

november 2024

Zwartboek



Woonhuizen

Spechtstraat

Driel

SP. 

Inleiding

De socialistische partij, SP, strijd in Nederland voor een land waarin alle mensen een menswaardige behandeling krijgen, gelijkwaardig behandeld worden en de onderlinge solidariteit bevorderd wordt. Dit doen we enerzijds door ons verkiesbaar te stellen bij Europese, landelijke, regionale en gemeentelijke verkiezingen. Hierdoor kunnen we beleid van verschillende overheden mede bepalen. Daarnaast gaan we actief bij mensen langs de voordeuren om hen te vragen naar hun mening over maatschappelijke kwestie waar zij direct of indirect mee geconfronteerd worden. Als hun ervaringen daartoe aanleiding geven gaan wij gezamenlijk op zoek naar verbeteringen.

De overbetuwse SP afdeling heeft zo ook opgetreden in de kwestie van het woningonderhoud in de Vogelbuurt in Driel. Dit zwartboek is een weergave van de toestand van die woningen in de Spechtstraat anno november 2024.

Aanleiding onderzoek

In februari 2024 wees de Overbetuwse gemeenteraad de Vogelbuurt aan als een van de voorbeeldwijken bij de lokale energietransitie. Dit samen met de wijk Brienenshof in Elst. Een van de activiteiten hierbij is om z.g. energiecoaches op huizenbezoek te laten gaan. Deze coaches zouden met eenvoudige aanpassingen mensen bewust moeten maken op energiebesparende mogelijkheden in hun woonhuis.

Daarnaast zouden deze wijken als eerste binnen de Overbetuwe van het gasnet af gekoppeld moeten worden.

Benieuwd naar de ervaringen van de Vogelbuurt met de energiecoaches ging de SP in de maanden juli / augustus daar langs de deuren. Wij kwamen hier tot onze eigen verrassing hele andere ervaringen tegen.

Wij vernamen dat de bezoeken van de coaches op prijs gesteld werden. Echter met name van de bewoners van de huizen in de Spechtstraat hoorden wij ervaringen van een hele andere orde. Deze gingen over de staat van de huizen zelf. Over de meest basale zaken die bij een hedendaagse woning verwacht mogen worden waren veel en ernstige klachten.

Grote vochtplekken in de huizen met afbladerende verf, daken die nog stammen uit het bouwjaar dan deze huizen 1952 / '53, isolatiemateriaal dat uit de spouwmuur komt met emmers tegelijk en instabiele vloeren die door vocht lijken aangetast en toto slot asbest houdende dakplaten.

Dit was voor ons, de overbetuwse SP, reden genoeg om ons met name op de woonhuizen in deze straat te richten. Hierbij viel nog een ander kwestie buitengewoon op; de bewoners van de huizen in de andere straten van de Vogelbuurt hadden heel weinig van dit soort klachten.



Artikel nieuwsblad De Gelderlander, editie Betuwe, 2 februari 2024

Vogelbuurt Driel

De Vogelbuurt in Driel is gelegen in het noord-oosten van het dorp Driel. Driel is een van de grote kernen van de gemeente Overbetuwe.

Het dorp heeft ;

