

Uitslag onderzoek

naar de staat van onderhoud van 50 oudere huurwoningen van Woningstichting Nijkerk in de gemeente Nijkerk

Onderzoeker

Gerrit van Breda, HON bestuurslid, tevens mediator huurders

Doel

HON ontving meerdere klachten van huurders over de staat van onderhoud van oudere woningen. Middels een steekproef onder 50 willekeurige huurders wilde HON inzicht krijgen in de mate van achterstallig onderhoud. Dit gebeurde aan de hand van een vragenlijst van de Woonbond, die door de huurders zelf werd ingevuld.

Beschrijving

De steekproef is uitgevoerd in de maanden april en mei 2021. 64% van de 50 huurders heeft gereageerd (32). Daarmee is deze steekproef uitermate representatief.

HON heeft een vragenlijst (zie Bijlage 2) uitgereikt in de volgende kernen c.q. straten:

<u>Kern</u>	<u>Straat</u>	<u>Respondenten</u>
Hoewelaken	Boekweitveld	5
Nijkerkerveen	Amersfoortseweg	1
Nijkerk	Buizerdlaan	1
	Commissaris Van Heemstrastraat	4
	Douwencamp	9
	Heemskerkplantsoen	2
	Hoefslag	1
	Roetgensgoed	2
	Van Oldenbarneveltstraat	3
	Van Rensselaerstraat	4
Totaal		32

Huurders is gevraagd hun woning te beoordelen op:

- gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk
- gebreken aan installaties
- gebreken aan riolering
- scheuren stucwerk
- lekkages
- vocht
- tocht
- ventilatieproblemen

De uitkomsten zijn verwerkt in de onderstaande tabel. Een verdere detaillering vindt u in Bijlage 1. De tabellen bevatten een opsomming van gebreken, zoals aangegeven door de respondenten. Dit betekent dat de overige onderhoudspunten door de huurders in orde zijn bevonden.

64% van de 50 huurders meldden tezamen 235 gebreken. Het gemiddelde komt op 7,34 gebreken per huurder c.q. woning.

Vocht, tocht en ventilatieproblemen worden het vaakst genoemd, t.w. door 44,26% van de respondenten. Respondenten meldden hierbij ook dat WSN als remedie tegen schimmel, de spuitbus Bison Schimmelvreter adviseert.

Vochtproblemen staan met 14,04% op de vierde plaats van gebreken. Vocht resulteert in schimmelproblemen, die een gevaar zijn voor de volksgezondheid. Afhankelijk van de oorzaak van de vochtproblemen (bewoners ventileren niet goed versus achterstallig onderhoud) bestaat de mogelijkheid dat WSN verantwoordelijk is voor de gevolgen. Mede omdat huurders de vochtproblemen al jaren melden bij WSN. Een onafhankelijk deskundige kan de oorzaak duiden.

Met een verontrustend aantal van 114 gemelde gebreken (48,51%) zijn de woningen in de Van Rensselaerstraat er het slechts aan toe.

Feedback respondenten

De vragenlijst bood ruimte aan respondenten om opmerkingen te plaatsen.

Respondenten meldden dat WSN weliswaar bereid is om nieuwe tegels te verstrekken ter vervanging van oude losse tegels in de badkamer, maar dat van de huurders wordt gevraagd deze zelf aan te brengen. Dit bevreemdt ons omdat WSN het beleid hanteert dat huurders met 35-jaar oude badkamers en toiletten én 20-jaar oude keukens om renovatie of complete vervanging kunnen vragen.

Een bron van ergernis bij respondenten is de soms maandenlange wachttijd voordat zaken worden vervangen of gerepareerd.

Respondenten meldden een tekort aan stopcontacten, die bovendien niet geaard zijn en sterk verouderd. Ook vroegen zij aandacht voor de isolatie (o.a. enkel glas / gehorigheid).

Met name in Hoevelaken worden seniorenwoningen steeds vaker betrokken door 60-minners (soms door dertigers). Deze woningen zijn sinds 31 december 2020 in bezit van WSN.

