

# **ACHTERSTALLIG WONINGONDERHOUD**

## **“Recht op een goed onderhouden huis”**

**ZWARTBOEK NAAR AANLEIDING VAN EEN MELDPUNT EN  
BUURTONDERZOEK IN AMSTERDAM NIEUW-WEST**

**SP Amsterdam Nieuw-West**



## ***Inhoudsopgave***

Inhoudsopgave.....	1
Inleiding.....	2
1. Het einde van de stadsvernieuwing in Nieuw-West? .....	3
2. Meldpunt achterstallig woningonderhoud .....	4
3. Klachten van bewoners.....	5
4. Buurten in de Buurt.....	11
5. Conclusie en aanbevelingen.....	13
Bijlage 1: Vragen over de stadsvernieuwing aan minister Donner.....	15
Bijlage 2: Kaart van de stadsvernieuwingsgebieden.....	17

## **Inleiding**

Nu de stedelijke vernieuwing in onder meer de westelijke tuinsteden volledig is vastgelopen, zijn de woningcorporaties het volgens de SP aan hun huurders meer dan ooit verplicht achterstallig onderhoud aan sociale huurwoningen weg te werken. Om de druk op corporaties op te voeren heeft de partij een meldpunt voor klachten over achterstallig onderhoud geopend. Dit zwartboek bevat een bloemlezing van de klachten die de SP in de eerste maand ontving.

Jarenlang kregen huurders in Nieuw-West en andere stedelijke vernieuwingsgebieden in de stad te horen dat onderhoud aan hun woningen geldverspilling was omdat ze op korte termijn zouden worden gesloopt. Sinds afgelopen najaar staat echter vast dat voor veel projecten voorlopig geen geld is en de sloop voor langere tijd is uitgesteld in de meeste gevallen zeker tot na 2019. In sommige woningen werden kapotte keukenkastjes niet eens meer vervangen omdat de huizen gesloopt zouden worden. Laat staan dat het trappenhuis eens een likje verf kreeg. Veel bewoners accepteerden dit omdat hun een mooi nieuw huis beloofd was. Nu ziet het ernaar uit dat ze nog jaren langer in inmiddels krakkemikkige huizen en verloederde buurten moeten wonen. De SP vindt dat onacceptabel. Corporaties en stadsdeel moeten na jaren wegstappen nu in deze buurten gaan investeren.

"Wij gaan huurders helpen op te eisen waar ze al jaren voor betalen en recht op hebben: een goed onderhouden huis."

**Chris Schaeffer**

Fractievoorzitter SP Amsterdam Nieuw-West

Amsterdam, februari 2011

## 1. Het einde van de stadsvernieuwing in Nieuw-West?

**De Amsterdamse woningcorporatie Far West zal naar verwachting voor 31 december 2011 haar stadsvernieuwingsactiviteiten in Amsterdam Nieuw-West beëindigen. De stagnerende koopmarkt is daarvan de oorzaak.**

Far West werd tien jaar geleden door de corporaties opgericht om de renovatie van de sociaal en economisch diep weggezakte Westelijke Tuinsteden aan te pakken. Daarmee ging de radicaalste stadsvernieuwingsoperatie na de Tweede Wereldoorlog van start. De stadsvernieuwing werd betaald met de opbrengsten uit de verkoop van woningen aan mensen met een goed inkomen.



Directeur Jacques Thielen van Far West zegt hierover in een persbericht<sup>1</sup>: “Far West betreurt de vroegtijdige beëindiging van het samenwerkingsverband. De vraaguitval door de recessie dwingt ons een andere koers te kiezen. Van gebiedsontwikkeling is feitelijk op dit moment geen sprake meer. Een grootschalige aanpak van complete wijken lijkt niet meer van deze tijd. Door uitstel en het wachten op betere tijden wordt

beheer en onderhoud de komende jaren belangrijker dan projectontwikkeling. Daarmee droogt de kerntaak van Far West op en zijn we samen tot de conclusie gekomen dat dit de beste weg is.”

Wat heeft dit voor gevolgen voor de bewoners? De voorgenomen sloop van 3.600 sociale huurwoningen en de bouw van nieuwe woningen waaronder duizend sociale huurwoningen gaan niet door. Door de economische malaise stagneert de doorstroming naar koopwoningen, waardoor bestaande projecten langer duren. Dit betekent dat bewoners nog langer in hun slecht onderhouden woning moeten blijven met een onzekere toekomst.

Far West blijft in elk geval tot eind 2011 verantwoordelijk voor deze woningen. De lopende projecten en de woningvoorraad worden overgedragen aan Rochdale, De Key en Stadgenoot. Deze zullen met duidelijke plannen moeten komen om de woningen voor de bewoners weer bewoonbaar te maken. De bewoners kunnen niet nog langer in een slecht onderhouden woning blijven wonen.

<sup>1</sup> “Far West beëindigt activiteiten” Far West, 21 oktober 2010, [http://www.farwest.nl/templates/far\\_west/images/file/0800\\_211010\\_2049\\_Persbericht\\_Farwestbeëindigtactiviteiten\\_DEFINITIEF\(2\).pdf](http://www.farwest.nl/templates/far_west/images/file/0800_211010_2049_Persbericht_Farwestbeëindigtactiviteiten_DEFINITIEF(2).pdf)

## **2. Meldpunt achterstallig woningonderhoud**

Bij de SP komen geregeld klachten binnen van bewoners van Nieuw-West over de erbarmelijke situatie waarin hun woningen verkeren. Vooral de woningen waarvan al enkele jaren geleden gezegd werd dat deze gesloopt zullen worden, en waarvan de sloop nu uitgesteld is.