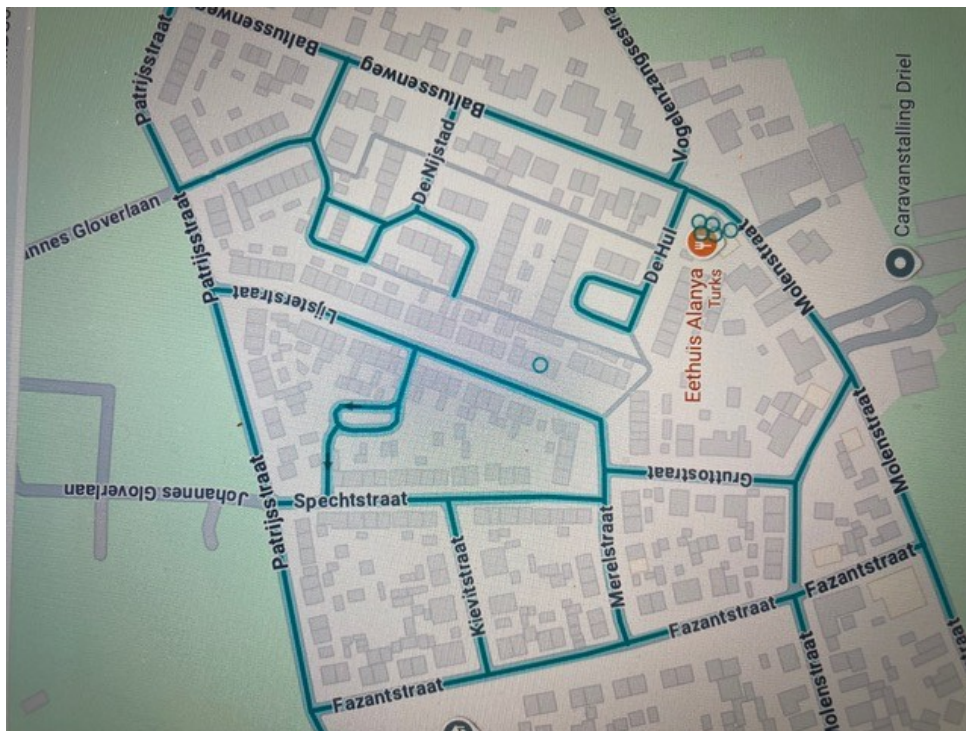
- 4.385 inwoners

- 1.748 woningen

(bron : <https://nl.wikipedia.org/wiki/Driel>) .

De Spechtstraat in de Vogelbuurt, omvat 28 woningen.

De wijk is in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd door voorgangers van de huidige Woningstichting. De woningen in de Vogelbuurt zijn grotendeels eigendom van de stichting. De afgelopen jaren is een deel van het eigendomsrecht van de huizen overgegaan in particulier bezit. De woningen in de Spechtstraat zijn allemaal in eigendom en beheer van de Woningstichting.



Plattegrond Vogelbuurt

Buurtonderzoek Vogelbuurt

Afgelopen maanden, juli t/m oktober, is de SP de wijk in gegaan. We hebben veel bewoners gesproken door bij hun huis aan te bellen of spontaan op straat bewoners aan te spreken. Hierbij hebben we gevraagd naar twee kwesties;

1. of bewoners al bezoek hadden gehad van iemand vanuit het Overbetuws verduurzaamheidsproject en wat hun ervaringen hierbij waren
2. hoe de bewoners in zijn algemeenheid het wonen en leven in de buurt en Driel ervoeren

We hebben bewoners geïnterviewd uit de volgende straten;

- Fazantstraat
- Merelstraat
- Lijsterstraat
- Korte Molenstraat
- Spechtstraat
- Patrijsstraat

Voor deze gesprekken hadden we een uitgebreide vragenlijst samen gesteld. Echter het bleek al snel dat deze overbodig was om een goed beeld te krijgen van de woonsituatie in de wijk.

In gesprek met bewoners van de Spechtstraat vertelde zij ons van de asbest houdende afdichtingsplaten op de zolders cq vlieringen in hun woonhuizen. Dat was voor ons een duidelijk signaal dat hier spraken was van zwaar verouderde daken en potentieel gezondheidsbedreigende woonsituaties.

Nadat we op straat in gesprek waren met de bewoners kwamen spontaan anderen bij de gesprekken. Zij wezen ons weer op andere, ernstige gebreken aan de woonhuizen. Dit gaf ons aanleiding om de bewoners uit te nodigen voor een buurtbijeenkomst om zo alles op een rijtje te krijgen.

Onder andere via een brief hebben we de bewoners uitgenodigd voor de bijeenkomst. Huis aan huis hebben we die grotendeels direct afgegeven en toegelicht bij de bewoners.



