

Aan de directie van Woonbedrijf,
Ter attentie van mevrouw Sabine Stalmeier,

Eindhoven, 10 mei 2020

Geachte mevrouw, meneer,

De Werkgroep Verduurzaming Huurwoningen Geestenberg wil tot een verdere verbetering van de huurwoningen van Woonbedrijf in de Geestenberg komen zonder stijging van woonlasten.

De Werkgroep wordt belangeloos bijgestaan door Stephaan Maas, architect te Eersel.

De Werkgroep heeft hierover op 04 september 2019 een eerste gesprek gehad met mevrouw Backx (districtsmanager Tongelre) en de heer Klaasen (gebiedsbeheerder Tongelre). Het gesprek was kennismakend en oriënterend. Afgesproken is dat onze Werkgroep een enquête in de buurt zou organiseren, en dat er daarna een nieuw gesprek zou plaatsvinden.

Inmiddels heeft deze enquête plaatsgevonden.

Het overeengekomen gesprek over de uitkomsten van deze enquête is door enkele factoren vertraagd. Binnen Woonbedrijf heeft een reorganisatie plaatsgevonden, waardoor onze eerdere contactpersonen niet meer met dit dossier belast zijn. Verder waren soms zowel bij u als bij ons belangrijke mensen afwezig. En tenslotte gingen afspraken, die tot twee keer toe gemaakt zijn, niet door vanwege de Coronacrisis. Omdat er geen zicht is op wanneer er weer een normaal functioneren mogelijk is, is onze Werkgroep met onze huidige contactpersoon, mevrouw Sabine Stalmeier, overeengekomen dat we de eerste ronde van de bespreking schriftelijk doen. Deze brief dient daartoe. Ik heb met mevrouw Stalmeier afgesproken dat zij deze brief doorgeleidt naar wie dit binnen uw organisatie aangaat.

Ik laat het aan u over of u reageert in de vorm van een pakket antwoorden, of dat individuele functionarissen bij Woonbedrijf dat afzonderlijk doen. Ik kan op dit moment niet overzien wat het meest praktisch is. Ik zou u willen vragen om de beantwoording, hoe dan ook, via mevrouw Stalmeier te laten lopen, zodat wij binnen uw organisatie altijd één eerste aanspreekpunt hebben.

De financiële positie van huurders

De Geestenberg is niet de armste wijk van Eindhoven, maar zeker ook niet de rijkste. Onze Werkgroep merkt dat de financiële aspecten van woningverbetering belangrijk gevonden worden. Af en toe kiezen mensen in de enquête niet voor inhoudelijk het beste antwoord, omdat ze de financiële lasten van het oplossen van een ongemak meer vrezen dan het ongemak zelf.

Onze Werkgroep benadrukt dan ook dat de hierna voorgestelde maatregelen woonlastenneutraal moeten worden ingevoerd in de geest, zoals het Klimaatakkoord dat beoogt (de som de huur en de energielasten moet gelijk blijven of dalen). Omdat in het Klimaatakkoord beoogd wordt dat de gasprijs gaat stijgen om de overgang op elektrische energie te stimuleren, is het verder verduurzamen van onze woningen, die voorlopig nog op gas aangewezen zijn, van extra groot belang'

Bij sommige maatregelen is er naar ons idee sprake van regulier onderhoud, waarvoor geen huurverhoging gevraagd mag worden.

De uitkomsten van de enquête

In het hierna volgende wil ik, namens de Werkgroep, de resultaten omwille van de leesbaarheid in gecomprimeerde vorm aanbieden. Uiteraard is onze Werkgroep ten allen tijde bereid u inzage in de volledige set uitkomsten te geven.

De enquête is ingevuld door 135 van de 269 huishoudens (een respons van 50%).

U ontvangt de uitkomsten, geordend naar thema.

- **De entreehal en de meterkast**

Er is massieve onvrede over de entree en de meterkast. >90% vindt de entree 's winters veel te koud, >80% wil hier isolatie. Velen gebruiken 's winters de WC in deze ruimte niet.

De enige goede woorden, die door enkelen uitgesproken zijn, is dat de ruimte 's winters een bruikbare koelkast is voor groenten en frisdrank.

Anders dan onze Werkgroep vooraf dacht, maakt het weinig of geen verschil of de berging aan de entree vast zit of niet.

Het ene hoofdpunt van kritiek is dat de entreehal deels ongeïsoleerd is.

