niet meer van deze tijd is, is het ook voor de te krappe huishoudportemonnee een te grote aanslag. Juist omdat deze woningen bewoond worden door Roosendalers met weinig koopkracht is het ook vanuit dit economisch motief niet meer acceptabel dat de energiekosten zo onnodig hoog oplopen.

"Jaren geleden is dit soort actie ook geweest toen was het nee dus afwachten of het nu wel lukt."

"Bang voor huurverhoging en zou graag zelf de ramen willen lappen"

"Last van lawaai kachel. Het glas is zeiknat aan de binnenkant en herrie van buiten en koud"

"Zelf tochtstrips aangebracht anders tocht je weg. Ramen mogen meer gewassen worden en meer tochtstrips aanbrengen"

"Raam is kapot en moet nog gemaakt worden. Intercom met camera, ze bellen om 1 uur 'snachts aan. En heel graag dubbelglas"

"De hoge huur in verhouding met de srevice van Aramis. Door een rukwind raam afgebroken, deze is pas na half jaar vervangen. Aramis wacht te lang met repareren van intercoms en verlichting in portieken"

"Het tocht veel door enkele glas. Glazenwasser gezien, dit hoort 2 a 3 keer per jaar gedaan te worden, hier betralen we voor. Wij willen dubbelglas en service."

Probleemschets en acties tot nu toe.

In februari 2012 kreeg de SP afdeling Roosendaal signalen van bewoners van deze flats dat hun stookkosten de spuigasten uitliepen en dat ondanks het heftig stoken de kou amper te bestrijden was. We besloten op nader onderzoek uit te gaan en organiseerden een huis-aan-huis enquête.

Hieruit concludeerden wij dat de signalen geen incidenten waren maar dat er in de woningen een algemeen gevoel van ongenoegen was over de kwaliteit van isolatie, met name het dunne enkele glas in zowel woon als slaapkamer was voor velen een bron van ergernis. We verzamelden enkele honderden steunbetuigingen om de huisbaas Aramis te verzoeken snel wat aan deze toestand te doen. Het comité DubbelGlasWestrand was geboren. De ingezamelde steunbetuigingen werden op 13 maart 2012 aangeboden aan de huisbaas. Aanvankelijk reageerde Aramis positief. Men erkende ruiterlijk dat de isolatie in de flats inderdaad niet meer van deze tijd is en beloofde het verzoek serieus te bestuderen. Vervolgens bleef het maanden stil. In mei van dat jaar melden bewoners ons dat een schildersbedrijf begonnen was met regulier schilderwerk aan de buitenkant van de flats. Van het eventueel plaatsen van dubbelglas was geen sprake. Op 7 mei stuurde het comité daarom een rappelbrief aan Aramis met de vraag om opheldering over deze gewone onderhoudsschilderbeurt en het uitblijven van het echt aanpakken van de slechte isolatie. Vanuit Aramis reageerde men vooral gepikeerd: "Waarom moest dit nu zo naar buiten, dit gaf maar imagoschade aan de corporatie." In juli organiseerde het comité samen met de SP afdeling een openbare discussieavond over de problematiek van de woningbouwcorporaties in het algemeen en het onderhoudsprogramma van Aramis in het bijzonder. We nodigden woordvoerder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van de SP fractie uit de Tweede Kamer Paulus Jansen uit en uiteraard ook Aramis. Aramis echter sloeg de uitnodiging af zonder echte argumentatie Het paste gewoon niet in de agenda van welke medewerker van hun dan ook. Jammer, maar ondanks dat was het een zinvolle bijeenkomst en het actiecomité versterkte zich en nam de nuttige informatie van Paulus Jansen tot zich. Er volgde opnieuw een brief richting Aramis waarin om de nodige informatie werd verzocht onder andere om inzicht in het onderhoudsschema, de ouderdom van de ketels, het verbruik van gas per complex enz.