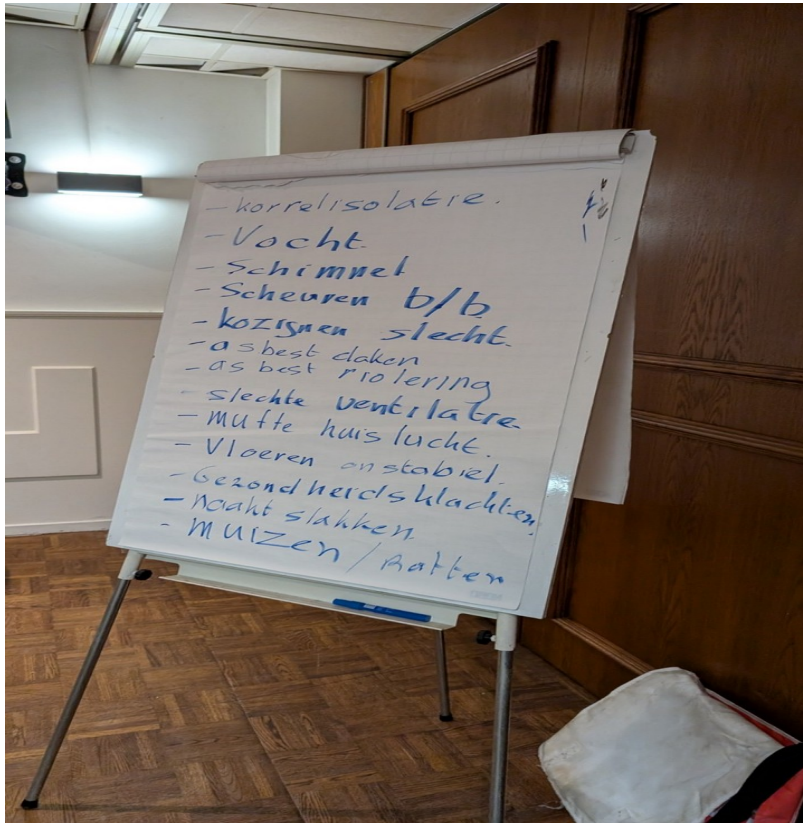
Bewonersbijeenkomst Spechtstraat

Op dinsdagavond 12 november jl verzorgde wij een bewonersbijeenkomst.

Zie ook <https://overbetuwe.sp.nl/nieuws/2024/11/succesvolle-buurtbijeenkomst-vogelbuurt>

Er waren 12 bewoners aanwezig, dat was bijna 40% van de bewoonde huizen. Dit mogen we representatief noemen.

Aan het eind van de avond was er de onderstaande lijst met klachten en gebreken naar voren gekomen.



- Korrelisolatie dat spontaan uit de spouwmuren komt
- Donkere vochtplekken in verschillende delen van de huizen
- Schimmel
- Scheuren in verschillende huisdelen
- Kozijnen in slechte staat en die tochtig zijn

Dubbele beglazing die vochtig wordt (ook genoemd tijdens bijeenkomst maar niet genoteerd)

- De daken worden aan de binnenkant afgedicht met asbesthoudende platen, dit betreft zowel de daken van de woningen als de bijbehorende schuren
- De rioleringsbuizen onder de huizen worden omhult door een asbesthoudende 'beschermings' omhulsel.
- De huizen zijn slecht gecontroleerd te ventileren
- Er hangt vaak een muffe geur in de huizen
- De vloeren zijn op verschillende plaatsen onstabiel
- Naaktslakken moeten regelmatig uit woningen verwijderd worden
- In de huizen worden ook regelmatig muizen gehoord en gezien
- Rondom de huizen worden ratten gezien

Bovenal geeft deze woonsituatie **gezondheidsklachten** of zorgen deze ervoor dat **gezondheidsklachten verergert** worden.

Toelichting op de klachten

De laatste pagina's van dit verslag bevatten zeer recente foto's van bewoners zelf die hun klachten ondersteunen. Er is om te beginnen per klacht maar een foto geplaatst. De apart bijgevoegde foto-bijlage geeft een completer beeld.

Korrelisolatie zie foto 1

– In verschillende huizen is in de loop van de tijd isolatie aangebracht in de tussenmuren van de huizen; de spouwmuren. Bewoners konden hier individueel voor kiezen en betalen hier ook extra maandelijkse kosten voor. Echter bij verschillende huizen komt deze isolatie inmiddels uit de muren. De korrels zijn dan te vinden door het hele huis en rondom de huizen. Enkele bewoners verzamelen emmers vol van deze weglappende isolatie.

Hierbij moet nog toegevoegd worden dat het isolatie materiaal zich ook verspreid naar aangrenzende spouwmuren. Omdat de spouwmuren doorlopen en niet per woonhuis gescheiden worden door scheidingswanden loopt dit materiaal ookal bij de geïsoleerde woonhuizen weg.

