

WONEN IN OUDE HUURWONINGEN BREUKELEN



een onderzoek van de SP Hulpdienst naar de staat van de oude
huurwoningen in de wijk Breukelen

april 2009

SP  **BOXTEL**

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	3
Uitkomsten en analyse standaardvragen alle straten	4
Uitkomsten en analyse standaardvragen per straat	7
Klachten bewoners	12
Analyse van de klachten	18
Conclusies	20
Aanbevelingen	21
Bijlage 1: Brief aan bewoners	22
Bijlage 2: Enquêteformulier	23
Bijlage 3: Totaal overzicht uitkomst enquête per straat	24

Inleiding

In de laatste drie maanden van 2008 heeft de SP Hulpdienst een enquête gehouden onder bewoners van de oude huurwoningen in de wijk Breukelen. Het gaat concreet om de volgende straten: Ridder van Cuijkstraat, Van Ranststraat, Hertogenstraat, Jan van Brabantstraat, Doornakkerlaan, Ronduutje, Stenen Kamer, Van Hornstraat, Dufourstraat, Hendrika van Haftenstraat, Van Hugenpothstraat, Zandvliet en Van Rijckevorselstraat. In totaal zijn dat zo'n 230 huurwoningen. Er zijn 95 formulieren ingeleverd, dat is een respons van 40%.

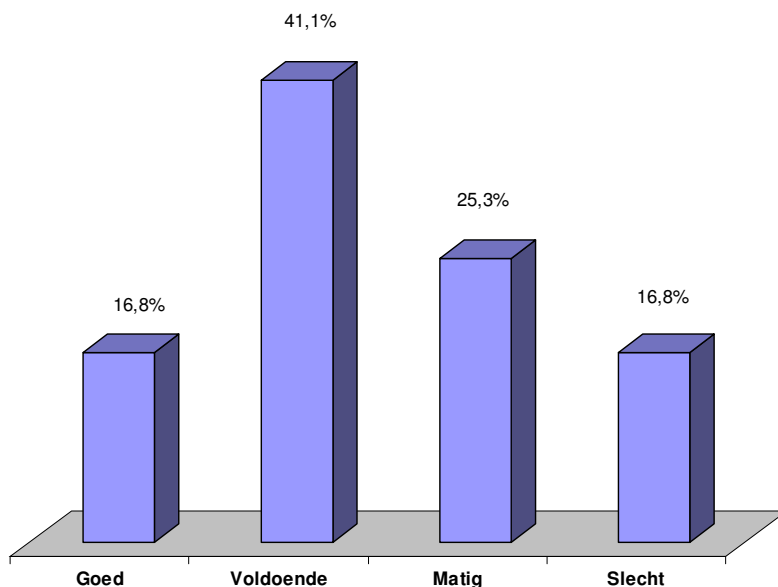
Aanleiding tot deze enquête is de grote buurtenenquête die de SP Hulpdienst eerder in 2008 hield over de algemene leefbaarheid van de wijk Breukelen. Heel wat bewoners gaven toen aan dat er klachten waren over de met name oude huurwoningen van Sint Joseph. Bovendien gaven bewoners aan onzekerheid te hebben over de toekomst van de woningen. In de huurenquête heeft de SP Hulpdienst gevraagd naar de algemene staat van de woning, het achterstallig onderhoud, de levensduur van de woning en wat er concreet aan de woning moet gebeuren. Tevens hebben bewoners de gelegenheid gekregen om hun klachten op het formulier te schrijven. Daar is veelvuldig gebruik van gemaakt.

In dit rapport wordt eerst ingegaan op de uitkomsten van de vier standaardvragen. Daarna volgt een letterlijke weergave van de klachten van bewoners uit de verschillende straten. Deze klachten worden vervolgens onder gebracht in een aantal categorieën en wordt een rangorde aangebracht. Daarna volgen de conclusies en aanbevelingen. Deze zijn voornamelijk gebaseerd op de resultaten van de enquête, maar ook op aanvullende gesprekken van onze Hulpdienstmedewerkers met een aantal bewoners.

De resultaten van de enquête worden door middel van een speciale folder ter kennis gebracht aan alle bewoners van betreffende huurwoningen. De SP zal een bewonersavond organiseren waar de resultaten van de enquête gepresenteerd en vervolgstappen besproken worden. Het rapport zal ook overhandigd worden aan Woonstichting Sint Joseph en het gemeentebestuur.

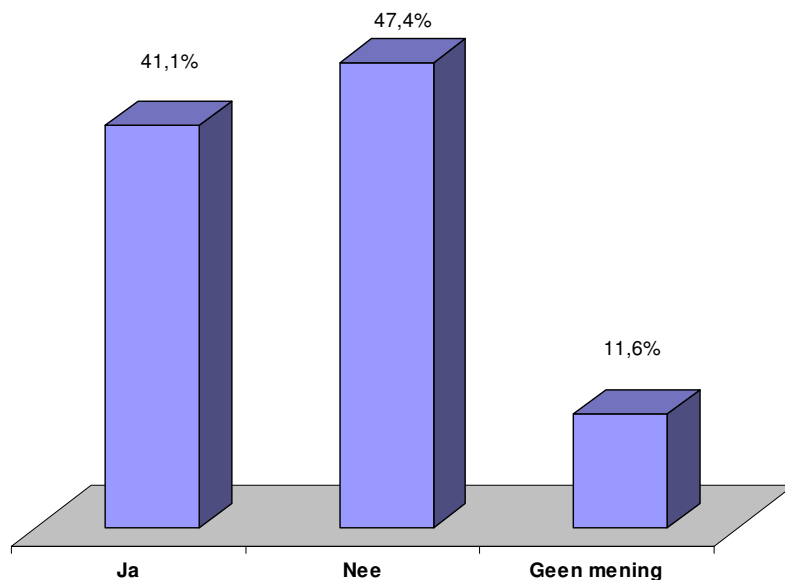
Uitkomsten en analyse standaardvragen alle straten

Vraag 1: hoe beoordeelt u de algemene staat van de woning?