### **Internet**

Om alle informatie van deze slecht onderhouden woningen te verzamelen heeft de SP in Amsterdam Nieuw-West een Meldpunt opgezet. Het Meldpunt achterstallig onderhoud is via internet te benaderen op <http://amsterdam.sp.nl/onderhoud>.



Op deze website kunnen de bewoners van Nieuw-West, door het invullen van een kleine enquête hun klachten vermelden. Deze klachten zijn door de SP verzameld en gebundeld tot een zwartboek. Met dit zwartboek wil de SP druk uitoefenen op de huisbazen (corporaties) en het stadsdeel om nu eindelijk iets aan dat achterstallig onderhoud te doen.

### **Telefonisch**

Bewoners die liever hebben dat hun klachten persoonlijk gehoord worden, kunnen ook hun klacht telefonisch melden bij de deelraadsfractie van Amsterdam Nieuw-West op telefoonnummer 06-19587375.

### **Folder**

In zoveel mogelijk buurten waar de sloop niet door gaat of uitgesteld is, heeft de SP huis aan huis een folder verspreid. Met deze folder roept de SP de bewoners op, hun klachten over achterstallig onderhoud door te geven. Deze folder kon ook weer gebruikt worden om hun klachten naar de SP toe te sturen.

### 3. Klachten van bewoners

Op het meldpunt achterstallig onderhoud kwamen in een maand tijd meer dan tachtig klachten binnen. Naar aanleiding hiervan heeft de SP een aantal bewoners bezocht om de klachten die zij meldden te bekijken. Het was triest om te zien hoe bewoners gehuisvest zijn en om hun verhalen aan te horen. In dit hoofdstuk een bloemlezing van de verhalen die de bewoners de SP gestuurd hebben.

In overleg met de melders en coördinator Barbara van der Toom van het Wijksteunpunt Wonen in Nieuw-West zijn alle meldingen overgedragen aan het Wijksteunpunt.

F. Azdad  
Justus van Maurikstraat 8-hs

Mijn slaapkamers zitten vol vocht, de muren zijn kletsnat, vooral als het buiten regent dan merken we dat binnen. Ik ben anderhalf jaar bezig met het vermelden van de klachten naar Stadgenoot. In eerste instantie reageerden ze pas na een maand, ze vertelden me dat het zal liggen aan ventilatie en dat wij het huis veel moeten luchten. Ik heb dat voor lief genomen( het huis gaat toch gesloopt worden en duurzaam onderhoud gaan ze toch niet voeren). Maar ik ben nu een jaar verder en ventileren heeft niet geholpen, het schoonmaken van de muren met bleekwater ook niet. In augustus vorig jaar stroomde letterlijk en figuurlijk de kamers met water, heb ze weer op aangedrongen te komen kijken...ze stuurden me pas na 4 maanden de ene lootgieter na de ander... ieder met een eigen verhaal...zonder enig resultaat...Ik heb ze nu met de huurcommissie bedreigd en ze zijn muren geconstateerd waar in de loop van de tijd hele kleine vliedertjes uitkomen( volgens betrouwbare bronnen zijn het motmuggen die vocht en slechte staat van het huis ontstaat) Maar Stadgenoot int nog steeds volledig bedrag aan huurgeld, terwijl pas dit komen kijken...weer met beloftes en verhalen waar ik niets aan heb. Ik woon hier pas 2 jaar... heb niet kunnen genieten van het wonen. Ik heb drie kinderen en ze hebben tot nu toe geen eigen kamer. De toestand van de kamers is dermate slecht zo erg dat ik het niet aandurf mijn kinderen daar te laten slapen. Inmiddels heb ik larfjes op de ik en mijn kinderen niet kunnen leven in dit huis. Veel van mijn burens hebben dit soort probleem ook. De meeste bewoners van dit pand zijn van Marokkaanse of Turkse afkomst en beheersen de taal niet zo goed, ze weten ook niet wat hun huurrechten zijn en laten het erbij zitten terwijl ze ook kampen met achterstallig onderhoud. Bij deze mail ik ook namens mijn medebewoners in de hoop dat Stadgenoot wakker wordt geschud, want wat er nu gaande is niet normaal en niet rechtvaardig. Het is een lang verhaal, maar ik hoop dat u wel onze klachten serieus neemt en ons op weg kunt helpen... De corporaties bezuinigen maar intussen betaal de gewone burger het volle pond, zowel aan huur als aan stookkosten.

R. Leeuwin  
W. Kloosstraat 11-1

Mijn woning stond ook op de nominatie te worden gesloopt en heeft ook vochtproblemen.

Als ik een eitje wil koken heb ik al beslagen ruiten en vooral bij vorst druppelt het water overvloedig langs het glas. Het is niet alleen een kwestie van voldoende ventileren, sowieso gaat koken gepaard met zwaar beslagen ramen. Natuurlijk neem ik maatregelen maar als je niet eens meer heet water voor de afwas kunt nemen of een pannetje kokend water op het aanrecht kunt zetten zonder dat de ruiten beslaan. (?) De gemiddelde vochtigheidsgraad in mijn woning is tussen de 50% en 70% maar bij de ramen boven de 70% . Bij koken, douchen en vaatwassen loopt de vochtigheidsgraad snel op en ook de weersomstandigheden hebben grote invloed op de vochtigheidsgraad waardoor deuren gaan klemmen en de vloer kraakt. Dubbele beglazing kan een oplossing zijn. Normaal is een vochtigheidsgraad 40% tot 70% . Ook het kozijn van de ramen gaat rotten als er geen maatregelen worden genomen.

