

Eindhoven, 30 juni 2022

Aan de directie van Woonbedrijf

Geachte leden van de directie van Woonbedrijf

Geschiedenis van het verbetertraject tot nu toe

Onze Werkgroep Verduurzaming Huurwoningen Geestenberg is nu al sinds 2019 bezig om onze woningen verder verbeterd te krijgen na de groot onderhoud-ronde in 2013-2014. Die heeft een aantal zaken verbeterd, maar niet altijd afdoende en voldoende.

We hebben u de resultaten van een enquête aangeboden die we rond de jaarwisseling 2019-2020 gehouden hebben. We hebben u ook de opinie aangeboden van een deskundig architect die ons vrijwillig helpt.

Daarna ging alles traag. Deels door oorzaken waarvoor wij begrip hebben, zoals Corona en een reorganisatie binnen uw kantoor, en de schaarste aan personeel en materiaal.

Er zijn gesprekken geweest (oa 24 sept 2020) en stukje bij beetje gebeuren er dingen, zoals het onderzoek op 29 januari en 01 februari 2021 door bureau Triton aan vijf, door ons geselecteerde, adressen (aangevuld met onderzoek door onze architect bij twee andere huizen). Van dit Tritononderzoek hebben wij als werkgroep nog steeds geen rapport gezien, ook niet in samengevatte en geanonimiseerde vorm. Ook de individuele vijf bewoners hebben de resultaten van hun eigen woning nog steeds niet mogen ontvangen.

In juli 2021 heeft onze Werkgroep u demonstratief een pak 'schie eens op-kaarten' aangeboden. Toen is er gepraat, waaruit bleek dat een van de vijf woningen niet aan het Bouwbesluit voldeed, en waarin werd toegezegd dat Van Montfort een Masterplan zou maken. Van Montfort zou als experiment de leegstaande woning Buyaard 3 aanpakken, hetgeen gebeurd is (jan 2022 opgeleverd). Er is een pakket aan op zichzelf goede maatregelen bedacht.

Daarna kwam er een onderzoek om dit pakket te implementeren bij een van de vijf Tritonwoningen, te weten op het adres Heike 64. Dat was april 2022.

Na enig aandringen ontving onze werkgroep op 07 juni een uiterst beknopte samenvatting van het rapport dat TechnoConsult had opgemaakt van de werkzaamheden aan Heike 64. Er stond veel meer niet in dan wel in. Noch onze werkgroep, noch de bewoners van Heike 64 hebben een uitgebreidere versie vna het verslag van TechnoConsult ontvangen.

Wat er wel in stond, was dat na voltooiing van de werkzaamheden door Van Montfort het nog steeds tochtte, en wel langs de gevel ("onder de pui door" zoals de bewoonster ons meldde), en structureel door de scheiding van de berging en de hal.

Wat er ook in stond is dat TechnoConsult "aanvullend onderzoek wil uitvoeren in de proefwoningen eind november/begin december, afhankelijk van het weer" en "dat op basis va de resultaten van dat vervolgonderzoek kan worden bepaald **OF** de maatregelen breder kunnen worden uitgerold bij de overige woningen binnen het complex".

- - - - -

Reactie naar aanleiding van het rapport van TechnoConsult over Heike 64

Naar aanleiding van het rapport van TechnoConsult heeft onze werkgroep zich beraden. Dat leidde tot de volgende statements waarop wij graag van u een reactie ontvangen:

1. Het woordje “OF” bij TechnoConsult staat ons niet aan. Het impliceert dat het ook **NIET** zou kunnen gebeuren. Voor onze werkgroep zou dat, na het hele traject dat plaatsgevonden heeft, ondenkbaar zijn dat verdere verbetering van de woningen alsnog zou worden afgeblazen. Dit terwijl de nationale ambities richting minder gas en betere woningisolatie steeds urgenter worden.
Onze werkgroep gaat ervan uit dat het woordje “OF” hier moet worden gelezen als “HOE”, en ontvangt van u graag de bevestiging dat het nog steeds uw intentie is alle 269 woningen verder te verbeteren in de geest van Buyaard 3, eventueel in een vervolmaakte versie
2. Wij willen zelf het rapport van Triton en van TechnoConsult lezen, eventueel in een versie die verenigbaar is gemaakt met de privacywetgeving. Nu zitten we met een permanente informatieachterstand
3. De uiterst beknopte samenvatting van TechnoConsult is ons rechtstreeks toegezonden door TechnoConsult. Er zat geen begeleidende tekst van Woonbedrijf bij.
Daardoor is ons niet bekend hoe Woonbedrijf tegenover het rapport van TechnoConsult en de in de samenvatting verwoorde aanbevelingen staat. Woonbedrijf zou er ook voor kunnen kiezen om verder vervolgonderzoek over te slaan en meteen met de verbetering van 269 woningen te beginnen. Dit zou de voorkeur van onze werkgroep zijn, omdat het geen verdere vertraging van het al zo lang slepende proces met zich meebrengt.
4. Als Woonbedrijf de aanbevelingen van TechnoConsult overneemt, kan onze werkgroep niet anders dan zich daarbij neerleggen in de hoop dat een en ander daarna zo snel mogelijk gaat.
5. Aannemende dat het scenario dat is zoals onder 4. verwoord, dan rijst de vraag wat we ons als werkgroep precies moeten voorstellen bij de passage “aanvullend onderzoek in de proefwoningen”.
“De proefwoningen” kan gelezen worden als (a) de vijf Tritonwoningen minus Heike 64 (hoewel ook daar, blijkens TechnoConsult, verdere isolatiemaatregelen op zijn plaats zijn).
“De proefwoningen” kan ook gelezen worden als (b) een nieuw te kiezen set woningen.
Als (a) de bedoeling is, zouden we graag de mogelijkheid hebben om een of enkele alternatieve adressen in te brengen, gegeven de problemen om een afspraak te maken zoals die zich met het adres Rauwveld 27 voorgedaan hebben.
Als (b) de bedoeling is, wil onze werkgroep graag betrokken worden bij de selectie van de adressen. We kunnen dan onder andere de enquêteresultaten van destijds inzetten en daarbij naar een brede steekproef streven. Er zijn immers veel verschillende woningtypen in onze wijk. Vraag is bij (b) of er dan een aparte nulmeting nodig is, of dat volstaan kan worden met het onderzoek door TechnoConsult.
6. Wij zouden graag zien dat bij de proefwoningen, voorafgaand aan de werkzaamheden, huisbezoek plaats vindt om de individuele klachten op te nemen. Dan kan worden gekeken in hoeverre die meegenomen kunnen worden in de werkzaamheden
7. Wij willen in september graag een nieuw gesprek met Woonbedrijf

- - - - -

Overige kwesties

Lopende het verbetertraject liepen wij als werkgroep tegen enkele andere structurele problemen aan, die wij als werkgroep al eerder bij u gemeld hebben, maar waarover nog geen handelingen gevolgd zijn. Wij zouden die graag aan het gesprek in september als agendapunt toevoegen.

8. De regenwaterafvoer van de platte daken. Bij de steeds vaker voorkomende heftige regen lopen de kuipvormige platte daken vol. Dat heeft twee hoofdredenen: het ontbreken van de noodoverloop, en bladeren die die de toevoer naar de inpandige regenpijp verstoppen. Dit heeft in het verleden al meerdere keren tot inpandige stortvloeden geleid die zowel voor de bewoners als voor Woonbedrijf uiterst onaangenaam zijn. Onlangs nog moest de brandweer het dak van Heike 2 leegscheppen.
We hebben hier al eens een collectief dakreinigingsabonnement voorgesteld.
9. De riolen. Woonbedrijf is niet verantwoordelijk voor de gemeenteriolen (daarover willen wij eventueel wel met Woonbedrijf samen bij de gemeente in de slag). Woonbedrijf is wel verantwoordelijk voor de aansluiting op het gemeenteriool. In elk geval willen wij een terugslagklep op het riool.
10. De gemeente heeft de eerste versie van de Transitie Visie Warmte opgesteld, een verplichting die uit het Klimaatakkoord voortvloeit. Voor onze wijk staat daarin nog niets vermeld.
De gasprijs is voor veel huurders ondraaglijk hoog.
Wij zouden graag met Woonbedrijf over de toekomst van ons verwarmingssysteem spreken.
11. Per 1 juli 2022 moet elke huurwoning van een corporatie op elke verdieping een rookmelder hebben. De vraag is wie dat gaat doen.

Wij hopen op een spoedige en constructieve reactie van uw kant en kijken uit naar een gesprek in september.

Met vriendelijke groeten

Namens de Werkgroep verduurzaming huurwoningen Geestenberg

Bernard Gerard, begeleider

bjmgerard@gmail.com

<https://www.bjmgerard.nl/gesprek-met-woonbedrijf-over-verbetering-en-verduurzaming-huurwoningen-geestenberg/>

06-81315549 (voorkeur wegens gehoorondersteuning)

040-2454879

Willy Schourissen, contactadres in de wijk
Otterstok 47