Nijkerk, 19 mei 2021

Huurdersorganisatie Nijkerk

Van 't Hoffstraat 40 | 3863 AX Nijkerk | 06 – 4708 2200 | info@huurdersnijkerk.nl | huurdersnijkerk.nl

Bijlage 1

Hoewelaken

Gebreken Boekweitveld (5 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
voor deur	1
hal/gang	1
woonkamer voorgevel	1
woonkamer achtergevel	1
keuken	1
slaapkamer 1	3
Installaties	Aantal meldingen
intercom/deurbel	1
mechanische ventilatie	2
Riolering	Aantal meldingen
stank	1
Lekkages	Aantal meldingen
dak	1
gevel(s)	1
Vocht	Aantal meldingen
hal/gang	1
kelder/kruipruimte	1
slaapkamer 1	2
slaapkamer 2	1
berging/schuur	1

Nijkerkerveen

Gebreken Amersfoortseweg (1 respondent)

Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
badkamer/toilet (mechanische ventilatie ontbreekt)	1

Nijkerk

Gebreken Buizerdlaan (1 respondent)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
kelder	1
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
badkamer	1
Installaties	Aantal meldingen
ventilatiekanalen	1
Tocht	Aantal meldingen
badkamer	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
badkamer	1

Gebreken Commissaris Van Heemstrastraat (4 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
voor deur/achter deur	2
hal/gang	2
keuken	1
tuinafscheiding	1
overige	1
Installaties	Aantal meldingen
gasleidingen	1
stopcontacten	2
lichtschakelaars	1
intercom/deurbel	1
Scheuren stuckwerk	Aantal meldingen
badkamer	1
Vocht	Aantal meldingen
toilet	1
kelder/kruipruimte	1
woonkamer	1
keuken	1
badkamer	1
Tocht	Aantal meldingen
hal/gang	1
toilet	1
woonkamer	1
keuken	1

Gebreken Douwencamp (9 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
voor deur/achter deur	1
Installaties	Aantal meldingen
stopcontacten	1
overige elektra	1
mechanische ventilatie	1
ventilatiekanalen	1
verwarming	3
Riolering	Aantal meldingen
stank	1
onvoldoende afvoer	1
Scheuren stucwerk	Aantal meldingen
keuken	1
Lekkages	Aantal meldingen
dak	1
overige	1
Vocht	Aantal meldingen
hal/gang	1
slaapkamer 1	1
Tocht	Aantal meldingen
woonkamer	1
slaapkamer 1	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
hal/gang	1
slaapkamer 1	2

Gebreken Heemskerkplantsoen (2 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
woonkamer voorgevel	2
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
Installaties	Aantal meldingen
stopcontacten	2
overige elektra	1
mechanische ventilatie	1
Tocht	Aantal meldingen
woonkamer	1
slaapkamer 2	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
hal/gang	1
toilet	1

Gebreken Hoefslag (1 respondent)

Vocht	Aantal meldingen
kelder/kruipruimte	1
Tocht	Aantal meldingen
hal/gang	1
slaapkamer 1	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
woonkamer	1

Gebreken Roetgensgoed (2 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
overige	1
Installaties	Aantal meldingen
stopcontacten	1
ventilatiekanalen	1
verwarming	1
Scheuren stucwerk	Aantal meldingen
badkamer	1
Lekkages	Aantal meldingen
overige	1
Vocht	Aantal meldingen
badkamer	1
Tocht	Aantal meldingen
overige	1

Gebreken Van Oldenbarneveltstraat (3 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
voor deur/achter deur	1
woonkamer voorgevel	1
woonkamer zijgevel(s)	1
balkon	1
overige	1
Installaties	Aantal meldingen
intercom/deurbel	1
mechanische ventilatie	1
Scheuren stucwerk	Aantal meldingen
hal/gang	1
toilet	1
woonkamer	1
keuken	3
slaapkamer 1	2
slaapkamer 2	1
overige	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
toilet	1
keuken	1
slaapkamer	2
badkamer	1

Gebreken Van Rensselaerstraat (4 respondenten)

