

SP-onderzoek naar de woningen

op de
Ter Braaklaan, Schaerweijdelaan en Vestdijklaan



De SP-Zeist heeft eind 2012 / begin 2013 onderzoek gedaan in en rond de Ter Braaklaan. Dit naar aanleiding van klachten van enkele bewoners over onderhoud en isolatie. We zijn een aantal maal langs de deuren geweest om de vragenlijst persoonlijk aan te bieden. Bij deze rondes hebben we ook vele gesprekken met bewoners, van zowel huur- als koopwoningen, gevoerd. Tijdens die rondes hebben we tevens de ingevulde vragenlijsten opgehaald. Daarnaast hebben we, indien niet werd open gedaan, de vragenlijst in de bus gedaan. Ook hiervan zijn een aantal vragenlijsten ingevuld retour gekomen op de inleveradressen en bij de stand op Belcour.

De SP heeft zo'n 120 enquêtes uitgedeeld, daarvan zijn er 33 volledig ingevuld retour. De vragen zijn gericht op het onderhoud, de isolatie en het contact met de verhuurder, de Combinatie. Verder konden mensen ook vrij hun ervaringen of verdere klachten invullen. Opvallend was bij het buurten in de buurt dat een flink aantal van de woningen leeg staat. Deze huurwoningen zijn in de verkoop gegaan, die verkoop vlot niet erg goed. Bij de gesprekken was dit een belangrijk onderwerp voor de bewoners. Vele woningen staan erg lang leeg, tot wel 2 jaar aan toe. Dat vindt men erg jammer voor de wijk, het maakt een verpauperde indruk. Bij de recente discussie over de woonvisie van Zeist heeft de SP-gemeenteraadsfractie dit bij de wethouder gemeld. De gemeente moet hier dan ook actie op ondernemen.

Belangrijk item in de ingevulde vragenlijsten is de waardeloze isolatie. De muurisolatie van de buitenmuren is oud en voldoet niet meer: er is doorslag van vocht. In de woningen is nog veel enkel glas, dat slecht isoleert. Tijdens het uitdelen van de vragenlijsten hebben we vele woningen gezien, waarbij de buitenramen voor een groot deel nat waren aan de binnenzijde. Ook dit duidt op slechte isolatie.

Een volgende stap in dit onderzoek is dat de SP-Zeist met deze resultaten in gesprek gaat met de Combinatie. Graag horen wij de reactie van de Combinatie op de resultaten. We zullen u uiteraard het resultaat van die gesprekken ook weer melden. De reactie zullen we uiteraard ook bij het onderzoek op onze website melden www.zeist.sp.nl

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de SP-Zeist.

Pieter Wout Duquesnoy 030-6959716

pieterwout@tomaatnet.nl

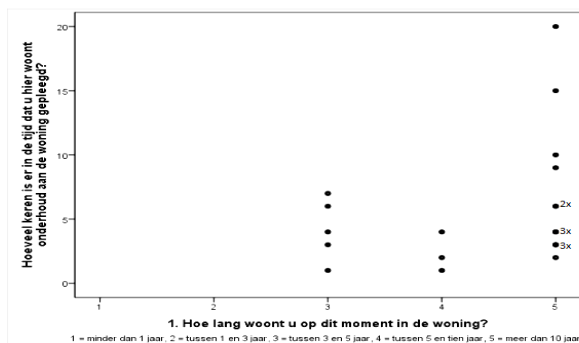
Wordt er voldoende onderhoud aan de woningen gepleegd?

9,4% van de respondenten geeft aan dat er over het algemeen zelden of nooit onderhoud wordt gepleegd wanneer dit nodig is. 25,0% geeft aan dat er vaker niet dan wel onderhoud wordt gepleegd. In totaal geeft 34,4% (zelden/nooit en vaker niet dan wel) van de mensen dus aan dat er onvoldoende onderhoud aan de woningen wordt gepleegd in gevallen waarin dit nodig is.

Wordt er onderhoud aan uw woning gepleegd als het nodig is?	Perc.	Som %
Zelden of nooit	9,4	
Vaker niet dan wel	25	34,4
Even vaak wel als niet	18,8	
Vaker wel dan niet	21,9	
Altijd	25	46,9
	100	

81,8% van de respondenten heeft aangegeven welke categorie onderhoud gepleegd wordt.

In absolute aantallen geven de bewoners het volgende aan, qua aantal keren onderhoud dat er gepleegd is in de periode dat zij er wonen:



85,1% van de respondenten geeft aan dat klein onderhoud wordt gepleegd (alleen klein onderhoud, of zowel klein als groot). 59,2% geeft aan dat groot onderhoud wordt gepleegd (alleen groot onderhoud, of zowel klein als groot). Van de respondenten geeft in totaal 44,4% aan dat al het onderhoud (zowel klein als groot) wordt gepleegd.

