

**Rapportage over de kwaliteit van het wonen
in het huizenblok Molukkenstraat,
Soendastraat, Bilitonstraat en Madurastraat**

December 2012

Inleiding

In de loop van dit jaar heeft de SP Amsterdam Oost met bewoners gesproken over de kwaliteit van het wonen in het huizenblok aan de Molukkenstraat, Soendastraat, Bilitonstraat en de Madurastraat.

Dit complex woningen is in de periode 1910-1920 gebouwd in opdracht van woningbouwverenigingen. Die zijn later opgegaan in De Alliantie.

Deze corporatie is nu de eigenaar van het woningcomplex.

Het blok telt vier woonlagen plus een zolder en bevat 152 woningen.

Dit najaar bracht het stadsdeel Oost de concept-nota “Beleidskeuzekaart Toekomst met Geschiedenis 2” uit. Die gaat over beeldbepalende kwaliteit van bebouwing in de Indische buurt. Daarin noemt men dit wooncomplex een “middelhoog gewaardeerd bouwblok”.

Hiervoor geldt dat renovatie de voorkeur heeft. Alleen als dat om financiële en bouwtechnische redenen niet reëel is, is sloop en vervangende nieuwbouw de oplossing.

Enquête

Actieve leden van de SP hebben bewoners van 25 woningen een enquête afgenomen. Hieronder volgen de uitkomsten.

Vraag 1:

Bent u tevreden over uw woning?

De meeste bewoners zijn positief over hun eigen woning. Twintig bewoners (20) geven een positief antwoord op deze vraag. Vier (4) bewoners zijn negatief.

Vraag 2:

Wilt u hier - in principe - de komende jaren blijven wonen?

Op deze vraag zeggen elf (11) bewoners ronduit 'ja'. Drie (3) huurders gaven aan hier op een tijdelijk studentencontract te leven. Zij verlaten de woning vrijwel zeker na een paar jaar. Slechts één bewoner antwoordde negatief op deze vraag.

Vraag 3:

Is er sprake van achterstallig onderhoud?

Op deze vraag antwoorden negen (9) bewoners met 'ja'. De huurders aan de Molukkenstraat melden vaker achterstallig onderhoud. De andere huurders melden geen of nauwelijks achterstallig onderhoud.

Vraag 4:

Om welk achterstallig onderhoud gaat het precies?

De antwoorden leveren een lijst van klachten op:

- Onvoldoende ventilatie van wc, douche en keuken. Ventilatiekanalen werken niet.
- Een aantal zwaar verwaarloosde trappenhuisen. Vloerbedekking kapot. Licht kapot.
- Zolders niet afgesloten voor duiven, die daardoor duiventillen worden. Veel stankoverlast door vogelpoep. Is bij sommige woningen opgeruimd door De Alliantie. Bij andere woningen door de huurders zelf. In sommige woningen is niets gedaan.
- Afgebladderde verf en scheuren in de muren
- Ernstige overlast van vocht- of schimmelplekken in keuken, slaapkamer en douche (o.a. door lekkage). Eén huurder gaf aan dat er in de badkamer twee maal is geschilderd, maar dat de schimmelproblemen blijven bestaan.
- Lekkages
- Zwart poeder (as?) uit het plafond
- Raam dat loszit
- Problemen met de kranen
- Loszittend tegelwerk in de douche
- Tocht door kieren van meer dan één centimeter
- Ernstige scheuren in muren en loslatend stucwerk in slaapkamer en woonkamer
- Een aantal brievenbussen zijn in slechte staat
- Vensterbanken buiten verrot en afgebladderd
- Plaat multiplex op de balcon is niet afgelakt. Er zijn twijfels over de veiligheid (ondanks ingrepen).
- Ernstige en voortdurende stankoverlast door slecht riool

Isolatie en verwarming

- Een aantal benedenwoningen hebben dubbel glas, de meeste huizen echter niet. In een aantal woningen is er slechts CV in de woonkamer. Er is geen verwarming in de slaapkamer en de keuken. In strenge winters zijn keukens en slaapkamers onleefbaar koud. Eén huurder verplaatst om die reden haar bed en kookstel in de winter naar de woonkamer.

Anders:

- Een huurder gaf aan dat er veel 'geluidsoverlast is door studenten'
- Veel meldingen van overlast door muizen.