Het andere hoofdpunt van kritiek is de meterkast. Die is soms onder en boven niet goed afgesloten, er zitten (soms dichtgepurde) gaten in en het ding trekt soms als een schoorsteen. Er komen beesten door binnen.

Een kleiner punt van kritiek is de hoge plaatsing van het verwarminkje, nabij het ventilatiegat.

Onze Werkgroep wil isolatie, kierdichting, aanpak van de meterkast en een betere plaatsing van de verwarming. We beschouwen dit als normaal onderhoud dat voor rekening van de verhuurder dient te komen.

- **De achterpui**

Deze pui is bij de eerdere renovatie/groot onderhoud gezet. Waar er kritiek is, is dat niet op het principe van de pui, maar op de uitvoering.

De specifieke vraag in de enquête was naar de afdichting. 46 respondenten oordelen goed over de pui, 38 vinden de afdichting matig en 28 vinden hem slecht.

De afdichting is soms niet goed. Velen geven aan dat het tocht en dat er mieren, pissebedden en andere beestjes onder de pui door komen. Eén huishouden geeft aan dat er planten door de pui groeien. Er is niet overal gekit waar dat zou kunnen.

Deze vraag was niet expliciet gesteld, maar er kwamen spontaan veel klachten over: sommige puien zijn slecht gesteld. Ze staan, als je er loodrecht op kijkt, linksom of rechtsom gedraaid en/of ze hellen naar binnen of naar buiten en/of ze staan te los waardoor de pui rammelt als je de deur dichtdoet. Bovendien reageert de pui soms op temperatuurverschillen.

Vaak betekent dat dat de deur niet goed open of dicht kan. Dan moet er weer een onderhoudsmonteur komen om dat op te lossen.

Doordat sommige puien naar binnen hellen, loopt het water dat op de vensterbank valt soms niet naar buiten, maar naar binnen weg. Er groeit dan mos op de vensterbank.

Deze klachten betreffen zowel het normale woongenot als de energiehuishouding.

Onze Werkgroep heeft de indruk dat de puien bij de renovatie met wisselende professionaliteit gezet zijn. Bij weten van onze Werkgroep is er geen oplevercontrole geweest en is er geen nazorg verricht.

Woonbedrijf moet de klachten nalopen en een oplossing bieden. Dat betekent controle en nazorg. Dit is een reguliere verhuurderstaak en kan dus niet tot huurverhoging leiden.

- **De kruipruimte: Vloerisolatie, fundering, uitspoelgaten**

Van de huishoudens, die de vraag beantwoord hebben of ze vloerisolatie hebben, geeft de ene helft aan van wel en de andere helft van niet. Van de helft die geen vloerisolatie heeft, wil opnieuw de helft alsnog vloerisolatie.

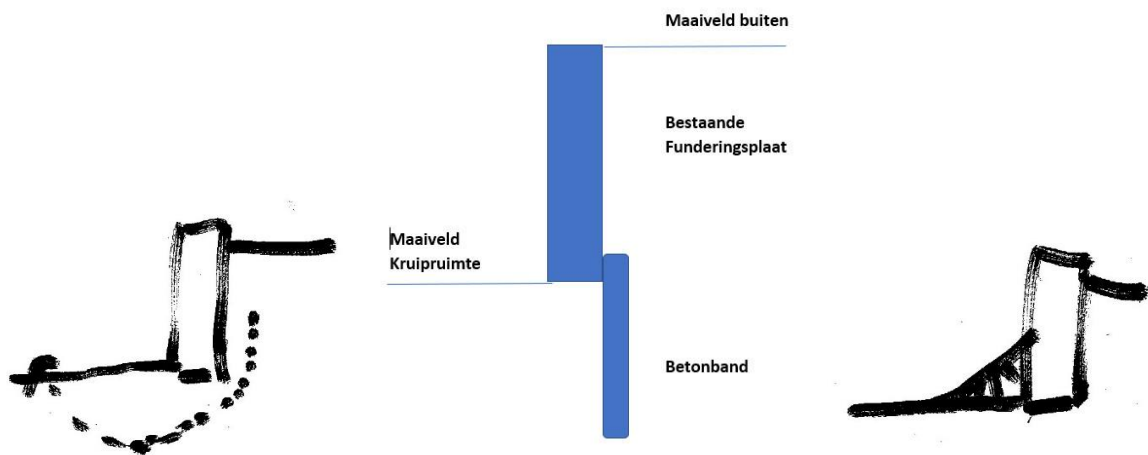
Er komt in de enquête geen principiële afwijzing van vloerisolatie naar voren, maar (vanwege de in rekening gebrachte huurverhoging) wel een financieel voorbehoud. Veel van deze mensen willen meer informatie.