Hieruit blijkt dat 42% van de respondenten hun woning als matig tot slecht kwalificeert en 58% als voldoende tot goed.

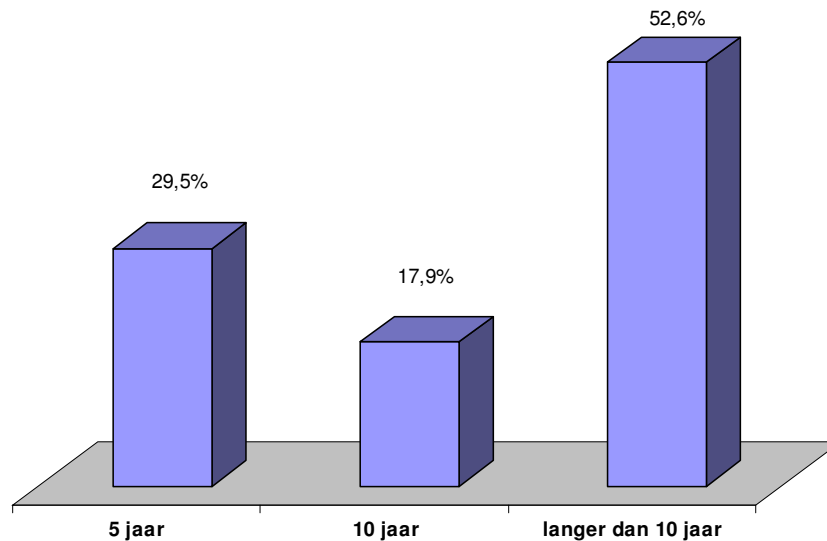
Vraag 2: is er sprake van achterstallig onderhoud?



Hieruit blijkt dat 41% vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit percentage komt nagenoeg overeen met het percentage dat de algemene staat van

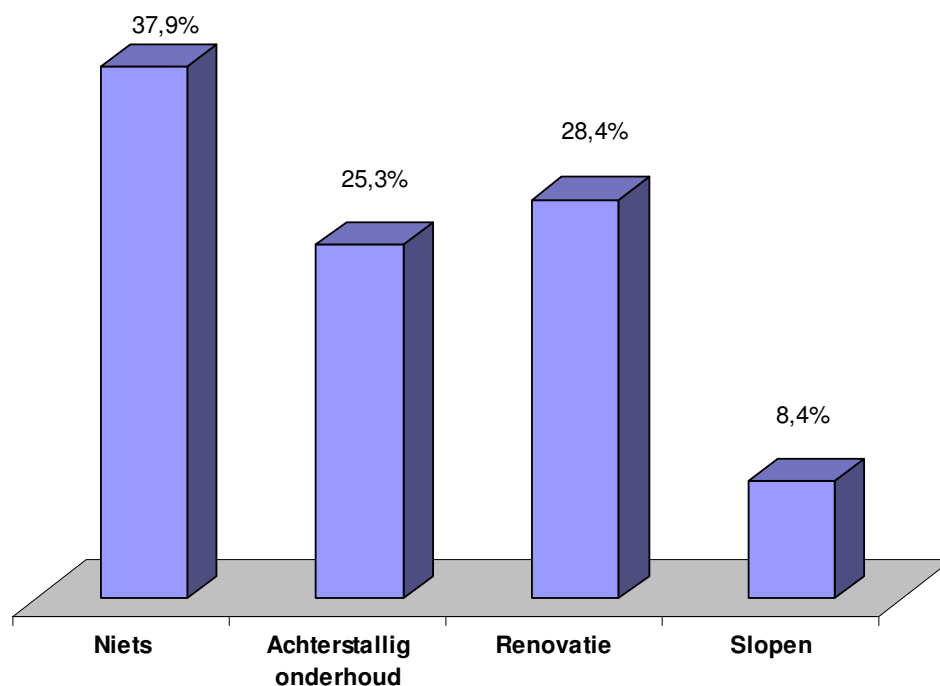
de woning beoordeelt als matig of slecht. Van de respondenten vindt 47% dat er geen achterstallig onderhoud is.

Vraag 3: hoe lang kan de woning naar uw mening nog mee?



De woning kan nog 5 jaar mee, zegt 30%. Tien jaar, zegt 18%. Langer dan 10 jaar, zegt 52%. Opvallend is het hoge percentage (52%) dat stelt dat de woningen nog langer dan 10 jaar mee kunnen. Maar: dan moet er wel iets aan de woningen gedaan worden, aldus enkele reacties.

Vraag 4: Wat moet er aan uw woning gebeuren?



Niets, zegt 38%. Achterstallig onderhoud aanpakken, zegt 25%. Renovatie, zegt 28%. Slopen, zegt 8%. Hieruit blijkt dat een grote meerderheid van 92% tegen sloop is. Meer dan de helft van de respondenten (53%) wil achterstallig onderhoud aanpakken, dan wel renovatie. Uit aanvullende gesprekken blijkt dat bewoners met het aanpakken van achterstallig onderhoud vaak bedoelen dat de woning gerenoveerd moet worden.

Analyse uitkomsten alle woningen

Een aanzienlijk percentage van ruim veertig procent beoordeelt de staat van de woning als matig tot slecht en vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Zeventig procent van de bewoners geeft aan dat de woning 10 jaar of langer mee kan en een grote meerderheid van negentig procent is tegen sloop. Iets meer dan de helft wil dat het achterstallig onderhoud aangepakt of dat de woning gerenoveerd wordt. Bijna veertig procent vindt dat er niets aan de woning gedaan hoeft te worden.

