

Energiebus in Boterzwin

Aanleiding

De aanleiding om de energiebus te laten komen was de grote hoeveelheid klachten over het onderhoud van de verkoop woningen in Boterzwin.

Een wijk in Julianadorp met ongeveer 90 eengezinswoningen van plusminus 66 m²

Begin 2009 bereikten ons berichten dat de huurders uit Boterzwin 31 en 32 klachten hadden over het onderhoud van hun woningen. De meeste klachten gingen over de verouderde CV ketels en de keukens. De betrokken woningen zouden bij een mutatie te koop /te huur worden aangeboden aan de nieuwe bewoner. In verband met de mogelijke verkoop werd geen tot weinig onderhoud meer uitgevoerd.

Maar de verkoop liep niet naar verwachting en de zittende huurders waren van mening dat zij de dupe werden van deze verkoopplannen.

Woontij was van mening dat de investeringen in deze verkoopwoningen niet meer terug verdient konden worden bij verkoop. Daarom werd op 6 april 2009 een eerste bijeenkomst belegd met de huurders uit deze wijk. Uitgenodigd waren de huurders uit Boterzwin 31, 32, 34 en 35.

Woontij was bij die bijeenkomst vertegenwoordigt door het hoofd Woondiensten Mw. C. Groen. Helaas kwam er niemand uit de nummers 34 en 35 van de wijk. De huurders van 31 en 32 waren echter ook matig vertegenwoordigt. Een ontwikkeling die veel zorgen baart.

Al spoedig blijkt een van de knelpunten het mechanisch ventilatiesysteem te zijn. Volgens de aanwezige huurders was er nooit onderhoud gepleegd aan het systeem. Ze komen alleen als er iets kapot is was een veel gehoorde opmerking.

Mw. Groen merkt op dat volgens voorschrift van de fabrikant eens per 5 jaar onderhoud moet worden gedaan aan het systeem. Binnen Woontij is men op het ogenblik bezig om e.a. te realiseren, maar dat kost tijd. huurders zelf konden niet makkelijk bij de unit kunnen om eventueel de filters te reinigen. De unit zit op zolder en is moeilijk bereikbaar. Ook was bij aanvang van de huur geen gebruiksaanwijzing verstrekt. Veelvuldig werd geklaagd over etensluchtjes die van belendende percelen komen. Als mogelijke oorzaak werd genoemd dat de huizen gespiegeld zijn gebouwd en dus de afvoer van twee kanalen op een afvoer uitkomt. Woontij erkent dat er problemen zijn, maar dat het een ingewikkelde interne kwestie is omdat jaarlijks een sluitende begroting moet worden ingediend bij de Raad van Commissarissen en een onderhoudsplan via een aantal kanalen loopt.

Het is een kwestie van tijd voordat ook aan de betrokken woningen weer onderhoud zal worden gepleegd. Want door dat aan deze woningen het label te huur/te koop hangt is eerder besloten alleen noodzakelijk onderhoud te plegen.

Andere klachten die naar voren kwamen gingen over de ouderdom van de CV ketels (20 jaar)

en dat er soms niet eens voldoende waterdruk was om boven warm water te krijgen. Energieservice de onderhoudspartner meldt desgevraagd dat zolang er onderdelen verkrijgbaar zijn de ketel niet wordt vervangen.

Vragen waren er ook over de kans van koolmonoxide gevaar in de woningen. Die kans is vrijwel nihil omdat het om gesloten systemen gaat die hun aan en afvoer van buiten de woning halen.

voor Woontij is het gasverbruik van de verouderde CV ketels is geen reden om over te gaan tot vervanging. Het is aan Energieservice om te bepalen of een ketel aan vervanging toe is.

Wij zijn begonnen met de huurders van de 31 en 32 serie een aanzegging onderhoudsgebreken te laten invullen en hebben die collectief aangeboden aan Woontij. Woontij heeft daarop kleine gebreken verholpen en een klein aantal keukens werd vervangen. Verder hebben wij contact gezocht met Woonbond om de energiebus uit te nodigen voor een onderzoek naar energiebesparende maatregelen in Boterzwin 31 en 32.

Het onderzoek dat op 18 mei 2009 plaats vond, leverde de volgende aanbevelingen op: vervanging van de verouderde CV ketels, plaatsing van isolatieglas op de eerste verdieping en betere ventilatievoorzieningen.

Uitvoering van deze maatregelen zou een comfortverbetering opleveren en het energielabel zou twee stappen omhoog gaan van D naar B.

Bij de presentatie van het rapport aan de directeur van Woontij benadrukte hij dat Woontij de conclusies van het rapport mee zou nemen bij het vaststellen van de onderhoudsbegroting 2010.

Omdat de onderhoudsbegroting later beschikbaar kwam dan was gepland konden wij verder nog niets ondernemen. Wel hebben wij de verhuurder meerdere keren duidelijk gemaakt dat we voornemens waren om naar de Kantonrechter te gaan als uit de onderhoudsbegroting zou blijken dat de CV ketels niet werden vervangen. Woontij heeft in de onderhoudsbegroting 2010 de bakens verzet van geen onderhoud naar wel onderhoud. Zo zijn de woningen aan de buitenkant geschilderd. Zijn een aantal van de onderhoudsklachten verholpen en heeft Woontij besloten de CV ketels in de 31 en 32 serie dit jaar te vervangen. Door de publiciteit m.b.t. de energiebus werden ook huurders uit de wijk Doorzwin geactiveerd en sloten zich aan bij onze actie. Woontij heeft in de onderhoudsbegroting ook vervanging van de resterende CV ketels in de wijk Doorzwin opgenomen.

Dat het soms nodig is om naar de Kantonrechter te gaan en met de wet in de hand vervanging van cv ketels af te dwingen.

De wet geeft huurders de mogelijkheid om de Kantonrechter te verzoeken een CV ketel van 10 jaar of ouder te laten vervangen. De huurder moet dan wel bereid zijn een redelijke huurverhoging te accepteren. Mijn inziens kan er geen sprake zijn van een huurverhoging als een ketel 20 jaar of ouder is

Ik had eerder zelf als huurder van een woning in het complex waar ik woon mijn rechtsbijstandsverzekering ingeschakeld.

In het overleg, als lid van de bewonerscommissie, met AWN, de voorganger van Woontij was gesproken over vervanging van de keukens en de CV ketels in 2005. Dat is vastgelegd in een verslag maar schoof om budgettaire redenen steeds een jaar op. Mijn rechtsbijstand kreeg voor elkaar dat Woontij onder de druk van de dreiging met de Kantonrechter dat in het hele complex de CV ketels werden vervangen.

Het heeft er toe bijgedragen dat de sfeer tussen de verhuurder en de bewonersvereniging behoorlijk is opgeklaard. Door personele wijzigingen is de portefeuille participatie bij een andere manager terecht gekomen en krijgen wij voorkennis van wijzigingen in het beleid van Woontij.