

# SP-ZEIST 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 kou in de woningen. We zijn een aantal maal langs de deuren geweest om de vragenlijst persoonlijk aan te bieden en weer op te halen. Bij deze rondes hebben we vele gesprekken met bewoners, van zowel huur- als koopwoningen, gevoerd. We hebben zo'n 120 enquêtes uitgedeeld, 33 zijn 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 stonden. Deze huurwoningen zijn in de verkoop gegaan, die verkoop wilde in eerste instantie niet vlotten. Dit is in de loop van 2013 opgelost.

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.

Over de mate van onderhoud is bijna de helft van de mensen tevreden. Dit betreft het groot en klein onderhoud. Ruim eenderde van de mensen is helaas niet tevreden over de mate van onderhoud en bijna 10% van de respondenten geeft de kwalificatie "slecht" aan hun woning. Over de afhandeling van de klachten is toch de helft van de bewoners niet positief. In de gesprekken kwam soms naar voren dat men denkt dat deze buurt een ondergeschoven kindje is bij De Combinatie. "In andere wijken wordt wel aan onderhoud en renovatie gedaan, maar wij krijgen niets" is daarbij het gevoel.

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	

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	

De SP-Zeist is met de resultaten van deze enquête in gesprek gegaan met De Combinatie. De Combinatie heeft beloofd om de bewoners te informeren of en hoe zij, samen met De Combinatie, hun woning kunnen verbeteren. Veelal wel tegen meerkosten in de huur. Een algehele renovatie zat er niet in, alle woningen moesten tenslotte in de verkoop.

De SP-Zeist heeft de genoemde informatiebrief als voorbeeld ontvangen. Echter, na enige tijd vertelden bewoners dat zij geen informatie over woningverbetering hadden ontvangen. Bij een rondgang langs de bewoners bleek dit voor veel mensen te gelden.

De SP-Zeist heeft daarop bouwkundige Frans van der Tol gevraagd een onderzoek te doen in de buurt. Dit onderzoek is uitgevoerd op 29 april 2015 en hierbij zijn drie huurwoningen onderzocht met toestemming van de bewoners. Het verslag van dit onderzoek vindt u op blz 2 en 3.



# **- TER BRAAKLAAN, VESTDIJKLAAN EN SCHAERWEIJDELAAN - DE BEVINDINGEN IN HET BOUWKUNDIG INSPECTIERAPPORT.**

De aanleiding voor de inspectie was de klacht van bewoners over vochtige en koude woningen. Deze inspectie heeft als doel het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen in beeld te brengen. Een en ander in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, de bouwaard en bouwwijze.

Dit gebeurt middels een visuele inspectie waarbij het dus mogelijk is dat verborgen gebreken niet aan het licht komen. Is er een vermoeden van zulke gebreken dan wordt dit in het rapport aangegeven. Er worden geen specialistische onderzoeken uitgevoerd en geen metingen en/of berekeningen verricht ook worden er geen destructieve handelingen toegepast. Zo nodig wordt advies gegeven voor het doen uitvoeren van nadere specialistische onderzoeken als dit wenselijk lijkt.

## **Advies:**

Voorafgaand aan het noodzakelijke onderhoud van het schilderwerk alle glasvlakken waar enkel glas is toegepast voorzien van isolerende beglazing.

Het zal hierbij waarschijnlijk nodig zijn veel draaiende delen ( ramen en deuren ) te vervangen, waarbij deze delen kunnen worden voorzien van goede tochtwering en hang- en sluitwerk en de gedateerde ventilatieroosters eveneens te vervangen.

De klachten zullen daarmee voor een groot gedeelte zijn verholpen.

Deze werkzaamheden zullen in de toekomst de onderhoudskosten aan de woningen verminderen doordat condensvorming aan de binnenzijde van de glasvlakken wordt tegen gegaan.

Het is aan te bevelen de wijze van isoleren van de spouw van de kopgevels te onderzoeken en zo nodig deze na te isoleren. Het is gebleken dat dit de isolatiewaarde aanzienlijk verbetert.

Er zij in het gevelmetselwerk weinig of geen ventilatieopeningen voor de spouw aangetroffen. Het slecht ventileren hiervan kan aanleiding zijn voor klam aanvoelende binnenspouwmuren.

Het aanbrengen van open stootvoegen is raadzaam.

## **Basis gegevens;**

**Rapportage nummer: 1512 datum 18 mei 2015 in opdracht van** SP afdeling Zeist

De keuring is uitgevoerd in aanwezigheid van de bewoners op 29 april 2015, de woningen waren in bewoonde toestand. De 3 beoordeelde woningen waren hoekwoningen.

Tijdens de inspectie is gebleken dat vooral het ontbreken van isolerende beglazing en de slechte staat van tochtwering en hang- en sluitwerk van deuren en ramen de belangrijkste oorzaak is van de klachten.

De staat van het schilderwerk van de houten gevelkozijnen en draaiende delen is slecht, op diverse plaatsen is een begin van houtrot aangetroffen dit wordt versterkt door de enkele beglazing.