Ongeveer de helft van de respondenten omschrijft de staat van de woning als goed of zeer goed (56,2%). 34,4% vindt de staat van de woning matig en 9,4% vindt de woning zelfs slecht.

Zijn de woningen naar behoeven en behoren geïsoleerd?

Hoe vindt u de isolatie van uw woning?	aantal	Perc	Som %
Zeer goed	1	3	
Goed	5	15,2	18,2
Matig	12	36,4	
Slecht	6	18,2	
Zeer slecht	9	27,3	45,5
	33	100	

Over de isolatie van de woning kunnen we kort zijn: deze is absoluut niet naar behoeven en behoren volgens de respondenten. Op de vraag “Hoe vindt u de isolatie van uw woning?” zijn de antwoorden:

Bijna de helft van de mensen geeft aan dat de isolatie slecht of zeer slecht is (45,5%). Slechts 18,2% van de respondenten typeert de isolatie van de woning als goed of zeer goed. De overige mensen (36,4%) typeren de isolatie als matig.

Wat verder opvalt is dat alle respondenten deze vraag hebben ingevuld (daar waar bij andere vragen nog wel eens wat werd overgeslagen). Dit onderwerp leeft dus blijkbaar onder de respondenten, zo blijkt ook uit het grote aantal opmerkingen. Vaak voorkomende antwoorden gingen over dubbel glas en isolatie. Maar liefst 61% van de mensen heeft dit genoemd als missend onderhoud of woonwens.

Hoe is het contact met De Combinatie omtrent onderhoud, isolatie en eventuele klachten hierover?

Het is opvallend dat, ondanks de stortvloed aan reacties over de slechte isolatie, er weinig klachten over het onderhoud van de woningen zijn. Mensen lijken zich te berusten in de onvrede en zien slechte isolatie niet als klacht, maar iets dat er blijkbaar bij hoort. Vaak hoorden we van mensen dat de Combinatie toch niets aan isolatie doet. De Combinatie heeft mensen de keus gegeven voor betere isolatie, maar dit betekent wel een (forse) huurverhoging. Mogelijk typeren respondenten het hierdoor als een wens en niet als een klacht. Slechts 6,2% van de mensen heeft regelmatig of vaak klachten over het onderhoud van de woning. Bijna de helft heeft af en toe klachten en een even groot deel geeft aan zelden of nooit klachten te hebben. Wel wordt de afhandeling van de klachten die er waren niet erg positief gewaardeerd. Slechts 44% geeft aan dat de woningbouw goed op de klachten reageert en 12% vindt het zelfs slecht.

We hebben gekeken of de afhandeling van de klachten samenhangt met de hoeveelheid klachten die mensen hadden. Dit blijkt niet het geval. Er bestaat geen significant verband tussen de hoeveelheid klachten en hoe de woningbouw op deze klachten reageert. Dit geeft enerzijds aan dat er geen sprake is van zogenoemde “zeurders” die het toch nergens mee eens zijn, anderzijds dat de Combinatie ook bij de bewoners die slechts af en toe klachten hebben niet positief overkomt qua reactie op deze klachten.

Welke woonwensen op het gebied van onderhoud en isolatie hebben bewoners?

We hebben veel reacties gekregen van de respondenten, over uiteenlopende zaken. Er zijn echter ook thema's/zaken die meermaals terug komen in de reacties van de bewoners. Hieronder een overzicht:

- Vaste trap naar zolder, vloer isolatie, 2 grote dakramen, zonnepanelen op het dak. De brandtrap naast ons huis wordt veel gebruikt. Dit geeft geluidsoverlast. Kan daar iets aan gedaan worden? Kunststof kozijnen met nieuwe hoogrendementbeglazing.
- Dubbel glas, HR+++
- Nieuwe betegeling keuken en wc zijn gewenst. Verder zeer tevreden over de woningbouwvereniging "de Combinatie". Afwatering boven de berging (water op galerij)
- Nieuwe douche, dubbele glas en betere isolatie
- Het tocht in huis en er hangt een vieze lucht boven. Er zijn veel scheuren in muren boven en beneden. De deuren sluiten slecht.
- WC-renovatie, dubbel beglazingen in de woning zodat er weinig stookkosten zijn, aandacht voor de buitenkant van de woning (zie de buitenkant van de woningen aan de terbraaklaan, ziet er uit als een verloederd straatje). Graag zie ik het aanzicht van de woningen aan de Ter Braaklaan als leefbaar en aangenaam straatje, indien mogelijk de muren (groen) vaker schoonspuiten of behandelen.
- Tochten, deuren sluiten niet, dubbele ramen
- Isolatie
- Ik vind het jammer dat er woningen leeg staan, terwijl er zo veel huurwoningen worden gevraagd.
- Ik wilde graag dubbel glas, maar dat zou de woning te duur maken. Ik wilde een bad in de woning plaatsen en daar moest dan een muur voor weggesloopt worden. Dat vonden ze niet goed, omdat de badkamer toen ik hier kwam wonen al verbouwd was en de trap van de bovenbuurvrouw dan niet genoeg geluidsdicht zou zijn.
- graag nieuwe douche, trap kraakt
- Ja, het liefst kunststof kozijnen met betere isolatie beglazing.
- Ja, isolatie en vooral nieuwe douche
- Een nieuw toilet
- Dubbel glas achterkamer en kleine ramen. Keuken hebben we zelf veranderd en aangepast. Graag WC boven. Als dat niet komt, dan doen we het zelf wel.
- Dubbel glas, ventilatierooster slaapkamer.
- Misschien badkamer. Nieuw sanitair. Keukenblok vernieuwen zou gewenst zijn.
- Aangezien wij op een hoek wonen, is het nodig dat het huis geïsoleerd is. Vooral onze vloer is ijskoud! Dus isolatie! Nieuwe kunststofraamkozijnen met dubbele ramen. Zolder geïsoleerd.
- Ja, er is bij de bouw geen rekening gehouden met een elektrische oven. Het stopcontact zit dan erg onlogisch in de keuken. Moet werken met verlengsnoer langs de kraan. Regelmatig check/vernieuwing gasleidingen in keuken.
- Goed sluitende voordeur, isolatie + keuken.
- Dubbel beglazing maar zonder huurverhoging als het kan
- Dubbele beglazing en isolatie in de muren. Graag meer licht in de woning.
- Renovatie keuken, dubbel glas / betere isolatie boven en beneden, renovatie deuren binnen.

1. Hoe lang woont u op dit moment in de woning?
 - Minder dan 1 jaar
 - Meer dan 1 jaar, maar minder dan 3 jaar
 - Meer dan 3 jaar, maar minder dan 5 jaar
 - Meer dan 5 jaar, maar minder dan 10 jaar
 - Meer dan 10 jaar
 - Kan ik mij niet herinneren
2. Hoeveel keren is er in de tijd dat u hier woont onderhoud aan de woning gepleegd?
0 / 1 / 2 / 3 / 4 / vaker, namelijk: ____ keer. / Kan ik mij niet herinneren
3. Wanneer is er voor het laatst onderhoud aan de woning gepleegd?
 - Kortere dan 1 jaar geleden
 - Langer dan 1 jaar, maar korter dan 3 jaar geleden
 - Langer dan 3 jaar, maar korter dan 5 jaar geleden
 - Langer dan 5 jaar, maar korter dan 10 jaar geleden
 - Langer dan 10 jaar geleden
 - Kan ik mij niet herinneren
4. Welke zin past het beste bij het onderhoud dat over het algemeen aan uw woning wordt gepleegd?
 - Alleen heel klein onderhoud wordt gepleegd
 - Alleen heel groot onderhoud wordt gepleegd
 - Groot en klein onderhoud wordt beiden gepleegd
 - Groot en klein onderhoud wordt beiden niet gepleegd
 - Kan ik mij niet herinneren
5. Wordt er over het algemeen onderhoud aan uw woning gepleegd als dit nodig is?
 - Altijd
 - Vaker wel dan niet
 - Even vaak wel, als niet
 - Vaker niet dan wel
 - Zelden of nooit
6. Hoe omschrijft u de staat van uw woning?
Zeer goed / Goed / Matig / Slecht / Zeer slecht
7. Heeft u wel eens klachten over het onderhoud van uw woning?
 - Zelden of nooit
 - Af en toe
 - Regelmatig
 - Vaak
 - Heel vaak
8. Hoe reageert de woningbouwcorporatie op uw klachten?
Zeer goed / Goed / Matig / Slecht / Zeer slecht / ik heb geen klachten
9. Welke onderhoudswerkzaamheden kunt u zich herinneren welke gedaan zijn aan uw woning?
10. Welke onderhoudswerkzaamheden kunt u zich herinneren welke juist niet gedaan zijn aan uw woning, terwijl u ze wel nodig achtte?
11. Wat vindt u van de isolatie van uw woning?
Zeer goed / Goed / Matig / Slecht / Zeer slecht
12. Heeft u nog wensen voor uw woning?
13. Heeft u over het algemeen nog opmerkingen over dit onderzoek?
14. Onze SP-fractievoorzitter Pieter Wout Duquesnoy wil, als u dat wenst, graag nog een persoonlijk gesprek met u voeren over uw woonsituatie. Stelt u hier prijs op, kruis dan het onderstaand antwoord aan:
 - Ja, ik wil graag contact naar aanleiding van deze vragenlijst. Telefoonnummer:
 - Neen, ik heb geen verder contact