Donkere, vochtige plekken zie foto 2

– In veel huizen zijn donkere, vochtige plekken op de binnenmuren ontstaan. Dit wijst op een slecht vochtisolatie van de wanden en funderingen. Regelmatig hebben bewoners deze plekken overgeschilderd en gesausd. Maar ze blijven terugkomen.

Schimmel op wanden zie foto 3

– Op verschillende vochtige plekken ontwikkeld zich na verloop van tijd schimmel. Hiervan is bekend dat dit een aanslag doet op de luchtkwaliteit in de betreffende woonruimte en een aanslag doet op de longen.

Scheuren in verschillende delen van de huizen zie foto 4

– Op verschillende plekken in woningen ontstaat scheuren in de muren. In hoeken van woonruimtes, boven en onder raam- en deurkozijnen. De scheuren gaan dieper dan alleen de aangebrachte verflaag of stuc laag.

Kozijnen zijn in slechte staat en zijn tochtig zie foto 5

– Van verschillende bewoners horen we dat de kozijnen van zowel de ramen als deuren in slechte staat zijn. Dat wil zeggen; het hout dat rottende plekken vertoont, de deuren of ramen die slecht sluiten en de tocht hier hierdoor ontstaat bij deze huisdelen

Dubbele beglazing die vochtig wordt zie foto 6

– De beglazing van de huizen bestaat uit dubbel glas. Echter bij veel woonhuizen zijn 's ochtends deze ruiten aan de binnen zijde beslagen. Dit kan door vochtaanslag vanuit het vochtige binnenklimaat komen. De indruk is dat de isolerende werking van de ruiten in de loop van de tijd sterk is afgenomen.

Asbesthoudende platen aan binnenzijde van daken zie foto 7

– De daken van zowel verschillende woonhuizen als bijbehorende schuren worden door platen aan de binnenzijde afgedicht. Deze platen zijn asbesthoudend. Dit betekent dus dat sinds de bouw van deze woningen in 1952 / 53 niets aan deze toestand gedaan is. Sterker nog de bewoners wordt afgeraden door de woningstichting zelf, om op deze vlieringen cq ruimtes onder de daken, te komen. Hier mag dus geen materiaal opgeslagen worden en dergelijke. Het is min of meer verboden terrein.

Deze daken zijn dus zeer oud, + 70 jaar zeer slecht geïsoleerd. Het komt dan ook voor dat met vorst leidingen die hier lopen bevriezen. En wat dan????????

De bewoner waar dit al eens voorkwam heeft de leiding eigenhandig ontdooit. Dit is dus tegen het voorschrift van de Woningstichting in maar wat moet je anders???

Asbesthoudende mantelbescherming van leidingen foto 8

– De leidingen van rioleringsbuizen onder de huizen worden omhult met een “beschermlaag”. Deze omhulsels zijn zwaar asbesthoudend en dus ook een potentieel gezondheidsgevaar.

De huizen zijn slecht gecontroleerd te ventileren

– Verschillende bewoners klagen over het feit dat de huizen slecht geventileerd kunnen worden. Uiteraard kan een deur of een raam opengezet worden maar dat is niet wat er tegenwoordig onder huisventilatie verstaan wordt. Omdat bijvoorbeeld deuren en ramen slecht sluiten is er ook op momenten dat men het niet wil, ‘ventilatie’ maar dit is dan gewoon tocht. Modernere oplossing zoals ventilatieroosters en ventilatie installaties ontbreken. De staat van de ventilatiemogelijkheden in de huizen doet sterk denken aan de staat van de daken; sterk verouderd, niet onderhouden en daardoor niet voldoende aan de hedendaagse eisen.

Er hangt vaak een mufte geur in de huizen

– Met namen door mensen die op bezoek komen worden bewoners nogal eens attent gemaakt op de mufte huisgeur. Dit is duidelijk de geur van vocht in het binnenhuis klimaat als gevolg van het vocht dat door de muren, ramen en kozijnen de woningen in komen.

De vloeren zijn op verschillende plaatsen onstabiel foto 9

– Bij een aantal huizen zijn vloerdelen onstabiel. Er zit beweging in die vloerdelen, alsof de balken eronder los zijn geraakt of door zijn gerot. Bij een enkele bewoner zijn vloerdelen al eens vervangen. Wat we opmaken is dat ook ouderdom en vocht hiervan de oorzaken zijn en dus achterstallig onderhoud hoognodig gepleegd moet worden.