Onze Werkgroep vindt dat er een nieuw en schappelijk aanbod van vloerisolatie moet komen, waarbij goede voorlichting gegeven wordt over wooncomfort, energiebesparing en financiële kosten en baten (waarbij ook de hogere gasprijs in de toekomst meegenomen wordt).

Overigens heeft een van onze Werkgroepleden bij een controle geconstateerd dat de tape waarmee de stroken van de vloerisolatie aan elkaar zitten losgelaten heeft, waardoor de stroken over meerdere meters los van elkaar hangen. Wellicht moet u sowieso eens naar de bestaande vloerisolatie kijken.

24 huishoudens rapporteren desgevraagd dat er achter de woning verzakkingen optreden, veroorzaakt door zand dat onder de fundering door de kruipruimte in spoelt. De specifieke vraag was of dat probleem nog steeds bestaat, dus in de tegenwoordige tijd. Daardoor hebben huishoudens bij wie het probleem niet meer bestaat soms niet geantwoord en soms toch wel. Waarschijnlijk is, opgeteld over de historie, het probleem groter dan 24. Het is voor de mensen vervelend, want ze moeten dan de achterplaats opnieuw inrichten.

De mensen die een uitspoelgat rapporteren zijn door onze Werkgroep op een lijst gezet. Voor zover onze Werkgroep het analyseren kan, ontstaat het probleem doordat de verticale funderingsplaat onder de achterpui op het maaiveld in de kruipruimte geplaatst is. Het zand spoelt onder de funderingsplaat door de kruipruimte in (zie hieronder de linker tekening).



De bestaande situatie

de voorkeursoplossing

de next-best oplossing

Volgens onze architect is de beste oplossing om voor eens en altijd een eind te maken aan het probleem het ingraven van een verticale betonband, waardoor de funderingsplaat tot onder het maaiveld van de kruipruimte doorgetrokken wordt.

Als dat niet wenselijk is (bijvoorbeeld omdat er een speciale bestrating ligt) is de next-best oplossing om een (in doorsnee) driehoekig lichaam van gestabiliseerd zand (zand gemengd met droge cement) in de kruipruimte tegen de funderingsplaat aan te brengen.

Indien voor deze laatste optie gekozen wordt, zijn er twee redenen om in de kruipruimte te zijn. Daarom is dit thema als één pakket behandeld.

Onze Werkgroep beschouwt dit als constructietechniek die voor rekening van de verhuurder moet komen.

- **De zonnepanelen**

De enquête liep al toen het aanbod van Woonbedrijf van zonnepanelen binnenkwam. Dit aanbod kreeg onze instemming.

Van de mensen die deze vraag ingevuld hadden, hebben er 77 gebruik gemaakt van het aanbod en 48 niet. Van die 48 zeggen 14 huishoudens dat ze in principe alsnog mee zouden willen doen, mocht er weer een campagne komen.

Onze Werkgroep adviseert het volgende:

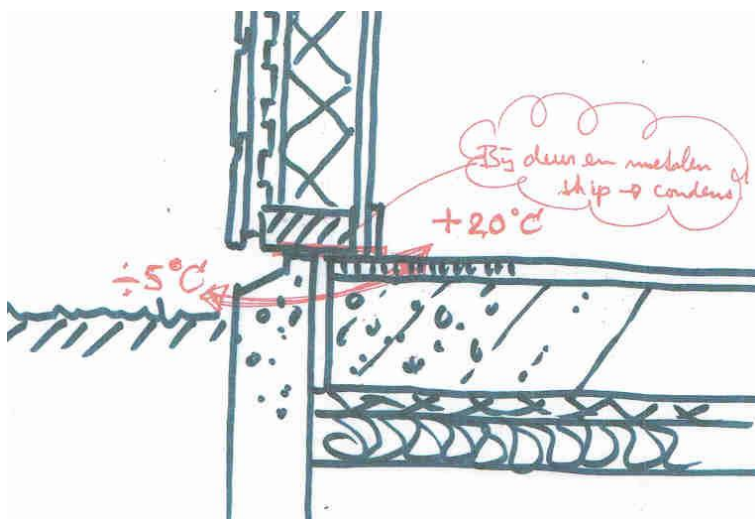
- het zou goed zijn om na een jaar de effecten van de panelen in de Geestenberg terug te koppelen naar de buurt. Een beetje enthousiasmerende reclame kan geen kwaad
- van de argumenten die sommige mensen opgeven om niet mee te doen verdienen enkele een goed antwoord
 - ik heb al panelen hoeft geen antwoord
 - teveel bomen in de buurt, PV afgeraden door het bedrijf: hoeft geen antwoord
 - ik gebruik te weinig stroom om het lonend te laten zijn: dit argument zou bestreden kunnen worden door het advies om simpelweg weinig panelen te nemen en uitleg van het terugleversysteem
 - zoals het er nu naar uitziet, gaat de salderingsregeling veranderd worden. Dat leidt mogelijk tot minder baten. Aan de andere kant worden PV-panelen steeds goedkoper, en dat leidt voor Woonbedrijf ook tot minder kosten. In het voorlichtingsmateriaal moet hieraan aandacht besteed worden.
 - over de inkomsten wordt belasting geheven. Uitgelegd moet worden dat deze mening onjuist is.