Kozijnen, deuren, houtwerk	Aantal meldingen
voor deur/achter deur	4
hal/gang	3
kelder	1
toilet	1
woonkamer voorgevel	2
woonkamer achtergevel	2
woonkamer zijgevel(s)	3
keuken	1
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
badkamer	1
zolder	2
Installaties	Aantal meldingen
waterleiding	1
stopcontacten	2
overige elektra	1
mechanische ventilatie	1
ventilatiekanalen	1
verwarming	1
warmwater	1
overige (stroomuitval)	1
Riolering	Aantal meldingen
stank	2
onvoldoende afvoer	3
Scheuren stucwerk	Aantal meldingen
hal/gang	2
kelder	3
toilet	2

woonkamer	2
keuken	2
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
badkamer	1
Lekkages	Aantal meldingen
dak	1
Vocht	Aantal meldingen
hal/gang	3
kelder/kruipruimte	3
woonkamer	2
keuken	2
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
badkamer	2
zolder	2
berging/schuur	2
Tocht	Aantal meldingen
hal/gang	3
toilet	2
woonkamer	3
keuken	3
slaapkamer 1	3
slaapkamer 2	3
slaapkamer 3	3
overloop	1
badkamer	1
zolder	3
overige	1
Ventilatieproblemen	Aantal meldingen
hal/gang	2

toilet	1
kelder/kruipruimte	2
woonkamer	3
keuken	2
slaapkamer 1	1
slaapkamer 2	1
slaapkamer 3	1
badkamer	1
zolder	1
berging/schuur	1
overige	1

Bijlage 2

Formulier onderhoud

Voor het in kaart brengen van de onderhoudstoestand van uw woning

A Algemene gegevens

straat en huisnummer: _____

postcode en plaats: _____

datum opname: _____

B Gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk

voordeur / achterdeur: _____

hal / gang: _____

kelder: _____

toilet: _____

woonkamer voorgevel: _____

woonkamer achtergevel: _____

woonkamer zijgevel(s): _____

keuken: _____

tuinafscheiding: _____

slaapkamer 1: _____

slaapkamer 2: _____

slaapkamer 3: _____

badkamer: _____

balkon: _____

zolder: _____

overige: _____

C Gebreken aan installaties

- waterleidingen: _____
- gasleidingen: _____
- stopcontacten: _____
- lichtschakelaars: _____
- hallofoon / deurbel: _____
- overige elektra: _____
- mechanische ventilatie: _____
- ventilatiekanalen: _____
- verwarming: _____
- warmwater: _____
- overige: _____

D Gebreken aan riolering

- stank: _____
- onvoldoende afvoer: _____
- overige: _____

E Scheuren stucwerk

- hal / gang: _____
- kelder: _____
- toilet: _____
- woonkamer: _____
- keuken: _____
- slaapkamer 1: _____
- slaapkamer 2: _____
- slaapkamer 3: _____

- overloop: _____
- badkamer: _____
- zolder: _____
- overige: _____

F Lekkages

- dak: _____
- goot/regenpijp voorgevel: _____
- goot/regenpijp achtergevel: _____
- goot/regenpijp zijgevel: _____
- gevel(s): _____
- overige: _____

G Vocht

- hal / gang: _____
- toilet: _____
- kelder / kruipruimte: _____
- woonkamer: _____
- keuken: _____
- slaapkamer 1: _____
- slaapkamer 2: _____
- slaapkamer 3: _____
- overloop: _____
- badkamer: _____
- zolder: _____
- berging / schuur: _____

H Tocht

- hal / gang: _____
- toilet: _____
- woonkamer: _____
- keuken: _____
- slaapkamer 1: _____
- slaapkamer 2: _____
- slaapkamer 3: _____
- overloop: _____
- badkamer: _____
- zolder: _____
- overige: _____

I Ventilatieproblemen

- hal / gang: _____
- toilet: _____
- kelder / kruipruimte: _____
- woonkamer: _____
- keuken: _____
- slaapkamer 1: _____
- slaapkamer 2: _____
- slaapkamer 3: _____
- badkamer: _____
- zolder: _____
- berging / schuur: _____
- overige: _____