Naaktslakken moeten regelmatig uit woningen verwijderd worden foto 10

– Een aantal bewoners geeft aan regelmatig naaktslakken te moeten verwijderen uit de woningen. Dit wijst maar naar een oorzaak ; vocht.

Ongedierte in en rondom de huizen

– In verschillende de huizen worden regelmatig muizen gehoord en gezien. Deze bevinden zich in de spouwmuren en plafonds. Muizen komen meestal via openingen in spouwmuren naar binnen. De openingen waardoor ook het isolatiemateriaal naar buiten lekt hoogstwaarschijnlijk.

Daarnaast worden regelmatig rondom de huizen ratten gezien. Deze komen vaak via defecte rioleringsbuizen naar buiten.

Gezondheidsklachten

– Laatste klacht en vaststelling zijn wel de belangrijkste van alle opmerkingen;
de aantasting van de gezondheid van bewoners.

Diverse bewoners geven aan dat hun gezondheid leidt onder de slechte staat van de huizen. Van een woonhuis is door Sante partners een onderzoek gedaan naar de gezondheidsklachten van een jonge bewoner. Dit rapport wees de slechte staat van het huis aan als een belangrijke oorzaak van de klachten. Dit rapport is al lange tijd in het bezit van de Woningstichting.

Een bewoonster van de Spechtstraat kampt met kortademigheids- en benauwdheidsklachten. Dit als gevolg van COPD. Zij heeft met name bij vochtig weer veel meer last van deze klachten en wijdt dit aan de slechte staat van haar woning.

Een voormalig bewoner van de Spechtstraat verhuisde onlangs. Ze verhuisde naar een appartement in het juist nieuw gebouwde Carola staete aan de Korte Molenstraat . De gezondheidsklachten over kort ademigheid, benauwdheid waren direct verdwenen. De uitstekende staat van haar nieuwe woning geeft zij hierbij aan als belangrijkste bijdrage.



Tot slot

Bouwkundigonderzoek onlangs gedaan

Recent, week 45, is een grondig onderzoek gedaan naar de staat van het huis op Spechtstraat nummer 15. Dit onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de Woningstichting, kwam zeer onverwachts voor de bewoner. Het onderzoek betrof met name de buitenzijde van de hoekwoning. De resultaten hiervan zijn op het moment van het opstellen van dit zwartboek nog niet bekend. Wij zijn benieuwd naar de resultaten!

Staat van huurhuizen in de rest van de Vogelbuurt

Als laatste mag niet onopgemerkt blijven dat de staat van de huizen in de rest van de wijk een heel ander beeld laat zien. Tijdens onze rondgang door de wijk viel ons dit direct op. De bewoners uit bijvoorbeeld de Lijsterstraat of Korte Molenstraat hebben niet of nauwelijks klachten over de staat van hun huizen.

Dit terwijl ook deze huizen via de Woningstichting Heteren betrokken worden. Sterker nog, de daken van onder anderen de huizen in de Lijsterstraat zijn enige tijd terug wel vernieuwd. Hier zijn daken opgelegd die wel voldoen aan de hedendaagse warme isolatie-eisen. Ze bevatten dus ook, niet meer, asbesthoudende plaatwerk.

Samenvattend

- de woningen in de Spechtstraat, gebouwd in het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw, zijn hierna nauwelijks onderhouden, slecht onderhouden en/of verwaarloosd. (daken bevatten asbest, structurele vochtproblemen, weglekkend isolatiemateriaal / beglazing)
- delen van de woningen vormen directe of indirecte gevaren voor de gezondheid van de bewoners. (vocht, tocht, schimmel en asbest)
- deze ernstige klachten doen zich zo goed als alleen voor in de woningen van de Spechtstraat

Conclusies

De conclusies die de SP uit deze bevindingen trekt zijn de volgende;

- de huizen voldoen totaal niet meer aan de eisen die aan huidige woningen gesteld worden. Niet qua isolatie, niet qua bouwkundige staat en qua woongenot
- de woningen vormen direct of indirect gevaren voor de gezondheid van de bewoners
- bewoners betalen iedere maand voor een woning die grote gebreken vertoont
- op korte termijn is grondige aanpak van deze structurele problemen vereist
- de nieuwe verduurzaamheids-eisen ten aanzien van woonhuizen. Landelijke afspraak is dat sociale huurwoningen met energie label E, F, en G voor 1 januari 2028 gerenoveerd moeten zijn. Dat zijn nog 3 jaar voor deze woonhuizen.