- **Koudebruggen**

De enquêtevraag naar de aanwezigheid van koudebruggen bleek, zoals al vooraf verwacht, moeilijk. Het is erg technisch.

48 huishoudens gaven aan last te hebben van koudebruggen en 68 niet. Onze Werkgroep denkt dat dit een niet erg betrouwbare uitkomst is, omdat er enerzijds situaties als koudebrug aangemerkt worden die dat niet zijn, en omgekeerd dat er situaties niet als koudebrug aangemerkt worden die dat wel zijn.

De architect, die meewerkt aan onze Werkgroep, stelt met grote zekerheid dat er relevante koudebruggen zijn. Van enkele daarvan heeft hij al eerder een schets gemaakt en die bij de eerste bijeenkomst tussen onze Werkgroep en Woonbedrijf op 4 september 2019 overhandigd.



Onze Werkgroep stelt voor om de aanpak van het technische onderwerp koudebruggen te doen plaatsvinden in rechtstreeks overleg tussen onze architect en de verantwoordelijk persoon binnen Woonbedrijf.

- **Ventilatie-badkamer-installatietechniek-schimmel**

Onze Werkgroep heeft in zijn enquête geen vragen gesteld over het systeem badkamer-ventilatie-raam kunnen openen op de bovenverdieping.

Desalniettemin zijn op dit thema spontaan een aantal reacties binnengekomen. Dat zijn er genoeg om serieus te nemen, maar niet genoeg om statistische uitspraken te kunnen doen. De indruk is dat de vochtproblemen mogelijk gedeeltelijk, maar niet geheel vanuit een verkeerde omgang met de apparatuur verklaard kan worden.

Onze Werkgroep wil hier nader onderzoek doen, maar door Corona is dat lastig.

We zullen Woonbedrijf hierover in een later stadium verder informeren.

- **Individuele klachten**

Onze Werkgroep heeft een groot aantal individuele klachten ontvangen waar we niet wat mee gaan doen. We zullen adviseren om deze individuele klachten op de gebruikelijke manier af te werken.

Het gemeentelijk warmteplan

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen op termijn van het gas af gaan, en dat alle gemeenten op niet al te lange termijn een Warmteplan moeten maken. In Eindhoven zijn enkele wijken aangewezen waarmee men als eerste in de slag gaat. De woningen van Woonbedrijf in De Geestenberg horen niet bij deze eerste groep.

Desalniettemin zal er vroeg of laat ook voor onze woningen een warmteplan gemaakt moeten worden. Dat werpt zijn schaduwen vooruit. De isolatiemaatregelen, waarom onze Werkgroep vraagt, zullen vroeg of laat gemaakt moeten worden – en dan liever vroeg en op zo'n manier, dat ze compatibel zijn met een toekomstige doorontwikkeling.

Tegen de tijd dat de omstandigheden zich daar weer voor lenen, zou onze Werkgroep graag met Woonbedrijf in de slag gaan over de warmteplan-toekomst van onze woningen op de langere termijn.

Met vriendelijk groeten

Willy Schoutissen, Otterstok 47 (contactadres in de buurt)

(namens deze)

Bernard Gerard, procesbegeleider

Hulstbosakker 21

5625VR Eindhoven

040-2454879

06-81315549 (voorkeur)

bjmgerard@gmail.com

www.bjmgerard.nl