Uitkomsten en analyse standaardvragen per straat

Er zit een aanzienlijk verschil in de respons per straat. Deze ligt tussen de 12 procent (Hendrika van Haeftenstraat) en 83 procent (Zandvliet). In de Hendrika van Haeftenstraat heeft slechts één van de acht bewoners aan de enquête meegedaan. Deze bewoner is voor honderd procent tevreden over de woning, er is geen achterstallig onderhoud, er hoeft niets aan de woning gedaan te worden en de woning kan langer dan tien jaar mee. Omdat slechts één bewoner uit de Hendrika van Haeftenstraat heeft deelgenomen aan de enquête, is hier niet voldaan aan het criterium van representativiteit en kan een vertekend beeld ontstaan over de staat van de woningen aldaar. Daarom wordt deze straat niet meegenomen in deze analyse per straat. Nader onderzoek in deze straat is vereist.

De vier onderzoeksvragen zijn per straat gespecificeerd in bijlage 3.

Analyse uitkomsten per straat

De analyse per straat geeft aanzienlijke verschillen te zien ten aanzien van het gemiddelde percentage van alle woningen zoals gepresenteerd in het vorige hoofdstuk. In de nu volgende analyse zullen we vooral de significante verschillen per onderzoeksvraag vermelden.

1. Algemene staat van de woning

Uitkomsten alle woningen: matig/slecht 42%, voldoende/goed 58%.

Uitkomsten per straat

1. Hoe beoordeelt u de algemene staat van uw woning?					
Straat	Aantal	Goed	Voldoende	Matig	Slecht
Hendrika van Haftenstraat	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Doornakkerlaan	12	25,0%	16,7%	25,0%	33,3%
Hertogenstraat	14	14,3%	42,9%	14,3%	28,6%
Van Ranststraat	5	0,0%	60,0%	20,0%	20,0%
Jan van Brabantstraat	9	11,1%	33,3%	44,4%	11,1%
Ridder van Cuykstraat	2	0,0%	50,0%	0,0%	50,0%
Van Hornstraat	9	33,3%	44,4%	22,2%	0,0%
Dufourstraat	3	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Stenen Kamer	3	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%
Ronduutje	5	20,0%	20,0%	20,0%	40,0%
Zandvliet	5	0,0%	20,0%	80,0%	0,0%
Van Hugenhouthstraat	11	9,1%	45,5%	27,3%	18,2%
Van Rijckevorselstraat	16	25,0%	50,0%	18,8%	6,3%
Totaal	95	16,8%	41,1%	25,3%	16,8%

Een bovengemiddelde ontevredenheid over de staat van de woning (matig/slecht) wordt vastgesteld bij de Jan van Brabantstraat (56%), Doornakkerlaan (58%) Ronduutje (60%) en bij Zandvliet zelfs 80%.

Een bovengemiddelde tevredenheid is er bij de respondenten uit de Van Rijckevorselstraat (75%), Van Hornstraat (78%) en in de Dufourstraat zelfs 100% die vindt dat de woning voldoende is.

2. Achterstallig onderhoud

Uitkomsten alle woningen: ja 41%, nee 47%, geen mening 12%.

Uitkomsten per straat

Straat	Aantal	2. Is er sprake van achterstallig onderhoud?		
		Ja	Nee	Geen mening
Hendrika van Haeftenstraat	1	0,0%	100,0%	0,0%
Doornakkerlaan	12	50,0%	33,3%	16,7%
Hertogenstraat	14	21,4%	50,0%	28,6%
Van Ranststraat	5	60,0%	40,0%	0,0%
Jan van Brabantstraat	9	55,6%	44,4%	0,0%
Ridder van Cuykstraat	2	50,0%	50,0%	0,0%
Van Hornstraat	9	22,2%	77,8%	0,0%
Dufourstraat	3	33,3%	66,7%	0,0%
Stenen Kamer	3	66,7%	33,3%	0,0%
Ronduutje	5	60,0%	40,0%	0,0%
Zandvliet	5	80,0%	20,0%	0,0%
Van Hugenpothstraat	11	54,5%	36,4%	9,1%
Van Rijkevorselstraat	16	18,8%	56,3%	25,0%
Totaal	95	41,1%	47,4%	11,6%

Een bovengemiddeld percentage dat achterstallig onderhoud vermeldt is te vinden in de Doornakkerlaan (50%), Ridder van Cuijkstraat (50%), Van Hugenpothstraat (55%), Jan van Brabantstraat (56%), Van Ranststraat (60%), Ronduutje (60%), Stenen Kamer (67%) en het hoogste percentage is te vinden op Zandvliet (80%). Significant onder het gemiddelde scoren de Dufourstraat (33%), Van Hornstraat (22%), Hertogenstraat (21%) en in de Van Rijkevorselstraat vindt slechts 19% dat er sprake is van achterstallig onderhoud.

3. Hoe lang kan de woning mee?

Uitkomsten alle woningen: 5 jaar 30%, 10 jaar 18%, langer dan 10 jaar 52%.

Uitkomsten per straat

		3. Hoe lang kan de woning naar uw mening nog mee?		
Straat	Aantal	5 jaar	10 jaar	langer dan 10 jaar
Hendrika van Haftenstraat	1	0,0%	0,0%	100,0%
Doornakkerlaan	12	8,3%	8,3%	83,3%
Hertogenstraat	14	35,7%	28,6%	35,7%
Van Ranststraat	5	20,0%	40,0%	40,0%
Jan van Brabantstraat	9	44,4%	0,0%	55,6%
Ridder van Cuykstraat	2	0,0%	0,0%	100,0%
Van Hornstraat	9	44,4%	11,1%	44,4%
Dufourstraat	3	66,7%	0,0%	33,3%
Stenen Kamer	3	33,3%	33,3%	33,3%
Ronduutje	5	0,0%	40,0%	60,0%
Zandvliet	5	60,0%	0,0%	40,0%
Van Hugenpothstraat	11	45,5%	18,2%	36,4%
Van Rijckevorselstraat	16	12,5%	25,0%	62,5%
Totaal	95	29,5%	17,9%	52,6%

Dat de woningen nog maar 5 jaar meekunnen wordt vooral gesteld in de Dufourstraat (67%) en op Zandvliet (60%). Ook in de Van Hugenpothstraat, Van Hornstraat en Jan van Brabantstraat denkt ongeveer 45% dat de woningen 5 jaar meegaan. In de Van Rijckevorselstraat denkt 13% dat de woningen nog maar 5 jaar meekunnen, in de Doornakkerlaan is dat slechts 8% en op het Ronduutje (0%) denkt geen enkele bewoner dat de woningen nog maar vijf jaar meekunnen.

