



AAN DE SLAG MET EEN GOED PLAN VOOR DE EERSTE FLAT AAN DE DIRK FOCKSTRAAT



Februari 2015

Maak een goed plan voor de eerste flat in de Dirk Fockstraat!

Een rapport over de eerste flat aan de Dirk Fockstraat. Waarom is dat nodig? Al enige maanden krijgt de SP klachten over deze flat. Al jarenlang staat deze op de nominatie om onder handen genomen te worden. Wordt dat echter sloop en nieuwbouw? Of toch een grondige renovatie? Of krijgt deze flat slechts een eenvoudig 'opknappertje'? Het lijkt erop dat Woningstichting Volksbelang hier -na al die jaren- nog steeds niet over uit is.

De SP begrijpt dat het niet eenvoudig is voor de woningstichting om op dit moment grootschalig te investeren in nieuwe woningen. De afdrachtregeling richting het rijk en de strenge toezichthoudende regels hebben de mogelijkheden om te investeren sterk beperkt.

Toch willen wij dat er zo snel mogelijk een einde komt aan alle onzekerheid over de toekomst van dit flatgebouw. Bewoners willen namelijk weten waar ze aan toe zijn en verdienen ook om dat te horen. Bovendien geldt dat zolang zij hier nog steeds wonen, dat ook moet gebeuren in een veilige, fatsoenlijke en gezonde omgeving.

Het is inmiddels alweer bijna een jaar geleden dat de woningstichting aan de bewoners heeft kenbaar gemaakt dat de plannen voor een grootschalige renovatie vanwege de hoge kosten niet door konden gaan. Maar vervolgens is het weer heel lang stil gebleven.

Intussen ontvangen wij van (ex-)bewoners mails en signalen dat de toegezegde aanpak van achterstallig onderhoud te wensen overlaat, er gedoe is als men wil verhuizen en de communicatie met Volksbelang te wensen overlaat. Bovendien signaleren wij een toename van vuil en krijgen wij signalen van overlast rondom de flat.

Er wordt op dit moment fors geïnvesteerd in de wijk De Engk. Ook daarom willen wij dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de toekomst van dit flatgebouw.

Om nu eens alle klachten, problemen en voorstellen die bewoners hebben op een rijtje te krijgen, zijn wij met een enquête langs de deuren gegaan. Veel bewoners hebben aangegeven hoe zij over de huidige situatie denken en wat zij ervaren. In dit rapport zetten wij alles op een rijtje, in de hoop dat die problemen zo snel mogelijk worden opgepakt.

Het rapport is opgedeeld in verschillende delen. Eerst een lijst met specifieke problemen van bewoners over de flat en daarna een overzicht van algemene klachten. En tenslotte een aantal aanbevelingen. Ons belangrijkste en algemeen advies is echter: Maak een eind aan de onzekerheid en spoedig samen met bewoners en de gemeente een goed plan voor de eerste flat aan de Dirk Fockstraat!

Met vriendelijke groet,

namens de SP Wijk bij Duurstede,
Frans van der Tol (voorzitter).

Bewoners benoemen de de volgende problemen over de flat

1. Onduidelijkheid over de toekomst

Een jaar geleden werden de plannen voor renovatie afgeblazen omdat de kosten te hoog zouden zijn en woningstichting Volksbelang geen toestemming zou krijgen om 2,5 tot 3 miljoen euro te besteden aan renovatie. Het was de zoveelste keer dat plannen niet doorgingen. Eerder was al sprake van sloop en nieuwbouw. Dat bleek eveneens niet haalbaar. De gevolgen zijn erg vervelend. In tijden waarin gezegd is dat er gesloopt zou worden hebben bewoners en Volksbelang weinig geld/materialen in de flats willen steken. Na het nieuws dat er gerenoveerd zou worden, hebben een aantal bewoners er voor gekozen toch wat aan hun woning te doen. Nu wordt weer gesproken over slopen en heeft men het gevoel geld weg te hebben gegooid. Verder is de communicatie vaag en tegenstrijdig. Wanneer iets kapot is wordt er volgens bewoners moeilijk gedaan over vervanging: "Want er wordt toch gesloopt." "Maar op andere momenten heeft Volksbelang het weer over renovatie," of: "Men weet het niet."