Vochtvreter mochten niet baten, ze liepen vol met water maar het was dweilen met de kraan open. Zonde van mijn €35 want ik kon ze weggooien.



Kozijn van een woning aan de Jan Voermanstraat.

Mariëtte Beijnvoort  
Jan Voermanstraat 20-2

Toen ik in 1996 in de woning kwam wonen, werd er verteld dat er zeer binnenkort gerenoveerd zou worden en we centrale verwarming zouden krijgen. Na 2 jaar kwamen de brieven over de sloop. Nu, 12 jaar later, is de flat nog steeds niet gesloopt maar is er ook nog altijd geen uitzicht op renovatie. De kozijnen zijn verrot, de ramen enkel glas en omdat er geen centrale verwarming is, is het in de

winter soms maar 3 graden in de keuken. Als je wil bij verwarmen is die warmte zo weer verdwenen vanwege de slechte isolatie. In de keuken is geen afvoer bij de geiser, de ramen zijn altijd beslagen en de woning is vochtig waardoor schimmel in de keuken en de badkamer op de muren staat.

**Fadma el Idrissi**  
**M.Emantstraat 12-1**

De woning is vervallen. Ik heb geen cv. de muren zijn niet goed onderhouden slechte isolatie. Geen dubbelglas. Overal in het huis zitten vochtvlekken en de verf laat dan ook los. Stadgenoot is langsgeweest en heeft aangegeven dat ze niks gaan doen aan de gebreken. Dit omdat ze vinden dat de verhuurde dit zelf moet aanpassen. Dit terwijl Stadgenoot in 2005 heeft aangegeven dat ze niks gaan doen omdat de woningen toch worden gesloopt.

**Dhr. L. Staats**  
**Jan Evertsenstraat 303**

Ik ben blij dat er in Amsterdam in ieder geval één partij is die het opneemt voor dit vergeten deel van Amsterdam. Met regelmaat van de klok hebben we in de afgelopen jaren uitzendingen kunnen zien over de Bijlmermeer, de laatste tijd ben ik gaan denken dat de flats in deze buurt misschien wel vergeleken met deze woningen niet eens zo gek zijn. Zelf heb ik niemand aan de deur gehad zoals werd aangekondigd, maar zelfs zonder onderzoekteam is een wandeling om deze flats en-of een stuk lopen door de algemene ruimtes al veelzeggend genoeg. In deze flat, ik woon Jan Evertsenstraat 303, komt het woord „cloaca,, iedere keer bij mij op als ik naar de box moet om mijn fiets te halen. Ik lees hier iets in het rondschrijven over gezondheidsproblemen. Afgelopen jaar is mijn urgentiebewijs niet meer verlengd, het CIZ ontkend gewoonweg dat deze woningen langzamerhand onleefbaar zijn geworden. (onlangs heb ik mijn verwarmingsinstallateur gevraagd of mijn kachel wel voldoet voor deze kamer, hij beweerde dat die zelfs te groot is voor de kamer, desalniettemin mag ik blij zijn met een temperatuur van 18 gr. Celsius!)

Waarom ik alsnog deze mail stuur is het volgende: in 2009 is in deze woning een onderzoek gedaan naar asbest. Dat asbest in de flats is, dat wisten wij al. Vloertegels (kleine concentratie) afvoerkanalen, dat soort dingen. Naar aanleiding van een TV uitzending van enkele weken geleden ben ik eens achter mijn verwarming hier gaan kijken in de keuken. Dit element is ooit door de vorige bewoner geplaatst en ik heb dat laten staan, aangezien de woningen uitermate koud zijn en ik deze kachel niet kan missen. (overigens wordt e.e.a. jaarlijks gecheckt door een erkende installateur).

Nu viel mij op, en ik meende dit al n.a.v. het asbestrapport uit 2009 door Search in opdracht van de woningbouw gedaan, gelezen te hebben, dat er om de afvoer een koord zit, mijns inziens asbest. Ik heb hier vorige week na aandringen mijnerzijds (de site van Far West en Rochdale ziet er prachtig uit, met een keuze menu voor klachten, alleen wordt er niet op gereageerd) een opzichter van de woningbouw op bezoek gehad, die beweerde dat dit geen kwaad kon. (overigens bleef hij er op veilige afstand met zijn gezicht boven)

Als ik het wilde laten verwijderen, zou dat betekenen dat ik met een gat in de muur bleef zitten, asbestafvoer moet door een bedrijf aangewezen door de woningbouw

gebeuren, en de gevelkachel zou weg moeten, omdat daar asbestresten in zouden kunnen blijven zitten, dus KOSTEN. Zelf heb ik deze kachel dus niet laten plaatsen en ik vraag mij af in hoeverre is een opzichter van een woningbouwvereniging die failliet is betrouwbaar als hij beweert dat een asbestkoord (wat dus al meer dan 20 jaar hier om de afvoerpijp zit) niet gevaarlijk is? Zelfs als de woningbouw evt. Kosten voor verwijdering zou betalen (wat mij niet duidelijk werd, ik kan mij voorstellen gezien de kosten dat men daar niet happig op is!!) zou dat betekenen dat ik een nieuwe gevelkachel zou moeten aanschaffen en plaatsen.