In december van 2012 kwam Aramis eindelijk met een reactie: Er is op 3 december een gesprek met een delegatie van het comité en op 17 december verschijnt een brief aan alle bewoners van de flats in de Westrand waarin ingegaan wordt op de plannen voor onderhoud. Er is een indeling gemaakt in drie groepen waarmee ook een prioriteitenvolgorde voor het onderhoud wordt aangegeven. Waarop dat gebaseerd is, wordt niet duidelijk. Het comité besluit onmiddellijk te gaan onderzoeken bij haar achterban, de huurders, wat men vindt van deze prioriteitstelling en überhaupt van het tempo van Aramis met het onderhoud. In de brief van 17 december wordt namelijk ook aangegeven dat in de eerste groep, pas eerst zal worden benaderd in 2013. Een nadere aanduiding wordt niet gegeven. Bewoners moeten het doen met de mededeling dat in het eerste kwartaal van 2013 een deel van de mensen uit groep 1 zullen worden benaderd en dat daarvoor de buurtonderneming en Vice Verca zal

"Hele woning gerenoveerd word. Kozijnen rot en schimmel in de slaapkamers. Zomers heel warm 28c"

5x dak gerepareerd, en ramen worden niet gewassen. Aramis is bang als er troep is om op te treden. Dubbelglas is 8 jaar geleden beloofd"

"Dubbelglas heel graag en een portiekdeur. Last van schimmel. Meer isoleren"

"Om de 5 jaar schilderen"

"Dubbele beglazing is belangrijk omdat ik in de zomer en winter de gordijnen dicht moet hebben"

"Versleten kitranden. Portiek licht is laat vervangen, na 1 week bellen. Ingebroken in brievenbus, deze weigert Aramis te vervangen. De deurstijl komt regelmatig los en er zit een scheurtje in de vloer"

"Doordat de CVpijp naar buiten dichtvriest, klachten worden niet serieus genomen. Huismeester is slecht bereikt"

"Lekkage aan dakrand wordt niet opgelost"

worden ingeschakeld. Aramis volstaat verder met de opmerking dat met de daadwerkelijke aanpak pas in 2014zal worden begonnen.

Uit een onderzoek bij de achterban dat het comité in december 2013 houdt blijkt dat het ongenoegen over het onderhoud, het wooncomfort en de hoge stookkosten nog steeds erg groot is. Het comité doet onderzoek naar hoe hoog de stookkosten nu eigenlijk zijn, wat de huurders weten over de ouderdom en kwaliteit van de cv ketels en hoe men oordeelt over de kwaliteit van de service van Aramis en over de kwaliteit van het tot nu toe gepleegde onderhoud. Uit dit onderzoek blijkt dat de huurders de kwaliteit van de service beoordelen met een 4,7 en de kwaliteit van het onderhoud met slechts een 4,1. Geen beste rapportcijfers dus voor Aramis. De stookkosten liggen zo rond de €130, met uitschieters naar boven en beneden. De algemene conclusie uit dit meest recente onderzoek onderschrijft dus de eerdere oproep van het bewonerscomité: Uitstel van de isolatie maatregel is zeer ongewenst.

Het tempo en de volgorde waarin het onderhoud zal worden aangepakt is voor het comité dan ook niet acceptabel. De indeling in de drie groepen lijkt volstrekt willekeurig natte vingerwerk. De woningen zijn niet wezenlijk anders er is geen enkele reden om de zaak zo lang uit te smeren. De werkelijke reden zijn volgens het comité niets anders dan financiële. Aramis geeft dat in hun brief van 17 december overigens ook gewoon toe: "Het is helaas niet mogelijk om op korte termijn bij alle complexen groot onderhoud uit te voeren". Maar het woonakkoord van Blok van dit voorjaar geeft meer ruimte voor het naar voren halen van deze noodzakelijke verbetering van de isolatie.

Voor het comité en de bewoners is daarom niet te accepteren dat het tempo zo laag wordt ingezet. Inmiddels is er weer een nieuwe koudeperiode achter de rug. Na de winter van 2011/2012 waarin voor het eerst aan de bel werd getrokken is de winterperiode van 2012/2013 opnieuw enorm veel gas onnodig verstookt door de mensen met te weinig koopkracht. Door de extreem lange stook periode in winter/voorjaar van dit jaar 2013, met vorst periodes tot in maart, zijn weer veel gezinnen met geringe koopkracht in de problemen geraakt. De noodzaak om nu echt wat te doen aan de achterhaalde kwaliteit van isolatie wordt hierdoor nog eens benadrukt.