2. De bouwkundige staat is slecht en veroorzaakt gezondheidsproblemen

Er is sprake van slechte muren, het is tochtig en vochtig. Bovendien is er onduidelijkheid over de aanwezigheid van asbest en de mogelijke risico's die dit met zich meebrengt. Voorbeelden van bewoners: "Bij boren vliegen de stukken je om de oren. Gaten zijn altijd groter dan de grootte van je boortje doet vermoeden." "Het is tochtig, je voelt altijd kou uit allerlei hoeken en kieren. Kozijnen sluiten niet goed af en enkel glas kan toch niet meer in de 21ste eeuw?"

Vocht trekt bovendien moeilijk weg omdat de afzuiging niet afdoende is. De stookkosten zijn hoger dan gemiddeld en het resultaat is zelden een warme flat. Gevolgen: Last van schimmel op plafonds en muren en in de badkamers zwart-gespikkelde plafonds. Sommige bewoners klagen over gezondheidsproblemen, of hebben last van chronische verkoudheid. Volksbelang reageert hier wisselend op. Dan weer begrijpend, dan weer belerend: "Je lucht je huis niet goed!"

3. Onderhoud en afhandelen storingen: niet meer dan het hoogst noodzakelijke

Citaten van bewoners: "Op veel plekken bladdert de verf van de muren, deuren en kozijnen." "Lampen die knipperen in de hal worden pas laat vervangen en grotere reparaties geven problemen. In de zomer was er sprake van een lekkage in de flats naast ons. Het duurde weken voor Volksbelang iets kon doen. Daarna waren er door de staat van het onderhoud zoveel opties waar het kon zitten dat het weken duurde voor het lek gevonden was". "De afzuiginstallatie van onze rij heeft maar twee bewoonde woningen. Kwamen er pas achter dat dit het was. Het vocht droop van de ramen. De kinderen zijn al meer dan drie weken flink verkouden. Na dreigen de huur niet te betalen besloot men toch maar wat te doen en meldde men dat er een tijdelijke vochtafzuiging kwam."

Er is sprake van een sterk wisselende afhandeling van gemelde storingen: “Wanneer er iets afgebroken is wat zo vervangen kan worden reageert men snel. Gaat het om iets als de lampen in een algemene ruimte vervangen, dan kan je lang wachten. Tijdelijke oplossingen zijn soms totaal niet praktisch voor bewoners (noodtoilet in de woonkamer) of het is een gedoe om dit gedaan te krijgen.”

4. Er is leegstand en dat geeft eveneens problemen

De leegstaande en tijdelijke bewoning geeft de overgebleven huurders geen goed gevoel: “Gelukkig worden tot nu toe nog geen servicekosten doorberekend aan de overgebleven bewoners.” “De leegstand trekt hangjongeren aan.” “Met name de vijfkamerappartementen staan lang leeg. Wij hebben al meer dan een jaar een lege flat onder ons en dus een erg koude vloer.” “De stookkosten zijn door de leegstand toegenomen.”

5. Er is sprake van vuil en viezigheid rond de flat

Citaten: “Men is niet geneigd om op te ruimen, veel grofvuil op straat. De schoonmaak van de algemene ruimtes is nu op orde maar dit gaat met ups en downs en het kost veel geklaag voor hier iets aan gedaan wordt.” “Blijkbaar is er een traditie om je zoi op straat te laten liggen als je weggaat. De volgende bewoner ziet dit en gooit het afval van de verbouwing erbovenop. Er ligt dan een hoop vuil op straat. Na een tijdje merkt de nieuwe bewoner dat het toch niet de achterbuurt is die het bij de eerste indruk lijkt en maakt men zich druk over afval. Vervolgens komt het gebrek aan richtlijnen van Volksbelang bij verhuizingen kijken en gooit iemand zijn afval weer op straat.”

6. Er is ‘gedoe’ over de verstrekte urgenties

Enkele bewoners hebben aangegeven interesse te hebben om naar een andere gemeente te verhuizen. Vragen hierover worden echter onvoldoende beantwoord: “Wanneer men dit wil wordt het wel geregeld. Maar vooral feedback over de stand van zaken, krijgt men niet. Omdat er nog geen duidelijkheid is of de flat wel of niet plat gaat, mogen andere gemeentes bij het overzetten van de urgentie eigen eisen stellen.”