Wellicht kunt u mij hier iets meer over vertellen. Zelf heb ik nog geen besluit genomen, maar met dit rondschrijven van de SP leek het mij een goede reden om u te schrijven, en alsnog maar weer eens te onderstrepen hoe de situatie hier is. Vandaag, zaterdag 5 februari, zitten wij al drie dagen zonder lift. Voor ondergetekende betekent dat 12 trappen op en af. (hoewel ik diabetespatiënt, nierpatiënt ben en een immuunziekte heb, lukt dit me nog wel, hoewel het niet bepaald prettig is, vooral niet bij bezoek.)



Badkamer in de Jan Voermanstraat.

**N.B. Grooten**  
**Leenhofstraat**

Een aantal brievenbussen (waaronder de onze) is begin januari opgeblazen met vuurwerk,. We hebben ons blauw gebeld naar Stadgenoot, maar er wordt niks aan gedaan. We zouden bericht krijgen als er iets besloten was over de vervanging van de brievenbussen. We hebben er zelf achteraan moeten bellen, hebben heel veel te horen gekregen dat we zouden worden teruggebeld, wat nooit is gebeurd. Uiteindelijk hebben we te horen gekregen dat er nieuwe brievenbussen zijn besteld maar niemand kon vertellen wanneer die zouden worden gebracht. Intussen betalen we service voor service die niet verleend wordt, we zitten nu al een maand zonder brievenbus en het kan nog rustig een

maand duren We zijn post kwijtgeraakt. De reactie van de woningbouwvereniging: "ja. Det is jammer. We kunnen daar niks aan doen. Servicekosten hebben trouwens niks met brievenbussen te maken".

**G. Ecerkale-Postma**  
**Theo van Doesburgstraat 10-3**

Schimmel, douche, ramen sponning balkon rotten (hout). Deuren binnen sluiten niet goed (hout). Muren woning brokkelen af (muizen). Oude keukenblok en geiser. Oude CV. Oude afvoer leidingen (lood). Asbestplaten in keuken. Contact elektriciteit los (op sommige geen stroom). Oude electriciteit bekabeling. Vloer scheef.(niet vlak).

**M. Chaaara**  
**Nolensstraat 102/1**

De woningen hebben enkel glas en geen cv, het tocht er veel. De kozijnen zijn van hout en het hout is zo oud en verrot. Het is ijs en ijskoud in de winter, we kunnen dan niet normaal functioneren. We hebben ontzettend last van schimmel, vocht. De kleren van de kinderen en die van mij ruiken naar schimmel. Ik heb zelf een keuken (ruim 40 jaar oud) waarvan de achterkant en de lades helemaal uit elkaar vallen, GOD mag weten wat er allemaal voor ongedierte rondloopt. Ik krijg geen nieuwe keuken, de wastafel in de douche is ouder dan ikzelf (38) jaar en kapot. Ik krijg ook geen nieuwe , omdat ik geen service kosten betaald heb. Ik weiger om dit te betalen, ze mogen blij zijn dat ik de huur betaald heb, die elk jaar verhoogd wordt. Ze beloven ons al jaren at ze gaan slopen, maar helaas gaat dat steeds niet door. IK BEN HET HELEMAAL ZAT!!!

**Recky van Dijk**  
**Plesmanlaan 95**

Ik woon in 1 van de flats aan de plesmanlaan in een stedelijk vernieuwinggebied: onze flats blijven als enige bestaan. Ik vind dat er achterstallig onderhoud aan onze flats is en tevens leven we al de hele tijd met extra veel troep en rotzooi op straat wegens de huurders die massaal verhuizen. De stadsreiniging zou extra vuil moeten ophalen maar doet dat niet.

**S. Farrahi**  
**A.M. de Jongstraat 28 hs**

Het is te klein en te koud en schimmel in de badkamer. De verf is nu van de muren aan het vallen. Het is hier ook erg gehorig, een cv was niet mogelijk, in de winter is het echt verschrikkelijk koud. Nu heb ik een baby erbij en ik wil hier zo snel mogelijk weg. Reageren op andere woningen doe ik echt heel trouw maar ik kom niet zover. Helaas, ik hoop met heel mijn hart dat ik geholpen word..

**Mw. C. van der Kam**  
**Burg Roellstraat 225-1**

De verf van de houten voor -en achterbalkons is versleten. De portiekmuren en plafonds moeten vernieuwd worden (verven). Isolatie rond de kozijnen is erg slecht. Veel warmteverlies van de cv. Tocht rond de ramen. Afvoer en toevoerbuizen (water) binnen – en vanuit de woning zijn verrot/verzakt. Daardoor groot risico op verstopping. Lekkage en overstromingen (is in mijn woning al een paar keer voorgevallen).

**Sukru Suvali**  
**Slauerhoffstraat 48/3**

Wij wonen in een hoekwoning drie hoog. In onze woonkamer en slaapkamers hebben we last van schimmel op de muur. Het schimmel in de woonkamer is het ergst..Het valt heel erg op en herhaalt zich steeds. Wij hebben vaker gemeld maar ze spuiten alleen maar een schimmelverwijderaar maar het komt toch steeds weer terug. Er moet van de buitengevel grondige werkzaamheden worden uitgevoerd maar dat wil de verhuurder niet doen.