Dat de woningen nog 10 jaar of langer meekunnen wordt het meest betwijfeld in de Dufourstraat (33%) en Zandvliet (40%). In de andere straten liggen deze percentages alle boven de vijftig procent, met de hoogste percentages vooral in de Van Ranststraat (80%), Van Rijckevorselstraat (88%), Doornakkerlaan (90%) en zelfs 100% in het Ronduutje en de Ridder van Cuijkstraat.

4. Wat moet er aan de woningen gebeuren?

Uitkomsten alle woningen: Niets 38%, onderhoud 25%, renovatie 28%, sloop 8%.

Uitkomsten per straat

4. Wat moet er aan uw woning gebeuren?					
Straat	Aantal	Niets	Achterstallig onderhoud	Renovatie	Slopen
Hendrika van Haftenstraat	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Doornakkerlaan	12	41,7%	16,7%	41,7%	0,0%
Hertogenstraat	14	50,0%	21,4%	14,3%	14,3%
Van Ranststraat	5	40,0%	20,0%	40,0%	0,0%
Jan van Brabantstraat	9	33,3%	44,4%	22,2%	0,0%
Ridder van Cuijkstraat	2	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Van Hornstraat	9	33,3%	33,3%	22,2%	11,1%
Dufourstraat	3	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%
Stenen Kamer	3	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%
Ronduutje	5	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%
Zandvliet	5	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%
Van Hugenpothstraat	11	36,4%	18,2%	27,3%	18,2%
Van Rijckevorselstraat	16	43,8%	12,5%	31,3%	12,5%
Totaal	95	37,9%	25,3%	28,4%	8,4%

De hoogste scores van dat er niets aan de woning gedaan hoeft te worden zijn te vinden in de Hertogenstraat (50%), Van Rijckevorselstraat (44%) en Van Ranststraat (40%). De laagste scores zitten in het Ronduutje en Zandvliet (allebei 20%) en de Ridder van Cuijkstraat zelfs 0%.

Het plegen van achterstallig onderhoud scoort het hoogste in de Ridder van Cuijkstraat (50%), Jan van Brabantstraat (44%), Ronduutje (40%) en Zandvliet (40%). De minste scores hier zijn de Van Hugenpothstraat (18%) en van Rijckevorselstraat (13%).

Renovatie willen vooral de respondenten in de Ridder van Cuijkstraat (50%), Doornakkerlaan (42%) en 40% in het Ronduutje, Van Ranststraat en Zandvliet. De laagste percentages zijn te vinden in de Van Hornstraat en Jan van Brabantstraat (allebei 22%) en de Hertogenstraat (14%).

Het hoogste percentage dat sloop wil is te vinden in de Dufourstraat (33%) en Van Hugenpothstraat (18%). In zeven straten wil helemaal niemand dat de woningen gesloopt worden: Doornakkerlaan, Van Ranststraat, Jan van Brabantstraat, Ridder van Cuijkstraat, Stenen Kamer, Ronduutje en Zandvliet.

Klachten bewoners

Hieronder volgen de letterlijke klachten c.q. opmerkingen die bewoners uit de betreffende straten bij de open vraag op het enquêteformulier hebben opgeschreven. In het daarop volgende hoofdstuk worden deze klachten geanalyseerd.

Doornakkerlaan

- *'Keukenblok uit jaar 0, douchecel uit jaar 0.'*
- *'Tocht, koud, slechte isolatie, vocht, te weinig stopcontacten. Allerlei dingen die met een fatsoenlijke renovatie op te lossen zijn en dan kunnen deze woningen nog heel lang mee.'*
- *'Geen trap naar de vliering, boeiboord schuur rot.'*
- *'Slechte isolatie. Scheve deuren waar de tocht en water zo onderdoor komt. Dubbele beglazing beneden waar condens tussenkruipt. Te weinig stopcontacten. Houten kozijnen die naar mijn idee aan het wegrotten zijn. Vorig jaar zijn kozijnen en deuren geschilderd en nu niet bepaald op een nette manier. De woning is aan het verzakken. Dit alles is met een grootscheepse renovatie, net als ze al jaren op Selissen mee bezig zijn, op te lossen.'*
- *'Te kleine toiletten, te kleine douche, niet geïsoleerd, geen dubbelglas.'*
- *'Vochtig.'*
- *'Geen dubbelglas (alleen in de woonkamer). Slordig overgeschilderde kozijnen. Rotte, oude kozijnen. Slechte isolatie waardoor moeilijk op te warmen, hoge kosten en vocht in de woning. Slecht sluitende deuren/ramen.'*
- *'Vloer huiskamer verzakt, dakgoot lekt, slechte muren.'*

Hertogenstraat

- *'Bij de deuren en ramen tocht het, scheuren in de plafonds op de slaapkamers en de houten vloer veert mee.'*
- *'Tocht en binnendeuren sluiten niet goed.'*
- *'Slaapkamerdeuren knellen, slechte verbinding naar vliering, voordeur sluit slecht. Wil twee wc's op 2 verdiepingen.'*
- *'Slechte isolatie op de zolder en de boiler is niet goed.'*
- *'Tocht onder tuindeuren en plafond (onleesbaar).'*
- *'Wij hebben meer last van de bomen aan de voorkant, die moeten nodig een keer goed gesnoeid worden, er wordt nooit iets aan gedaan.'*