7. Wanneer men verhuist ontstaat een situatie met dubbele huur

Bij de grote informatiebijeenkomst begin vorig jaar is door Volksbelang toegezegd dat men oog zou hebben voor de lasten die mensen zouden hebben bij verhuizing. Ook al omdat geen sprake is van een verhuisvergoeding. Volgens meerdere (ex-)bewoners van de Dirk Fockstraat doet Volksbelang echter moeilijk hierover: “Sommige mensen betalen dubbele huur, anderen niet. Verder krijgt men moeilijk een betalingsregeling wanneer men dit probeert op te lossen. En: “De vraag wanneer de huur van een woning ingaat en wanneer de huur van de oude flat afloopt geeft gedoe. Volksbelang wil huur alleen laten ophouden op de 1e of de 15^e van de maand. Wanneer men net een weekend meer nodig heeft voor het verhuizen doet men moeilijk over het opzeggen van de huur.”

8. Er wordt met 'vele maten' gemeten als een woning wordt achtergelaten

Citaten: "De ene persoon moet van alles herstellen en alle muren overschilderen. Een ander kan 'de boel de boel laten' en een muur met wat half gevulde gaten en moeilijke kleuren achter laten." "De ene bewoner laat zijn oude flat achter met donkerbruine muren, met grote witte plekken waar wat gaten gedicht zijn en waar een oude laminaat vloer mag blijven liggen. Andere bewoners krijgen te horen dat ze muren moeten overschilderen in een 'neutralere' kleur voor de oplevering. Voor mensen geeft dit een gevoel van dubbele maten."

9. Er zijn geruchten dat er binnenkort asielzoekers geplaatst worden in de woningen

Uit verschillende hoeken komen geruchten dat er in de toekomst asielzoekers in de leegstaande flats worden geplaatst: "In september hoorden wij hier de eerste geluiden al over, vanuit huurders en andere hoeken. Het verhaal dat dit pas in het voorjaar gaat gebeuren leeft erg. Helemaal omdat het gehoorde excuus is dat het nu nog 'te koud en te vochtig zou zijn'. Dat is voor bewoners niet te rijmen met het feit dat zij bijvoorbeeld gewoon huurverhogingen krijgen."

Andere gemelde problemen

1. De communicatie met Volksbelang verloopt niet goed.

Uit de gesprekken met bewoners blijkt dat de woningstichting lastig te bereiken is voor mensen die vijf dagen in de week werken en die dus niet in staat zijn om op kantoordagen tussen 8.00 en 12.00 uur langs te komen of te bellen.

Dan is het nog de vraag of de juiste persoon er is: "Als je iemand te pakken hebt is het niet een kwestie van klacht of probleem bespreken en klaar. Je klacht wordt kort genoteerd. Dan moet iemand je gaan terug bellen, maar die doet dat alleen tijdens kantoor tijden. Zelden wordt er een voicemail achter gelaten, laat staan een nummer. Je kunt dan alleen terugbellen naar het algemeen nummer dat het dus alleen 's ochtends doet. Heb je iemand aan de lijn, dan blijkt dat die persoon weinig tot niks weet en je je hele verhaal opnieuw kan doen."

Ten tweede vinden bewoners de communicatie vaag en/of gebrekkig.

Ook bij andere woningen in de wijk De Engk, bijvoorbeeld bij de renovatie van de Brederodestraat, blijkt dit het geval te zijn. Bewoners hebben daar veel overlast van de werkzaamheden en de vraag doet zich voor (met name bij ouderen) of het wel verantwoord is om mensen tijdens zo'n grote renovatie van de woning daar te laten wonen en of het niet beter is om -zoals gebruikelijk is- mensen tijdelijk onder te brengen in een andere woning. Woningstichting Volksbelang komt daarbij ook terug op eerder gedane toezeggingen over de termijn waarin de werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Meerdere bewoners geven tenslotte aan dat de communicatie soms 'hinderlijk belerend' is wat betreft de toon. Verder zijn er klachten over onbegrip/gebrek aan inlevingsvermogen door medewerkers van Volksbelang: "Er is gewoon weinig inzicht in de praktische problemen die hun handelen oplevert voor bewoners."

2. De 'truc met de huur'

In verband met aangescherpte regels wordt voortaan alle huur afgeschreven op de 1e van de maand. Wanneer men eerst de huur op de 25e liet afschrijven, heeft men dus binnen een week dubbele huur betaald: "In het geval men in de problemen komt hierdoor, kan men een betalingsregeling treffen voor € 100,= extra! Een vraag is ook hoe men de huur van een halve maand gaat rekenen. Daarover is geen duidelijkheid."