**Driesman**  
**Jan Evertsenstraat 370**

Ze blijven maar uitstellen van de sloop en dat terwijl de woningen slecht onderhouden zijn : vies, tochtig. Het valt van ellende uit elkaar. De buurt is vreselijk. De lift, galerij, trappenhuis is ontzettend ranzig en dat terwijl wij elk jaar huurverhoging krijgen. Hert is een grote smerige boel. Het is gewoon een schande dat het nog niet gesloopt wordt.

**Van Duyvenbode**  
**Jan Evertsenstraat 319**

Vieze portieken (worden gebruikt als wc), lift die het niet doet (moeten we wel voor betalen), buitendeuren die niet meer op slot kunnen, beloftes die niet nagekomen worden (nieuwe sloten per half 2010), onveilige buurt, enkel glas waardoor het deze winter niet warmer werd dan 15 a 16 graden, lage waterdruk waardoor weinig douchewater schimmel in de muren (door vocht), scheuren in de muren (door sloop/bouw omliggende panden, verrotte kozijnen (lekkende bij regen en wind waait ook binnen), galerijverlichting die pas aangaat als het allang donker is, boxen die opengebroken worden..

**Gul Ezsoy**  
**Jan Voermanstraat 76-2**

Er zijn enorm veel kieren bij de kozijnen. Last van extreme tocht. Bij harde regen komt het regenwater via de kozijnen naar binnen. Woning is ontzettend koud. Warmte blijft hierdoor ook niet binnen.

## 4. Buurten in de Buurt

### Kommer en kwel in de Knijtijkzerpanden

24-01-2011 • **Van houtrot tot schimmel, van ijzige tocht tot ondergelopen balkons. Nog nooit eerder is in Nieuw-West een zo slechte staat van woningonderhoud aangetroffen als tijdens het buurtonderzoek van de SP zaterdag bij bewoners van de Knijtijkzerpanden in Slotervaart. De SP laat het er niet bij zitten en gaat de bewoners helpen aan deze erbarmelijke toestanden een einde te maken.**

Op het onlangs gestarte meldpunt achterstallig woningonderhoud regende het klachten. De Knijtijkzerpanden, omsloten door de Jan Evertsenstraat, Jan Tooropstraat en Jan Voermanstraat, staan op de nominatie gesloopt te worden om plaats te maken voor koopwoningen, Voorlopig zijn de sloopplannen van de baan maar het is onduidelijk wat de nu met de woningen gaat gebeuren. Het resultaat is dat woningcorporatie Far West al geruime tijd geen onderhoud meer uitvoert. Hierdoor verslechteren de woningen in hoog tempo, waar de bewoners onder lijden. De SP vond het daarom tijd om poolshoogte te nemen.

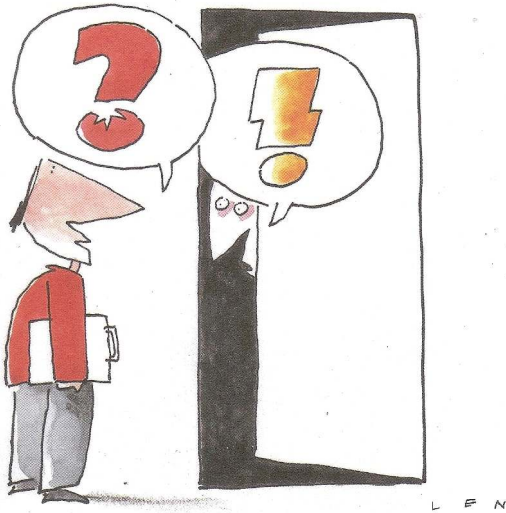


Kozijn van een woning aan de Jan Evertsenstraat.

Tientallen woningen zijn bezocht. De klachten gaven keer op keer hetzelfde onvoorstelbare beeld: vocht, schimmel, houtrot, tocht, kou, kapot sluitwerk en plassen op de balkons. Sommige bewoners, maar ook hun kinderen, zijn door de slechte staat van onderhoud ziek geworden en in een aantal gevallen zelfs in het ziekenhuis beland. Kelderboxen kunnen nauwelijks gebruikt worden en er is veel last van inbraak.

Dit is een onacceptabele situatie waarmee de SP aan de slag gaat. Woningbouwcorporatie Far West wordt aangesproken met de eis het achterstallig onderhoud aan te pakken. Tevens wordt een zwartboek van de meest schrijnende

gevallen gemaakt en in de stadsdeelraad aan de orde gesteld voor verdere acties vanuit de lokale politiek. De SP staat de bewoners bij voor hun strijd op bewoonbare woningen.



### Op bezoek in de Reimerswaalbuurt

**29-01-2011 • De SP heeft in Nieuw-West een meldpunt voor achterstallig woningonderhoud opgericht. Sinds de oprichting hiervan komen veel klachten binnen, ook vanuit de Reimerswaalbuurt. Voor de SP een reden om deze buurt een bezoek te brengen.**

De Reimerswaalbuurt is een buurt in Osdorp tussen Ookmeerweg, Baden Powellweg, Osdorper Ban en de Wevelswalepad. In de buurt zijn al wat panden gesloopt. Ook staat er al wat nieuwbouw, en ligt er een groot stuk grond braak te wachten op bebouwing. De klachten van de bewoners in de Reimerswaalbuurt verschillen niet veel van de klachten uit andere buurten die de SP bezocht.