Dat ook de corporaties zelf in financiële problemen zijn beland door deels eigen schuld, te hoge topinkomens en eigen beleid maar deels ook door ingrepen van de rijksoverheid is het comité niet ontgaan. Maar het is volstrekt onredelijk om de rekening hiervoor eenzijdig neer te leggen bij de minst koopkrachtigen en deze letterlijk in de kou te laten zitten. Of de huidige financiële problemen van onze huisbaas mede te wijten zijn aan eigen slecht beleid of uitsluitend en geheel aan de maatregelen van Rutte 2, daarover willen we geen uitspraken doen want daarvoor ontbreekt het ons aan genoeg informatie. Maar daar gaat het ons ook niet om. Het gaat ons louter en alleen om een snelle oplossing van onze slechte isolatie. Of om het nog simpeler te zeggen: We willen niet langer in de kou zitten!

Door het woonakkoord dat minister Blok dit voorjaar sloot is de situatie alleen nog maar urgenter geworden. Enerzijds wordt hierdoor weer de jaarlijkse huurverhoging extra opgeschroefd, maar

"Wij willen dubbelglas!"

anderzijds zijn door het akkoord ook de mogelijkheden juist voor isolatiemaatregelen ook verhoogd. Alle reden dus om nu tot daadwerkelijke acties over te gaan.

Daarom twee oproepen:

1. Ten eerste gericht aan Aramis:

Versnel het tempo, Pas in 2014 beginnen en dan nog maar aan een deel van de complexen is veel te traag. Nu vóór weer een nieuwe winter willen we alle flats aangepakt zien.

2. Ten tweede gericht aan onze volksvertegenwoordiging de Roosendaalse Gemeenteraad:

Doe alles wat in uw vermogen ligt om het tempo van de door Aramis voorgestelde onderhoudswerk te versnellen. We doen een beroep op uw wettelijke taak en plicht op te komen voor de Roosendaalse burgers, en zeker dat deel dat het door de huidige crisis toch al zit waar de klappen het hardst vallen. Kortom verzin een slim plan om samen met Aramis ons uit de kou te halen.

Maart 2013

Comité Dubbelglas p/a Petrus Dondersstraat 3b Roosendaal.

Aan de bewoners van:

Jan Vermeerlaan 1 tot en met 15 B Complex C20305
Jan Vermeerlaan 85 tot en met 111 B Complex C20311
Jan Vermeerlaan 129 tot en met 243 B Complex C20309
Jan Vermeerlaan 2 tot en met 20B Complex C20308
Petrus Dondersstaat 1 tot met 19 B Complex C20308
Gerard terBorchstraat 3 tot en met 29C Complex C20310

Postbus 231
4700 AE Roosendaal

Bezoekadres:
HetPunt
Laan van Brabant 50
Tel. (0165) 58 03 99

www.hetpunt.nl

KvK-nr. 20024511
Banknr. 28.50.35.673

Roosendaal, 17 december 2012

Onderwerp Volgordebepaling groot onderhoud Westrand

Geachte bewoner(s),

De SP en het bewonerscomité Westrandflats zijn in maart 2012 een actie gestart voor het aanbrengen van dubbel glas in verschillende complexen in Westrand. In mei van dit jaar heeft Aramis AlleeWonen u vervolgens geïnformeerd over de totale opgave die geldt bij de complexen waarbij het groot onderhoud nog moet worden uitgevoerd. We vertelden u dat we eerst een volgordebepaling moesten maken en dat we u zouden informeren zodra deze bekend is.

Tijdens het laatste gesprek op 3 december met het bewonerscomité kregen we een signaal dat bewoners ongerust zijn omdat we complexen zouden gaan slopen. Van sloop is geen sprake.

We hebben de volgorde van het groot onderhoud bepaald aan de hand van:

- Bewonersgesprekken;
- ontwikkelingen (sociaal en fysiek) in Westrand;
- ontwikkelingen op de woningmarkt;
- technische staat van de complexen;
- verhuurbaarheid van de woningen;
- kosten/baten van de complexen.