- *'Stucwerk is slecht. Deuren zijn in slechte staat. Plafonds zijn slecht.'*

Jan van Brabantstraat

- *'Tocht. Slechte ketel voor verwarming, duurt heel lang voor er beneden warm water is. Elektriciteit is matig. Plantsoen aan voorkant wordt slecht onderhouden. Achterkant uitlaatplaats voor honden.'*
- *'Muren zijn stuk. De vloeren zijn stuk. De deuren sluiten niet goed. Kan er een nieuwe keuken in, de oude is niet meer zoals het moet. De onderburen hebben wel een nieuwe keuken en ik niet.'*
- *'Slechte cv-ketel (valt soms uit, is al vaker 'nagekeken'). Wc loopt door (water loopt soms beetje door, is al 'nagekeken'). Koude/vochtige woning. Ondanks kunststofkozijnen slechte isolatie. Gehorig. Geen elektriciteit in de schuur.'*
- *'Woningstichting doet niets aan deze woning omdat hij bij WVG op de lijst staat. Aanbouw is slecht, doen ze niets aan. Eigen cv-ketel moeten kopen, anders geen heet water.'*
- *'Graag een keer de douche renoveren.'*
- *'Riolering verouderd (gresbuizen die verzakken en kapot gaan en elke keer weer opgelapt worden). Verwarmingsketel, met zeer veel kinderziektes, telkens weer opgelapt, terwijl die gewoon vervangen moet worden. Schimmel in de woning, in slaapkamer, berging. Sanitair/tegels uit het jaar 1950. Lekkende en stinkende wc. Veel geluidsoverlast van de buren, slechte tot geen isolatie tussen beide woningen. Gesprekken zijn letterlijk volgbaar, dit veroorzaakt makkelijk burenruzies. Er wordt geen investering meer gedaan in deze huizen.'*



Van Ranststraat

- *'Niet geïsoleerd, geen vloer op zolder, huiskamer slechte vloer, slechte staat van huis voor deze huurprijs, schuur in slechte staat, dak schuur is verrot, achterdeur sluit niet, het tocht er door heen.'*
- *'De ketel moet ik elke dag bijvullen en het trekt door ramen en deuren.'*
- *'Beschadigde voordeurkozijn en beschadigde huisdeuren. Berging/schuurtje vertoont lekkage dak en gaten in muren. Op de eerste verdieping beschadigde en loslatende stucadoorwerk in trapkast, bij douche. Beneden woonkamer+gang, slechtdoende elektrische bedrading.'*
- *'Boven geen dubbele beglazing. We hebben verder geen klachten over de woning, maar zijn wel benieuwd of het eventueel ooit in de verkoop komt of dat er andere plannen zijn.'*



Ridder van Cuijkstraat

- *'De keuken en badkamer zijn ouderwets. Radiator woonkamer verplaatsen (dit werd bij een andere woning, een maand nadat ik deze woning had, wel gedaan, terwijl ik er ook om vroeg. Waterbesparende spoelbak van de wc. Zolder isoleren (doe ik nu zelf al). De woning is super qua inrichting en vorm, dus ik hoop echt dat ie nog lang mee kan.'*

Van Hornstraat

- *'Iets aan het kamerplafond. Wij wonen al 53 jaar hier en nooit geen problemen!'*
- *'Slechte muur gevaarlijk. Schoorsteen kapot.'*
- *'Slecht geïsoleerd.'*
- *'De plafonds in het hele huis zijn aan vervanging toe, zo ook de keuken. Aan het kozijnwerk binnen van de badkamer, door vloerverhoging kozijn verrot, met gevolg een natte plek in de gang.'*
- *'Buitenmuren beginnen scheurtjes te vertonen, zouden eigenlijk eens bijgewerkt moeten worden. Heeft verder geen invloed op woongenot, alleen esthetisch.'*
- *'Slechte buitenmuren.'*

- *'Achterhaalde/lelijke systeemplafond (boven). Loszittende wandpanelen (slaapkamers). Afwerking van verschillende dingen. Dat alles zo verouderd is.'*

Dufourstraat

- *'Onzekerheid over toekomst. Heeft het nut om zelf dingen op te knappen?'*
- *'Klein, slechte muren, vochtig, stoffig.'*

Stenen Kamer

- *'Mijn verwarming is al vier jaar kapot. Ik moet eerst zonder water zitten, dan maken ze hem. Afvoer kapot, maken ze ook niet, want ze vinden niks. De schilders kwamen niet aangekondigd. Ik werk in ploegendienst, Ik moest gaan werken, een half uur van te voren kwamen ze de voordeur en ramen schilderen. Toen ik ging werken moest ik alles dicht doen. Kwam na 12 uur weer thuis, alles plakte en ik kreeg niets open.'*
- *'Vochtig.'*

Ronduutje

- *'Nieuwe cv-ketel.'*
- *'Onvoorstelbaar gehorig en onvoorstelbaar trilgevoelig. Volgens mij is door de renovatie alles naar de knoppen gegaan.'*
- *'De riolering in de badkamer en wc is niet goed. Het druppelt water in de keuken als het regent. Het ruikt slecht in de badkamer en wc en bij de ingang waar de watermeter is. Ik moet ramen en deuren openen om het geruik te verwijderen en ik heb warmteverlies in het huis wegens de geopende deuren in de winter.'*
- *'Scheur in de muur tussen raam en balkon. De huizen zijn nogal gehorig.'*



Zandvliet

- *'Wc en badkamer zeer verouderd! Afwerking aanbouw is slecht. Geen dubbel glas boven.'*
- *'Slecht geïsoleerd. Veel tocht en aanslagen op ramen boven.'*
- *'Geen dubbele beglazing, in de winter stook ik voor de mussen!!! Geen isolatie. Geen ventilatie in badkamer of keuken, moet altijd de ramen openzetten. Weinig stopcontacten, in de keuken maar 1. In de keuken is alleen maar plaats voor een koelkast, want ze hebben mijn aanrecht te lang gemaakt zodat er geen plaats meer is voor een diepvries. De schuur is uit het jaar nul. Er zit geen elektriciteit in, dus geen lamp en geen stopcontact (ik heb zelf geen geld om dit te realiseren). De wc is niet betegeld, ziet er niet netjes uit, de stortbak is ook aan vervanging toe.'*