Ook in de Reimerswaalbuurt klagen de bewoners over de slechte staat van hun woning. Volgens de bewoners die wij spraken tijdens ons huis-aan-huisbezoek, doet de woningbouwvereniging niet veel meer aan de onderhoud van de woning. Regenpijpen zijn stuk en lekken, riolering functioneert niet goed en veroorzaakt veel stankoverlast, kozijnen worden niet meer vervangen of gerepareerd omdat de leverancier ze niet meer fabriceert, schimmel in de woning en zo voort. Wat de bewoners vooral frustrateert is dat zij niet weten waar ze aan toe zijn. Wanneer wordt er gesloopt, word er wel gesloopt en wat is de peildatum zodat ze als urgent op zoeken kunnen naar een woning.

De SP vindt dat er meer duidelijkheid moet komen voor de bewoners over de geplande sloopplannen. En dat zolang de bewoners nog in de woning zitten, de klachten die zij aan de woningcorporatie doorgeven, behandeld worden. De SP zal de bewoners hierbij helpen, en de woningcorporatie hierop aanspreken.

## 5. Conclusie en aanbevelingen

“In de anderhalve maand sinds de opening van het meldpunt achterstallig onderhoud heeft de SP goed inzicht gekregen in wat er speelt in Nieuw-West op dit gebied. Veel bewoners hebben de moeite genomen om hun klachten te melden; als we de buurt in gingen om met de bewoners te praten werden we met open armen ontvangen. Het vertrouwen dat bewoners ons hebben gegeven legt de SP ook een grote verantwoordelijkheid op. Niet alleen voor het aanpakken van de misstanden nu, maar ook in de toekomst. Voor de SP is dit zwartboek daarom een nulmeting. De komende jaren zullen wij met enige regelmaat weer in de buurten gaan kijken of er vooruitgang is in de leefomstandigheden van de bewoners en zonodig weer aan de bel trekken bij de corporaties en het stadsdeel.

In het hoofdstuk Klachten van de bewoners heeft u kunnen lezen wat er zoal mis is met het onderhoud van hun woningen. Veel klachten gaan over kou, vocht en schimmel. Ook waren er opvallend veel meldingen van kinderen en ouderen met luchtwegaandoeningen en allergieën. Navraag bij huisartsen in de buurt leerde ons dat het hen allang opgevallen was dat deze klachten in bepaalde complexen significant vaker voorkomen dan elders. Een huisarts vertelde: *“Ik kan uit mijn systeem zo een uitdraai maken met dit soort gevallen. Bij allergieklachten kan ik bijvoorbeeld een antiallergene matras voorschrijven, maar dat heeft geen enkele zin als op de muur naast het bed de schimmel staat.”*

Met name het feit dat mensen letterlijk ziek worden als gevolg van de slechte staat waarin hun woningen verkeren heeft ons diep geschokt. De vergelijking met de beschrijvingen van Louis M. Hermans, die in 1901 onderzoek deed naar de woonomstandigheden in de Jordaan, de Jodenbuurt en de oude binnenstad, drong zich op. Citaat: *“Als men dan ook in die buurten aan het onderzoeken is, hoort men elk oogenblik de wrevele klachten, dat het bezoek of herhaald bezoeken van “de heeren van de kommissie” geen verandering brengen, dat zelfs klachten tot B. en W. gericht niets uitwerken en dat als men de eigenaar dreigt met de kommissie of met den burgemeester, de man lakonisch lacht en zegt: ‘Mijn ‘n zorg’ “. Het is wrang dat de corporaties, die opgericht zijn mede naar aanleiding van dit soort publicaties en die in Nieuw-West een arbeidersparadijs schiepen met licht, lucht en ruimte, dit zelfde arbeidersparadijs nu weer zo hebben laten verkrotten.*

We roepen daarom de corporaties op om hun sociale gezicht, dat vast nog ergens in een kastje ligt, op te zoeken en het wegwerken van het achterstallig onderhoud tot topprioriteit uit te roepen. Het argument van geen geld is een nonargument. Decennia lang is geen of minimaal onderhoud gepleegd terwijl wel de volle huur is ontvangen. Voor onderhoud, ook langjarig, betalen de bewoners van een gemiddeld appartementencomplex rond de € 80,- per maand aan hun VVE. De huren in de onderzochte complexen zijn veel hoger. Als de corporaties een verantwoord bestuur gevoerd hebben moet er dus genoeg geld in de onderhoudspot zitten.

Wij adviseren om de zeer slechte complexen, zoals de Knijptijzers en de Dudokbuurt als eerste en onmiddellijk aan te pakken.

Naast het slechte onderhoud is ook onzekerheid een punt dat de bewoners dwars zit. Far West wordt opgeheven en de nieuwe eigenaar is nog niet bekend. Laat de bewoners in ieder geval op korte termijn weten waar zij met hun klachten terecht kunnen en wat de plannen zijn met hun woningen.

De bewoners hebben ook veel onzekerheid over asbest in hun huis. Soms weten ze wel dat het in hun woningen zit, maar vaak komen ze er pas achter als mannen met witte pakken in een aangrenzende leegstaande woning verschijnen. Dan realiseren ze zich dat ze net zelf onbeschermd in asbest delen hebben staan boren om een bloempotje op te hangen. Geef dus voorlichting aan de bewoners over het asbest in hun woning, de gevaren en wat ze vooral niet moeten doen.

Niet alleen de corporaties moeten hun verantwoordelijkheid nemen, ook het stadsdeel zal het nodige moeten doen om de buurten weer leefbaar te maken. Allereerst moet het stadsdeel zijn toezichthoudende taak serieus nemen en waar nodig handhavend optreden, ook tegen de corporaties (zie de brief van minister Donner).