Vraag 5:

Heeft u dit achterstallig onderhoud aan De Alliantie gemeld?

Negen (9) bewoners hebben het achterstallige onderhoud gemeld aan De Alliantie. Twee (2) bewoners hebben er melding van gemaakt via het Wijksteunpunt Wonen.

Vraag 6 en 7:

Als u de problemen meldt, hoe lang duurt het voor De Alliantie reageert?

Als De Alliantie reageert, hoe lang duurt het voor het probleem is opgelost?

Vier (4) huurders geven aan dat het lang duurt voordat De Alliantie reageert. Een paar van hen stellen dat er geen reactie komt. Twee (2) huurders geven aan dat de oplossing meer dan een jaar op zich heeft laten wachten. Vier (4) huurders met onderhoudsproblemen zijn tevreden over de snelheid waarmee hun klachten zijn opgelost.

Vraag 8:

Als het probleem wordt opgelost, wat vindt u van de oplossing?

Drie (3) huurders zijn (zeer) ontevreden over de geboden oplossing. Twee (2) zijn (zeer) tevreden. De andere huurders met klachten gaven geen (eenduidig) antwoord op deze vraag.

Vraag 9

Weet u wat de toekomstige plannen van woningcorporatie De Alliantie zijn met deze woningen?

Er is veel onduidelijkheid over de plannen van De Alliantie met deze woningen. Vijf (5) huurders antwoordden gaven aan niet te weten wat de plannen met deze woningen zijn. Twaalf (12) huurders beantwoordden deze vraag met een 'ja'. Zes (6) huurders denken dat de panden worden gesloopt. Vijf (5) huurders denken dat de panden 'gerenoveerd worden'. Eén huurder denkt dat deze woningen worden verkocht.

Vraag 10

Wordt u over het algemeen door De Alliantie voldoende op de hoogte gehouden over de plannen met deze woningen?

Acht (8) huurders antwoordden met 'nee'. Vier (4) huurders vinden dat zij wel voldoende op de hoogte worden gehouden. De antwoorden van andere huurders varieerden van 'geen antwoord' tot 'geen mening' of 'hangt ervan af'.

Vraag 11

Stel dat De Alliantie zou overgaan tot sloop van deze woningen. Wat vindt u daarvan?

- o Zeven (7) x: Niet goed, ik wil graag in dit huis blijven wonen. Twee huurders gaven aan de huizen mooi te vinden.
- o Eén (1) x: Niet goed, mits beter opgeknapt wil ik graag in dit huis blijven wonen.
- o Twee (2) x: Goed, ik wil graag weg uit deze woning.
- o Drie (3) x: Goed, ik wil hier graag terugkeren in een groter/beter huis in deze buurt
Twee (2) tijdelijke huurders vonden sloop geen goed idee omdat er dan mooie betaalbare woningen verloren gaan.

De andere huurders gaven op deze vraag geen (eenduidig) antwoord.

Vraag 12

Bent u bereid en in staat om meer huur te betalen?

Acht (8) huurders antwoordden met 'nee'. Vier (4) huurders antwoordden met 'ja'. De andere huurders gaven geen (eenduidig) antwoord.

Bevindingen

Onderhoud

Een deel van de bewoners gaf aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de huisvesting en de dienstverlening van De Alliantie. Zij reageerden positief op de jaarlijkse Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt. Dat is een jaarlijkse inspectiebeurt uitgevoerd door vakmensen. Waar nodig verhelpt de vakman tijdens de PION kleine gebreken in de woning, zoals een druppelende kraan of een deur die niet meer goed sluit.

Een flink aantal bewoners van de Molukkenstraat is echter ontevreden tot zeer ontevreden. Hun antwoorden op vraag vier leveren een aanzienlijke lijst van onderhoudsklachten.

Een aantal huurders gaf aan dat De Alliantie niet reageert op problemen. Sommige zaken werden pas opgelost na contact met Wijksteunpunt Wonen. Andere gaven aan dat afspraken niet werden nagekomen. Een huurder gaf aan zelf de schuld te krijgen van de vochtproblemen: bewoners zouden niet ventileren. Deze meneer zegt dat dit niet waar is.