Van Hugenpothstraat

- *'Koud, tocht, zolder trekt erg, het is niet warm te stoken.'*
- *'Op zolder kan je zo naar buiten kijken. Als we boven dubbel glas hadden hoefden we niet zoveel te stoken.'*
- *'Douchevloer slecht. Isolatie woning: geen. Tocht door heel het huis. Verwarming op 25 graden zetten dan heb je binnen een temperatuur van 20 graden en boven 15 graden. Trekt, veel tocht binnen. Als ze dit opknappen, kan de woning nog wel langer dan 10 jaar mee.'*
- *'Oude vieze plafondplaten, afbrokkelende muren en kozijnen, tocht, gehorig.'*
- *'Achter het huis: de afscheidingen zijn niet gemaakt! Dit moeten de bewoners op eigen kosten doen!'*
- *'Moeilijk warm houden.'*
- *'Alles is er mis. Rotte vloering durf ik al 22 jaar niet op. Alle muren scheuren, er is niets goed. Zo gauw mogelijk afbreken. Binnen zit je 's avonds weg te waaien.'*
- *'Veel vocht in huis. Vocht op ramen waardoor verf er af gaat.'*



Van Rijckevorselstraat

- *'Veel scheuren in de muren. Ik zou graag de douche betegeld hebben en de keuken ,dus een beetje renovatie.'*
- *'Buitenmuren slecht, scheuren en vochtig. Plafonds boven scheuren.'*
- *'Wc te klein, idem douche. Tegels douche zitten los. Trap naar zolder gevaarlijk. Douche: water verkeerd aangesloten, rechts warm moet links zijn.'*
- *'Alles is niet goed: stroom, vloeren, dak, etcetera.'*
- *'De douche heeft nog een granieten vloer, is al een keer dichtgesmeerd, en heel veel buizen. Heb geen vaste zoldertrap, moet door een klein luikje met een losse trap naar de zolder. Het beton in de huiskamer begint allemaal af te brokkelen. De elektriciteitskast is heel oud.'*
- *'Een wastafel boven en in de wc. Eventueel een betonnen vloer in de huiskamer.'*
- *'Badruimte en toilet renoveren.'*
- *'Natte muren en slecht plafond. Voordeur sluit niet goed. Tocht heel erg. Zomers heel warm, winter ijskoud.'*