Daarnaast is in buurten die op de nominatie stonden om gesloopt te worden de openbare ruimte slecht onderhouden. Ons advies: zorg dat het plaveisel in goede staat gebracht wordt en repareer of vervang defect straatmeubilair. Ook het groen in deze buurten kan wel een opknappbeurt gebruiken. Zoek een goede bestemming voor de postzegelwoestijntjes die achterbleven na sloop. Zoals de SP eerder voorstelde kunnen daar bijvoorbeeld containerwoningen voor jongeren geplaatst worden. Ook speeltuintjes of buurttuinen kunnen een nuttige invulling zijn; gebruik je fantasie!

In buurten waar veel tijdelijke verhuur is wordt ook veel verhuisd. Deze verhuizingen zorgen voor veel afval, bijvoorbeeld meubilair dat achtergelaten wordt. Vaak is zo'n verhuizing niet op de grofvuil ophaaldag waardoor bankstellen en dergelijke dagenlang op de hoek van de straat blijven staan. Een dergelijke afvalberg trekt ook weer ander afval aan. Gelukkig worden er in het hele stadsdeel Cleanteams ingesteld. Ons advies: maak dit soort buurten speerpunt voor de Cleanteams.

Als laatste maar niet als minste advies: laat de GGD een bevolkingsonderzoek doen in buurten waar achterstallig onderhoud speelt. Zorg er voor dat gezinnen met kinderen die ziek zijn als gevolg van de slechte huisvesting zo snel mogelijk een goede gezonde woning krijgen. Als dat niet op korte termijn kan doormiddel van opknappen van hun woning, zorg dan voor spoedige herhuisvesting in een gezonde woning.

Tot slot; wij hopen met ons onderzoek en dit zwartboek een bijdrage te hebben geleverd aan het inzichtelijk maken van deze problematiek. Laat dit verhaal niet tegen dovemansoren gezegd zijn, maar ga er mee aan de slag en wel nu."

**Chris Schaeffer**

Fractievoorzitter SP Amsterdam Nieuw-West

## **Bijlage 1: Vragen over de stadsvernieuwing aan minister Donner**

Vragen van het lid Karabulut (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat de grootschalige stadsvernieuwing in Amsterdam Nieuw-West wordt gestaakt (ingezonden 1 november 2010) en de beantwoording van de minister.

**1. Heeft u kennisgenomen van het bericht dat het samenwerkingsverband Far West wordt opgeheven en dat de sloop van 1.700 woningen en de nieuwbouw van 3.600 woningen niet doorgaat?**<sup>2</sup>

Ja.

**2. Onderschrijft u de opvatting dat vele van deze voorheen voor sloop genomineerde woningen in slechte staat van onderhoud verkeren en dat dit het gevolg is van jarenlange verwaarlozing?**

**3. Deelt u de mening dat, indien deze woningen langer – lees meerdere jaren tot zeker tien jaar – verhuurd zullen worden, de kwaliteit van deze woningen verbeterd moet worden en het achterstallig onderhoud moet worden weggewerkt, zodat het woongenot, de eisen met betrekking tot de volksgezondheid en de leefbaarheid van de openbare ruimte gegarandeerd kunnen worden? Zo ja, bent u bereid met de gemeente, stadsdeel en/of betreffende verhuurders hierover in gesprek te gaan, en de Kamer over deze resultaten te informeren?**

Antwoord op vraag 2 en 3.

De staat van onderhoud is primair een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Bij uitblijven van grote vernieuwingsvoornemens zullen het beheer en onderhoud, en de leefbaarheid in deze wijken voorrang moeten krijgen bij de corporaties. Beheer en onderhoud mogen als kerntaak van corporaties worden beschouwd. Ook moeten zij waar mogelijk kijken naar oplossingen om de kwaliteit van het wonen te verhogen.

Volgens de corporatie is het merendeel van de woningen, waarvoor Far West sloopvoornemens had, bouwkundig in redelijke staat. Met het reguliere onderhoudsprogramma kunnen deze woningen nog minimaal tien jaar mee, en met een eventueel renovatieprogramma 15 tot 25 jaar.

Een kleine vijfhonderd woningen zijn bouwkundig in slechte staat. Met aanvullend onderhoud en beheer zal de komende vijf jaar de woonkwaliteit hier op peil moeten worden gebracht. Binnen nu en vijf jaar zullen beslissingen moeten

---

<sup>2</sup> “Stop op renovatie Nieuw-West” Parool, 21 oktober 2010 -

<http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/1036381/2010/10/21/Stop-op-renovatie-Nieuw-West.dhtml>

“Nieuwbouw Amsterdam Nieuw-West stopt” NRC Handelsblad, 22 oktober 2010 -

[http://www.nrc.nl/binnenland/article2634689.ece/Nieuwbouw\\_Amsterdam\\_Nieuw\\_West\\_stopt](http://www.nrc.nl/binnenland/article2634689.ece/Nieuwbouw_Amsterdam_Nieuw_West_stopt)

*worden genomen over grootschalige verbeteringen, hetzij via renovatie, hetzij via (alsnog) sloop-nieuwbouw.*