Eisen

- de woningen in de Spechtstraat moeten grondige opgeknapt worden.
- voor het eind van dit kalenderjaar verwachten we van de Woningstichting een plan van aanpak.
- goede en open communicatie met de bewoners over de (renovatie) plannen.

Foto 1. Korrelisolatatie materiaal

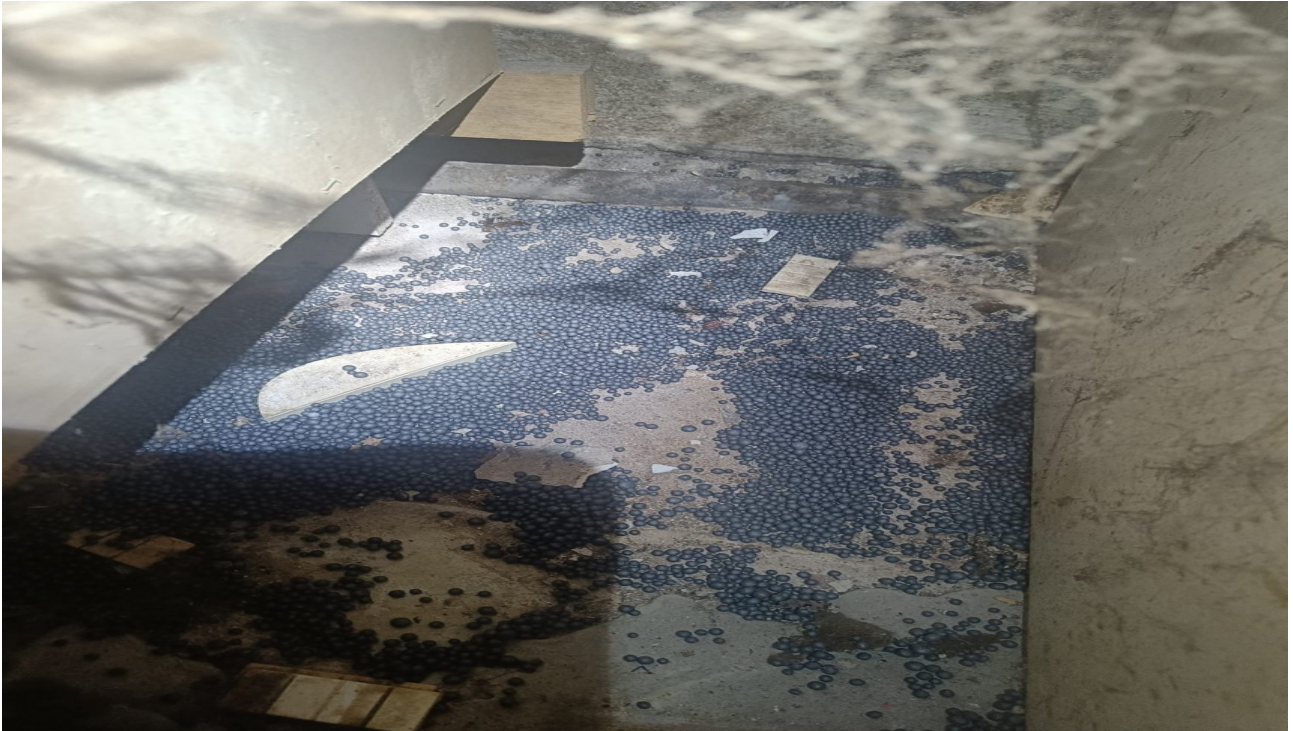


Foto 2. Donkere vochtplekken in woningen



Foto 3. Schimmel op wanden



Foto 4. Scheuren in de wanden van de woningen



Foto 5. Slechte staat van kozijnen



Foto 6. Dubbele beglazing die vochtig wordt



Foto 7. Asbesthoudende platen aan binnenzijde daken (foto via <https://www.homekeur.nl/dakbeschot/>)

Asbest dakbeschot



Foto 8. Asbesthoudende omhulsels rioleringsbuizen



Foto 9. Vloerdelen die instabiel zijn



Foto 10. Naaktslakken

De naaktslakken zelf zijn van deze deurmat inmiddels verwijderd. De slijmsporen zijn nog nadrukkelijk te zien.