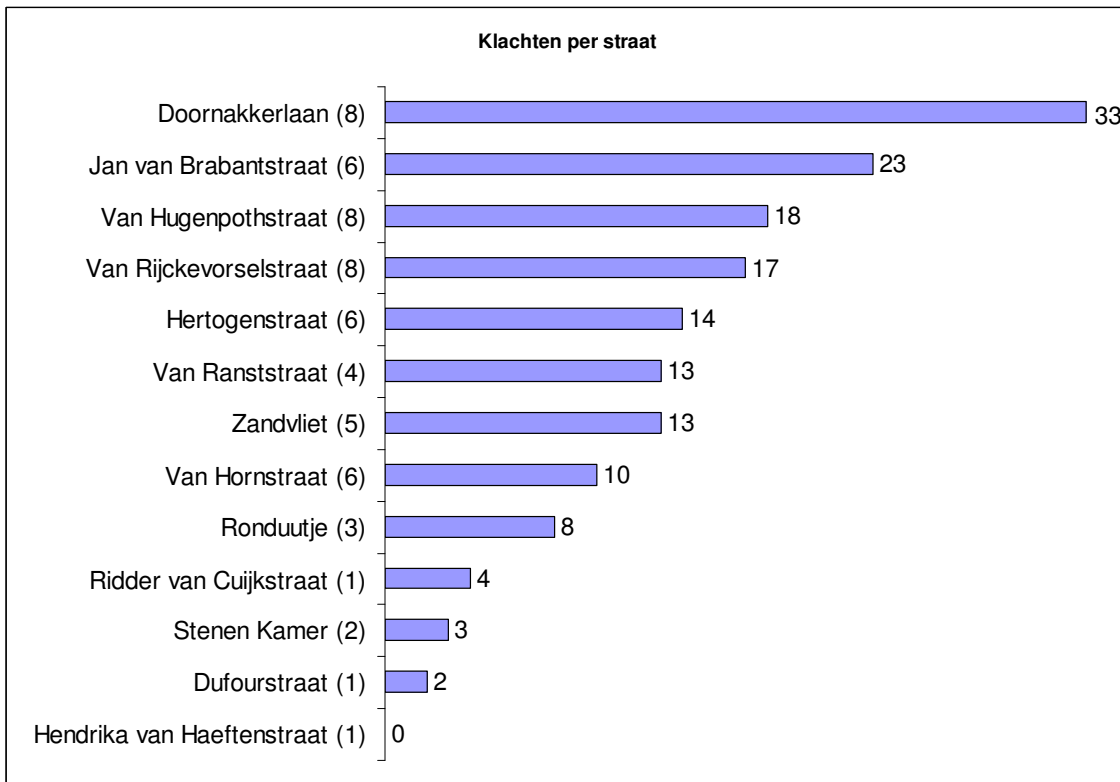


Analyse van de klachten

Hoeveelheid klachten

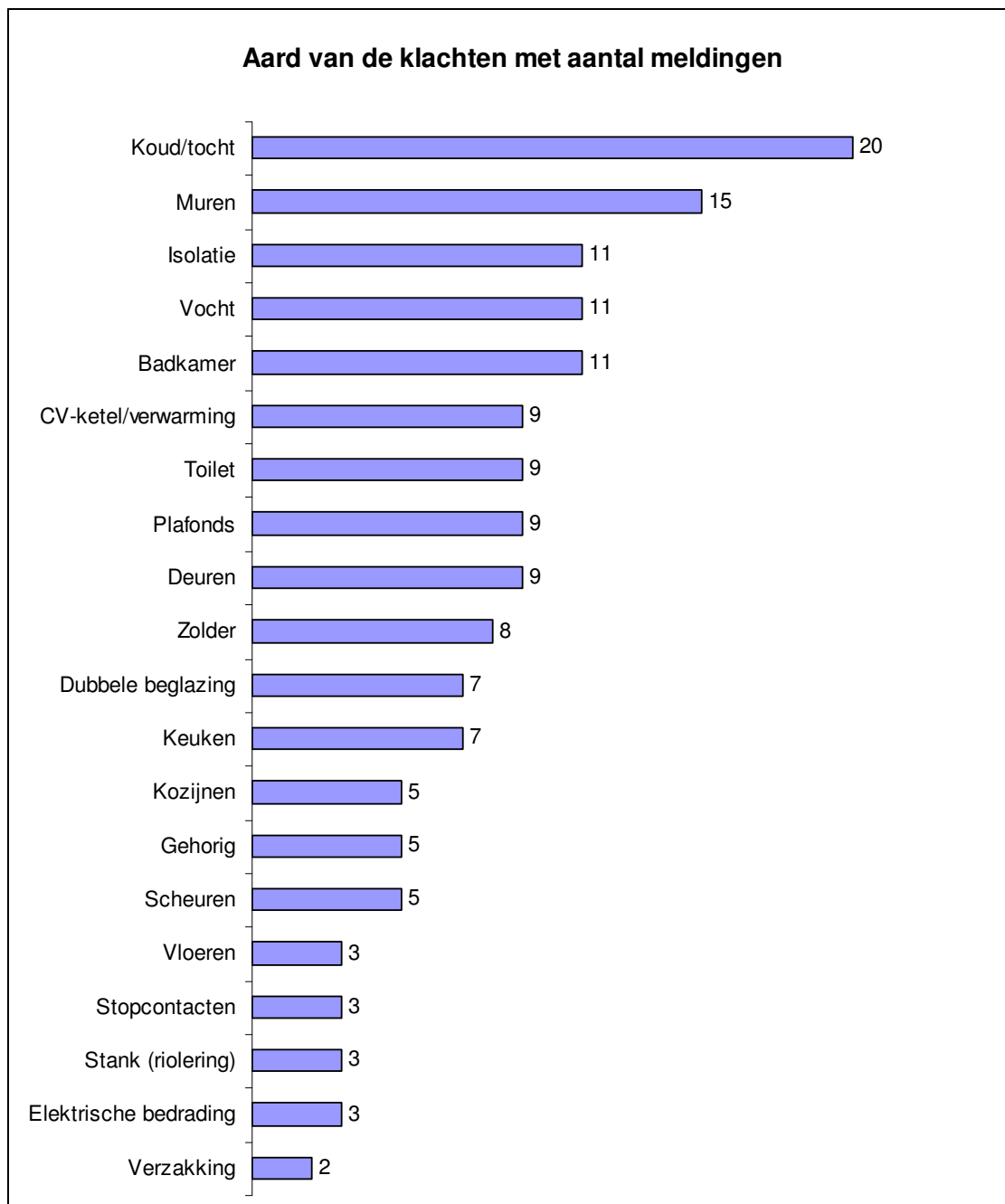
Van de 95 respondenten hebben 53 bewoners bij de open vraag een of meerdere klachten op het enquêteformulier geschreven. In totaal hebben deze 53 bewoners 158 klachten gemeld, dat is gemiddeld 3 klachten per huurder. Het aantal gemelde klachten is het hoogst in de Doornakkerlaan. Hier worden door 8 bewoners 33 klachten vermeld, dat is een gemiddelde van 4 klachten per bewoner. De Jan van Brabantstraat volgt met 23 klachten afkomstig van 6 bewoners, ook een gemiddelde van 4 klachten per bewoner. De minste klachten komen uit de Dufourstraat (1 bewoner heeft 2 klachten) en de Hendrika van Haeftenstraat waar de enige respondent uit deze straat geen klacht opgeschreven heeft.

Het overzicht van de hoeveelheid klachten per straat ziet er als volgt uit, het aantal bewoners staat achter de straat:



Aard van de klachten

De tientallen verschillende klachten zijn ondergebracht in 20 categorieën. Hieronder volgt een overzicht van de aard van de klachten en hoeveel die vermeld zijn, op volgorde van hoeveelheid.



Conclusies

1. Ruim veertig procent van de respondenten beoordeelt de staat van de woning als matig tot slecht en vindt dat er sprake is van achterstallig onderhoud.
2. Zeventig procent van de bewoners geeft aan dat de woning 10 jaar of langer mee kan, maar dan moet er wel iets aan de woningen gedaan worden.
3. Een overgrote meerderheid van ruim negentig procent is tegen sloop.
4. Iets meer dan de helft wil dat de woning gerenoveerd wordt, dan wel dat er achterstallig onderhoud gepleegd wordt. Bijna veertig procent vindt dat er niets aan de woning gedaan hoeft te worden.
5. Uit de analyse van de uitkomsten van de standaardvragen per straat en de door bewoners geuite klachten kan geconcludeerd worden dat er het meest gedaan moet worden aan de woningen in Zandvliet, Doornakkerlaan, Jan van Brabantstraat, Ridder van Cuijkstraat, Ronduutje, Stenen Kamer, Van Ranststraat en Van Hugenpothstraat. In de Dufourstraat, Hertogenstraat, Van Rijckevorselstraat en Van Hornstraat lijken er minder problemen te zijn.
6. De grootste klacht van bewoners is dat de woning te koud en niet goed warm te stoken is. Ontbreken van isolatie en dubbel glas draagt hieraan bij.
7. Klachten zijn er ook over te kleine en ouderwetse badkamers, toiletten en keukens, alsmede over een verouderde elektrische bedrading, het ontbreken van voldoende stopcontacten en zelfs over het verzakken van de woning.
8. Meerdere klachten zijn er over de slechte afwerking van de zolder en het ontbreken van een vaste trap naar de zolder. Bewoners moeten zelf een losse trap onder het zoldergat plaatsen hetgeen gevaarlijke situaties kan opleveren.
9. Er is grote onduidelijkheid over de toekomst van de woningen, hetgeen bewoners er van weerhoudt om zelf verbeteringen aan de woning aan te brengen.