Er is hier sprake van achterstallig onderhoud.

Er zijn geen lekkages of andere bouwkundige gebreken aangetroffen die de oorzaak van de klachten kunnen zijn, de kruipruimten zijn droog, dakpannen, goten en lood zijn in goede staat.

De bezochte woningen zijn hoekwoningen waarvan de kopgevels zijn uitgevoerd met een betonnen binnen spouwblad met gemetselde buitenspouw.

De spouw van deze gevels werden in de tijd dat de woningen zijn gebouwd meestal voorzien van 50 mm. isolatieplaten, deze platen blijken na 35 jaar vaak aan het einde van de levensduur.

### **Bouwwijze:**

Fundering: beton op betonnen heipalen.

Beg.gr. vloer: betonnen liggers met bimsbeton broodjes vulling waarover een druklaag.  
De vloer is niet geïsoleerd.

Woningscheidende wanden: in het werk gestort beton.

Verd. Vloeren: in het werk gestort beton.

Dak: Houten gordingen met geïsoleerde dakplaten.

Dakbedekking: Betonpannen.

Goten: Zinken mastgoten op gegalvaniseerde gootbeugels.

Gevels: Metselwerk.

Buiten spouwblad gebakken gevelsteen.

Binnen spouwblad voor en achtergevel, niet bepaald.

Kopgevel beton.

Gezien het bouwjaar zijn de gevels matig geïsoleerd.

Kozijnen: Uitgevoerd in hardhout.

Beglazing: Gedeeltelijk enkel glas gedeeltelijk isolerende beglazing.

Separatiewanden: Gasbeton.

Binnenkozijnen: Staal met opdekdeuren.

Er is voor zover zichtbaar geen asbest houdend materiaal aangetroffen.

Van verontreiniging van de grond door olie o.i.d. is niets bekend.

---

Frans van der Tol Bouwadvies

Hoogstraat 64 3962 ES Wijk bij Duurstede

T. 0343 571635 M. 06 50670172 E. fransvandertoladvies@hotmail.com KvK 30278054 BTW. 067710098.b.01

Op al onze diensten is de DNR 2005 (laatst gedeponeerde versie) van toepassing.

# De vragen en belangrijkste antwoorden uit de enquête van 2013.

## Wordt er voldoende onderhoud aan de woningen gepleegd?

Bijna 10% geeft aan dat er over het algemeen zelden of nooit onderhoud wordt gepleegd wanneer dit nodig is. Nog eens een kwart van de mensen spreekt over te weinig onderhoud. Bij elkaar toch ruim eenderde van de mensen, die aangeven dat er onvoldoende onderhoud aan de woningen wordt gepleegd in gevallen waarin dit nodig is.

Ruim 80% van de respondenten heeft aangegeven welke categorie onderhoud gepleegd wordt.

85% van de respondenten geeft aan dat klein onderhoud wordt gepleegd (alleen klein onderhoud maar ook zowel klein als groot). 6 op de 10 geeft aan dat groot onderhoud wordt gepleegd (alleen groot onderhoud, of zowel klein als groot). Van de respondenten geeft in totaal 44% 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. Eenderde van de respondenten vindt de staat van de woning matig en bijna één op de tien vindt de woning zelfs slecht.

## Zijn de woningen naar behoeven en behoren geïsoleerd?

Over de isolatie van de woning kunnen we kort zijn: deze is absoluut niet naar behoeven en behoren volgens de bewoners.

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.
- Slechts een vijfde van de respondenten typeert de isolatie van de woning als goed of zeer goed.
- De overige mensen 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, zo blijkt ook uit het grote aantal opmerkingen. Vaak voorkomende antwoorden gingen over dubbel glas en isolatie. Maar liefst drie op de vijf bewoners heeft dit genoemd als missend onderhoud of als 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 zijn over het onderhoud. Mensen lijken zich te berusten in de onvrede en zien de 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 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 altijd 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. Dit zijn: vaste trap naar zolder, vloer isolatie, grote dakramen, zonnepanelen op het dak, kunststof kozijnen met nieuwe hoogrendement beglazing/dubbel glas, HR+++ , nieuwe betegeling keuken en wc, nieuw keukenblok, water op galerij, nieuwe douche, betere isolatie, de deuren sluiten slecht, WC-renovatie, aandacht voor de buitenkant van de woning (de muren vaker schoonspuiten of behandelen), tocht, WC boven.

Enkele van de specifieke opmerkingen, die zijn genoteerd in de vragenlijst zijn:

- 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.
- Dubbel beglazing maar zonder huurverhoging als het kan.
- De brandtrap naast ons huis wordt veel gebruikt. Dit geeft geluidsoverlast. Kan daar iets aan gedaan worden?
- Verder zeer tevreden over de woningbouwvereniging "de Combinatie".
- Ik vind het jammer dat er woningen leeg staan, terwijl er zo veel huurwoningen worden gevraagd.