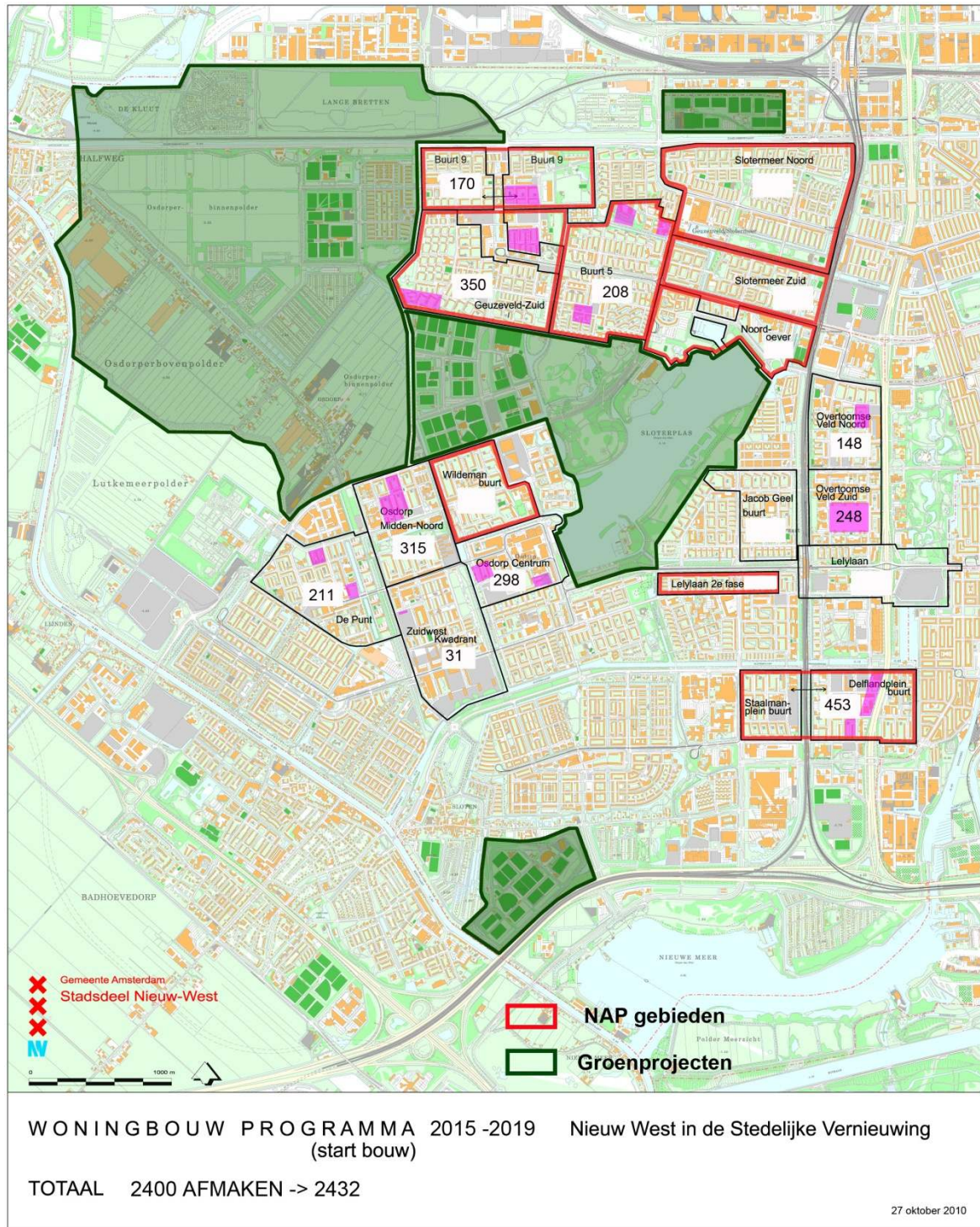
**4. Verwacht u dat de gemeente, het stadsdeel en/of de verhuurders financieel in staat zullen zijn om het onderhoud en het verbeteren van de betreffende woningvoorraad en openbare ruimte te kunnen financieren? Zo niet, bent u bereid de gemeente, het stadsdeel en/of de verhuurders hierin financieel tegemoet te komen?**

*De lokale partijen moeten in gezamenlijk overleg bepalen welk kwaliteitsniveau van woningen en woonomgeving zij willen nastreven. Ter stimulering van het kwaliteitsniveau is aan de gemeente Amsterdam onlangs nog een bijdrage uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor de periode 2010-2015 beschikbaar gesteld. Een additionele financiële tegemoetkoming ligt niet in de rede.*

**5. Bent u bereid verscherpt toe te zien op de omstandigheden en kwaliteit van het wonen op basis van de daarvoor geldende wetten en normen, nu er in Amsterdam Nieuw-West woningen langer verhuurd gaan worden waaraan jaren lang geen onderhoud is gepleegd onder het motto “ze worden binnenkort toch gesloopt”?**

*Ik acht de omstandigheden en kwaliteit van het wonen primair een zaak van de lokale partijen met diens verstande, dat te allen tijde aan de bouwregelgeving moet zijn voldaan. Landelijk zijn in de bouwregelgeving ondergrenzen aan kwaliteitsniveaus van gebouwen gesteld. Het toezicht op de naleving van de eisen van het Bouwbesluit is in eerste instantie een zaak van de gemeente.*

## Bijlage 2: Kaart van de stadsvernieuwingsgebieden



De roze vlakjes geven de gebieden aan waar tussen 2015 -2019 gesloopt en gebouwd gaat worden. Deze kaart geeft een goed inzicht in welke gebieden er tot 2019 in ieder geval niets gebeurt.