Aanbevelingen

1. Woonstichting Sint Joseph moet achterstallig onderhoud meteen verhelpen.
2. Sint Joseph moet een aantal woningen renoveren, zodat ze voldoen aan de eisen van de tijd en weer tientallen jaren mee kunnen.
3. De Woonstichting dient snel duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van de woningen.
4. De losse vlieringtrappen moeten zo snel mogelijk vervangen worden door vaste vlizotrapen en zolders moeten beter afgewerkt worden.
5. Er dient een onderzoek te komen naar mogelijke verzakkingen in de Doornakkerlaan.

Bijlage 1: Brief aan bewoners

Aan bewoners oudere huurwoningen Breukelen

Hoe is de toestand en de toekomst van uw woning?

Geachte bewoner(s),

Een paar maanden geleden heeft de SP een enquête gehouden in de wijk Breukelen. Een aantal bewoners gaf aan klachten te hebben over het onderhoud van de huurwoning. Tevens gaven bewoners aan dat er onduidelijkheid is over de toekomst van hun woningen.

Middels deze vervolgenquête willen we meer inzicht krijgen in de toestand van de woningen en wat u vindt wat er met de woningen moet gebeuren. Daarom is het belangrijk dat u de enquête invult, ook als u geen onderhoudsklachten hebt.

De uitkomsten zullen we overhandigen aan Woonstichting Sint Joseph en de gemeente.

Het spreekt vanzelf dat uw gegevens vertrouwelijk behandeld worden, zodat Sint Joseph en de gemeente niet komen te weten wat u persoonlijk ingevuld hebt.

Een deze dagen komen we bij u aan de deur om het enquêteformulier op te halen. Vul het meteen in en leg het op de kast of bij de deur zodat u het direct bij de hand hebt als wij langs komen.

U kunt het ingevulde formulier ook bij één van de volgende adressen in de bus gooien: Corpus 27, Hertogenstraat 29, Breukelsestraat 126 (SP-kantoor).

Mag ik u alvast bedanken voor uw medewerking?

Met vriendelijke groet,

Willem van Meurs

Bijlage 2: Enquêteformulier

Enquête

Naam:

Adres:

Tel. nr.:

1. Hoe beoordeelt u de algemene staat van uw woning? (rondje aankruisen)

Goed 0 Voldoende 0 Matig 0 Slecht 0

2. Is er sprake van achterstallig onderhoud?

Ja 0 Nee 0 Geen mening 0

3. Wat zijn uw klachten over de woning? (hieronder invullen)

4. Hoe lang kan de woning naar uw mening nog mee?

5 jaar 0 10 jaar 0 langer dan 10 jaar 0

5. Wat moet er aan de woning gebeuren?

Niets 0 Achterstallig onderhoud 0 Renovatie 0 Slopen 0

U kunt het ingevulde formulier op de volgende adressen in de bus gooien:

Corpus 27 Hertogenstraat 29 Breukelsestraat 126 (SP-kantoor)

Bijlage 3: Totaal overzicht uitkomst enquête per straat

Straat	Aantal	1. Hoe beoordeelt u de algemene staat van uw woning?				2. Is er sprake van achterstallig onderhoud?			3. Hoe lang kan de woning naar uw mening nog mee?			4. Wat moet er aan uw woning gebeuren?			
		Goed	Voldoende	Matig	Slecht	Ja	Nee	Geen mening	5 jaar	10 jaar	langer dan 10 jaar	Niets	Achterstallig onderhoud	Renovatie	Slopen
Hendrika van Haefenstraat	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Doornakkerlaan	12	25,0%	16,7%	25,0%	33,3%	50,0%	33,3%	16,7%	8,3%	8,3%	83,3%	41,7%	16,7%	41,7%	0,0%
Hertogenstraat	14	14,3%	42,9%	14,3%	28,6%	21,4%	50,0%	28,6%	35,7%	28,6%	35,7%	50,0%	21,4%	14,3%	14,3%
Van Ranststraat	5	0,0%	60,0%	20,0%	20,0%	60,0%	40,0%	0,0%	20,0%	40,0%	40,0%	40,0%	20,0%	40,0%	0,0%
Jan van Brabantstraat	9	11,1%	33,3%	44,4%	11,1%	55,6%	44,4%	0,0%	44,4%	0,0%	55,6%	33,3%	44,4%	22,2%	0,0%
Ridder van Cuykstraat	2	0,0%	50,0%	0,0%	50,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Van Hornstraat	9	33,3%	44,4%	22,2%	0,0%	22,2%	77,8%	0,0%	44,4%	11,1%	44,4%	33,3%	33,3%	22,2%	11,1%
Dufourstraat	3	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%	66,7%	0,0%	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%
Stenen Kamer	3	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%
Ronduutje	5	20,0%	20,0%	20,0%	40,0%	60,0%	40,0%	0,0%	0,0%	40,0%	60,0%	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%
Zandvliet	5	0,0%	20,0%	80,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	60,0%	0,0%	40,0%	20,0%	40,0%	40,0%	0,0%
Van Hugenpothstraat	11	9,1%	45,5%	27,3%	18,2%	54,5%	36,4%	9,1%	45,5%	18,2%	36,4%	36,4%	18,2%	27,3%	18,2%
Van Rijckevorselstraat	16	25,0%	50,0%	18,8%	6,3%	18,8%	56,3%	25,0%	12,5%	25,0%	62,5%	43,8%	12,5%	31,3%	12,5%
Totaal	95	16,8%	41,1%	25,3%	16,8%	41,1%	47,4%	11,6%	29,5%	17,9%	52,6%	37,9%	25,3%	28,4%	8,4%