Isolatie en verwarming

Een aantal benedenwoningen heeft dubbel glas, de meeste huizen echter niet. In een aantal woningen is er slechts CV in de woonkamer. Er is geen verwarming in de slaapkamer en de keuken. Het gevolg laat zich raden. In strenge winters zijn keukens en slaapkamers onleefbaar koud. Eén huurder verplaatst om die reden haar bed en kookstel in de winter naar de woonkamer.

Communicatie:

Een aantal malen is door medewerkers losgelaten dat bewoners 'niet teveel hoeven te verwachten omdat de woning op de nominatie staat te worden gesloopt.' Dat is een toonbeeld van onzorgvuldige communicatie.

Een voorbeeld van de soms slechte communicatie over voortdurende onderhoudsklachten is:

- Na bezoek van een medewerker van de corporatie volgt er geen actie om gebreken aan te pakken. Na inschakeling van het Wijksteunpunt Wonen wordt er opnieuw een bezoek gebracht. De huurders melden dat er al bezoek is geweest en dat zij wachten op een oplossing. Na dit gesprek krijgen zij een brief met een aantal foute constateringens gedaan: huurders zouden niet ventileren en met teveel mensen in de slaapkamer slapen. Huurders voelen zich niet serieus genomen. Bewoners gaven aan wat zij al deden om schimmel te voorkomen. Dezelfde acties worden aan deze bewoners geadviseerd als oplossing voor het probleem.

Sloop of renovatie?

Een aantal bewoners meldde dat het complex in 2008 gerenoveerd zou worden. Daar heeft men niets meer over gehoord. Grote renovatie heeft niet plaatsgevonden. Andere huurders gaven aan dat de renovatiedatum 'regelmatig wordt verzet'. Mondelinge navraag bij de corporatie door de SP leverde als antwoord op dat 'deze woningen achteraan op de lijst staan als het gaat om opknappen'.

Andere bewoners weten te melden dat deze woningen op de lijst staan om te worden gesloopt. Dat is naar zeggen ook door aannemers of klussers aangegeven.

Tijdelijke huurcontracten

De laatste jaren worden vrijkomende woningen alleen nog tijdelijk verhuurd. Hoe dit kan nu er nog geen zogenaamde "peildatum" voor sloop of volledige renovatie is vastgesteld, is onduidelijk.

De tijdelijke verhuur is aan buitenlandse studenten en promovendi en loopt via de universiteit. De tijdelijke huurders kregen een huurcontract voor een jaar dat telkens met een jaar verlengd werd. In een recent tijdelijk huurcontract staat: "De Alliantie zal dit complex uiterlijk omstreeks vanaf 2015 grondig renoveren of slopen." De huurder dient de woning dan ontruimd te hebben.

Het lijkt erop dat dit wooncomplex in ieder geval de komende jaren niet wordt aangepakt.

Aanbevelingen aan De Alliantie

Schep duidelijkheid

Geef aan wanneer er wordt overgegaan tot sloop of grondige renovatie. Gezien de wensen van bewoners en het beleid van het stadsdeel heeft renovatie de voorkeur.

Misschien is een grondige aanpak van de woningen, bijvoorbeeld om financiële redenen, de komende jaren niet mogelijk. Geef dan aan in hoeverre ze de komende jaren worden opgeknapt.

Voer achterstallig onderhoud uit

Los klachten snel en goed op. Zeker nu deze woningen nog een aantal jaar blijven bestaan, moeten ook de wat moeilijker te verhelpen klachten aangepakt worden.

Breng de woningen weer in de normale verhuur

Tenzij de woningen binnen enkele jaren worden gesloopt of volledig worden gerenoveerd, moeten de woningen weer in de normale verhuur worden gebracht. Want er is een lange rij van woningzoekenden die een huis met een betaalbare huur zoekt.

Onderzoek ook een eenvoudige renovatie

Veel bewoners willen in hun bestaande woning blijven wonen, zeker als deze wat meer aan de eisen van deze tijd wordt aangepast. Uitgangspunt is dat de woningen betaalbaar blijven, dus dat de renovatie hoogstens een beperkte huurverhoging met zich brengt.

Organiseer tenminste één keer per jaar een bewonersbijeenkomst

Bespreek daar de toekomst van het woningcomplex. Stimuleer de vorming van een bewonerscommissie.