Hieruit komt naar voren dat er drie verschillende groepen complexen zijn. We concluderen dat er een groep complexen is waarbij de noodzaak tot ingrijpen het hoogst is (groep 1). Daarna volgt een groep complexen waarbij ingrijpen op middellange termijn noodzakelijk is (groep 2). Bij de laatste groep ligt de noodzaak wat lager (groep 3).

Hieronder vindt u de groepsindeling van de complexen.

Groep 1

- 56 portieketagewoningen Gerard ter Borchstraat, complex C20310;
- 56 portiek etagewoningen Jan Vermeerlaan (bij de sportschool), complex C20311;
- 120 portieketagewoningen Jan Vermeerlaan (pleintjes), complex C20309;
- 48 portieketagewoningen A. van Dijckstraat, Memlincstraat en P. Potterstraat, complex C20302.

Groep 2

- 78 galerijwoningen Jordaensplein, Paulus Potterstraat en David Teniersplein, complex C20303;
- 30 portieketagewoningen Petrus Dondersstraat, complex C20308;
- 30 etagewoningen (open portiek) Jan Vermeerlaan, complex C20308;
- 48 portieketagewoningen J. Vermeerlaan / B. Freijterslaan (bij de Rembrandtgalerij), complex C20305;
- 68 portieketagewoningen Burgemeester Freijterslaan (bij de Mesdagstraat), complex C20307.

Groep 3

- 24 portieketagewoningen Burgemeester Freijterslaan (bij de Memlincstraat), complex C20306;
- 54 galerijwoningen Lucasplein, complex C20324;
- 40 galerijwoningen Burgemeester Freijterslaan (Westpoort), complex C20326.

We kunnen ons voorstellen dat een aantal bewoners niet gelukkig is met deze groepsindeling. Het is helaas niet mogelijk om op korte termijn bij alle complexen groot onderhoud uit te voeren.

Uitvoering

Zoals we in onze brief van mei 2012 al aangaven, is het onmogelijk om een definitief tijdspad te hangen aan de uitvoering van het groot onderhoud. De financiële situatie van Aramis AlleeWonen is namelijk afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningmarkt en de politieke keuzes die voor corporaties worden gemaakt. Voorlopig starten we in 2013 met de voorbereiding van het groot onderhoud van de complexen uit groep 1. De uitvoering van het groot onderhoud is gepland vanaf 2014.

Bewoners worden bij uitvoering van groot onderhoud al in een vroeg stadium betrokken. Aramis AlleeWonen heeft aan ViceVersa, de buurtonderneming van Westrand, opdracht gegeven dit proces vorm te geven. De bewoners van de complexen aan de Gerard ter

Borchstraat 3 tot en met 29 C en Jan Vermeerlaan 85 tot en met 111C worden hiervoor in het eerste kwartaal van 2013 benaderd.

Zodra Aramis AlleeWonen zekerheid kan geven over het definitieve tijdspad van de uitvoering van het groot onderhoud, informeren wij u daar natuurlijk over.

Verder vindt de komende weken een technische inspectie plaats van de complexen uit

groep 1. Dat betekent dat u medewerkers van Aramis AlleeWonen tegen kunt komen in de gemeenschappelijke ruimten van de complexen. Als het gaat om het technisch onderzoek voor het aanbrengen van energetische maatregelen in de woningen, kunnen zij u eventueel vragen een woning van binnen te bekijken. Indien nodig vragen we u hiervoor uw medewerking.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen. Ik ben telefonisch bereikbaar op maandag van 9.00 uur tot 17.00 uur en op vrijdag van 9.00 uur tot 13.00 uur via (0165) 58 03 99. Op dinsdag en donderdag ben ik bij ViceVersa telefonisch bereikbaar via (0165) 53 05 48. U kunt op die dagen tussen 12.00 uur en 13.00 uur ook zonder afspraak even binnenlopen bij ViceVersa (Gerard Doustraat 40).

Met vriendelijke groet,

Wilma van Oorschot

Coördinator wijkontwikkeling