3. Er is gebrek aan kennis van zaken bij de directeur en consulenten

Volgens meerdere bewoners ontbreekt het aan kennis bij Volksbelang over de problemen die er zijn: "Tijdens een gesprek met Volksbelang vroeg de consulente ons of wij niet wilden verhuizen naar een benedenwoning hier in flat. Wij hebben haar hoofdschuddend aangekeken en gezegd dat die woning te klein is omdat wij met een gezin zijn. Excuses van haar kant want ze werkte er nog maar net." "De directeur vertelde dat hij inmiddels toch langs was gekomen, nadat men hem op de eerste bijeenkomst over verschillende problemen had verteld en hij geen idee had waar het over ging." Medewerkers moeten volgens de bewoners oordelen over situaties zonder de benodigde kennis te hebben.

Onze aanbevelingen

Op basis van de ingevulde enquêteformulieren en de gehouden gesprekken met bewoners van de flat aan de Dirk Fockstraat komen wij met de volgende aanbevelingen:

1. Voer een structureel overleg in met bewoners

Ga met een afvaardiging van bewoners (bewonerscommissie) van de eerste flat aan de Dirk Fockstraat regelmatig 'om de tafel zitten' om de kwesties te bespreken die hier spelen.

2. Een vast aanspreekpunt bij Volksbelang is noodzakelijk

Zorg dat bewoners van de flat een vast aanspreekpunt hebben om hun problemen en klachten te melden. Deze persoon dient vanzelfsprekend over de benodigde kennis van zaken te beschikken wat betreft de staat van onderhoud van de woningen en de benodigde verbeterpunten die op korte termijn noodzakelijk zijn.

3. Pak praktische problemen en vervuiling aan

Bij het verhelpen van klachten is het van groot belang dat er aandacht is voor de praktische problemen die bewoners tegenkomen en tenslotte dient extra aandacht te worden gegeven aan de gezondheid van bewoners. Daadwerkelijke gezondheidsklachten zijn onaanvaardbaar!

Er is op bepaalde momenten daadwerkelijk sprake van vervuiling van de directe omgeving. Zorg dat deze problematiek (samen met de bewoners) wordt aangepakt.

4. Maak eenduidige afspraken en zet ze op papier

Overleg met de bewonerscommissie over gemaakte en nog te maken afspraken. Kom de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk na en zet ze op papier zodat de afspraken voor iedereen duidelijk zijn. Schep duidelijkheid over de werkzaamheden die moeten worden verricht bij het verlaten van de woning en zorg voor een fatsoenlijk beleid inzake huurgewenning en het moment van het betalen van de huur van de nieuwe woning. Bedenk hierbij dat bewoners weliswaar een urgentie hebben gekregen, maar geen middelen hebben gekregen om te verhuizen (verhuisvergoeding), waar bij vergelijkbare projecten in het verleden vaak wel sprake van was.

5. Ga leegstand zoveel tegen

Voer met de bewonerscommissie gesprekken over hoe (tijdelijke) leegstand wordt tegengegaan.

6. Nieuwbouw of renovatie? Maak duidelijk wat er gaat gebeuren

En het allerbelangrijkste: Maak samen met de gemeente en de bewonerscommissie een duidelijke planning om te komen tot een plan voor nieuwbouw of renovatie. Betrek hierbij tevens de omwonenden.

Gezien de huidige bouwkundige staat waarin het flatgebouw overigens verkeert en de bouwplannen (nieuwe laagbouwwoningen) voor de directe omgeving rond de waterpartij vragen wij ons overigens af of niet gekozen moet worden voor sloop en nieuwbouw. Een zorgvuldige renovatie kost immers veel geld en komt naar de mening van de SP al snel dicht in de buurt te liggen van de kosten voor nieuwbouw.

7. Aandacht voor andere projecten in De Engk

Tenslotte een punt dat niet bij de problemen van de flat aan de Dirk Fockstraat hoort, maar dat wel speelt in De Engk: De ervaringen bij de renovatie van de woningen aan de Brederodestraat vragen eveneens om extra aandacht. Meerdere bewoners laten weten dat de periode van verbouw te lang duurt en de renovatie dusdanig groot is dat het niet meer verantwoord is om hier gedurende de renovatieperiode te blijven wonen.