



DE HUURDER AAN HET WOORD

SP 

ENQUÊTE HUURDERS WOONFRIESLAND IN STAVOREN

HUURDERS WOONFRIESLAND STAVOREN AAN HET WOORD

**RAPPORTAGE VAN DE HUURENQUÊTE IN
STAVOREN**

Januari 2014



Inleiding

Sinds de verzelfstandiging van de woningcorporaties is er veel gebeurd. Woningcorporaties gingen zich naast de primaire taak van volkshuisvesting ook bewegen op de vastgoedmarkt. Met de focus op winst, de komst van de crisis en de belastingen van minister Blok lijken de corporaties niet meer aan hun primaire taak toe te komen. Woningcorporaties blazen op grote schaal renovatie-en nieuwbouwprojecten af. Ook voeren ze huurverhogingen door om de belasting te kunnen betalen. Volgens de SP mag de primaire taak van volkshuisvesting niet veronachtzaamd worden. Mensen hebben recht op een veilige, goed onderhouden en betaalbare woning.

Toen in december 2013 bij de SP klachten binnen kwamen over de woonsituatie in de huurwoningen van Stavoren was dat voor de SP een reden om dit nader te onderzoeken. Waren de melding een incident of zijn er nog veel meer huurders die problemen ervaren met de woningcorporatie WoonFriesland? Voert de woningstichting haar primaire taak nog voldoende uit? Voert de corporatie huurverhogingen door en wat zet zij daar tegenover? Om dit te onderzoeken heeft de SP een enquête uitgevoerd. In het eerste gedeelte van het rapport wordt de onderzoeksopzet beschreven. Dan volgen de bevindingen en de aanbevelingen.

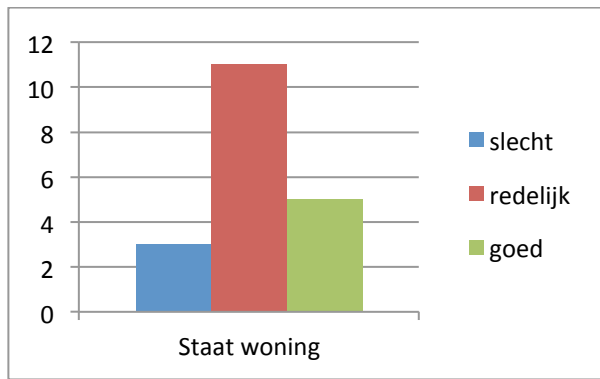
Onderzoeksopzet

De enquête (bijlage 1) is uitgevoerd in de straten St Odulphusstraat, de burgemeester Alberstsstraat en de Voorstraat. De enquête is neutraal opgesteld om een zo objectief beeld te krijgen. In totaal heeft de SP 21 huishoudens gesproken. Slechts enkele bewoners wilden niet meewerken aan de enquête, het merendeel van de bewoners die thuis waren heeft de vragenlijst willen beantwoorden.

Bevindingen

onderhoud

Over het algemeen waren bewoners tevreden over de service, met name rondom het klein onderhoud. Het gemiddelde rapport cijfer was een 6,7. "Wanneer je belt komen ze direct" was de algemene reactie. Een enkeling stelde vraagtekens bij het buitenschilderwerk in de winter. Ook waren er enkele klachten over slakken in huis en tocht. Het minst tevreden waren de mensen over het groot onderhoud. Op de vraag hoe mensen de staat van de woning beoordeelden 3 mensen de woning goed, 11 mensen de woning redelijk en 5 mensen beoordeelde de staat van de woning als slecht (zie figuur 1).



figuur 1 staat van de woning.

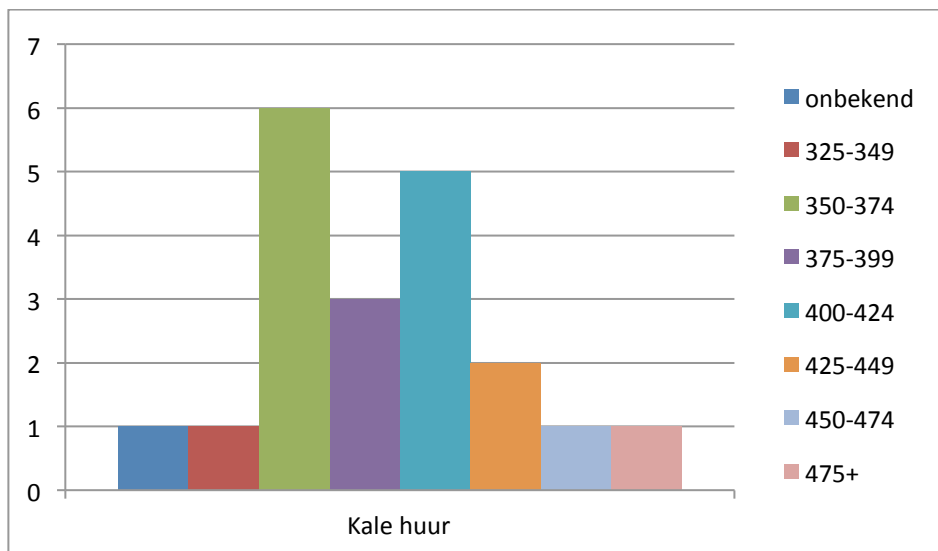
Toelichtingen op de vraag over de staat van de woning bij redelijk en slecht:

- “geen dakisolatie (gewoon pannen en latten) je voelt de wind. Al een paar keer de woningbouwvereniging gebeld daarover maar die zegt: ze staan op afbraaklijst”
- “het achterraam tocht, het huis is niet echt goed geïsoleerd”
- “vocht en geen isolatie”
- “moet veel zelf doen, isolatie is slecht”
- “geen dakisolatie, onderhoud kan beter”
- “slechte isolatie”
- “vochtig”
- “ze doen het noodzakelijke maar niet veel meer dan dat, veel slakken”
- “wel cv maar wc, douche zijn verouderd”
- “voordeur tocht en klemt”
- “asbest op het dak van de schuur (inclusief gat gedicht met kit!), plafond zachtboard, geen groot onderhoud, huis trilt als je de deur dicht doet”

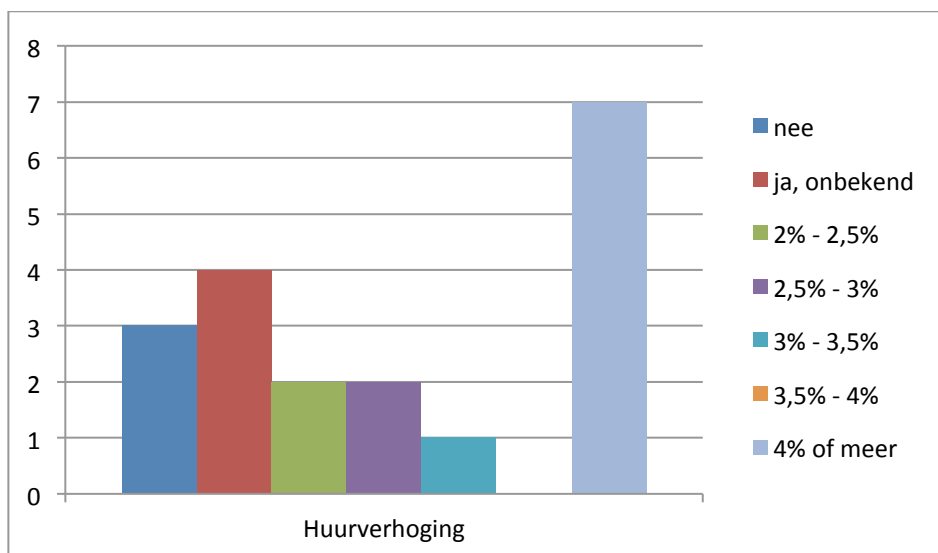
De conclusie van het onderzoek is dan ook dat de service van het klein onderhoud op afroep goed is, maar dat het structureel onderhoud achterstallig is. Een enkele bewoner voelt zich hierdoor onveilig en veel bewoners hebben last van de slechte isolatie.

Huurprijs.

De gemiddelde huurprijs is 389 euro. Bewoners die langer in een huis wonen betalen over het algemeen minder huur dan nieuwe huurders. Ook de huurverhoging is verschillend per bewoner, variërend van geen tot meer dan 4% . De huurprijs voor nieuwe bewoners vindt men aan de hoge kant. Nieuwkomers betalen soms wel 200 euro meer per maand dan mensen die er al langer wonen. Voor een sociale huurwoning in Stavoren is meer dan 500 euro huur per maand wel heel erg duur. Deze huurprijs is betaald in de burgemeester Albertstraat.



figuur 2: Kale huur



Figuur 3: huurverhoging

Communicatie

Een aantal jaar geleden heeft verhuurder WoonFriesland een avond georganiseerd waar zij plannen presenteerde voor groot onderhoud. Bewoners konden hun dak laten isoleren en de voorgevel zou aangepakt worden. Gezien de meerderheid aan klachten over isolatie was dit een logische maatregel. Sindsdien hebben de huurders niets meer gehoord. Enkele huurders hebben zelfs gehoord dat de plannen niet doorgingen omdat de huizen op de nominatie staan voor sloop over een aantal jaren. Huurders blijven dus zitten met een onzekere toekomst, niet geïsoleerde daken en achterstallig groot onderhoud.

Veiligheid

Zorgwekkend zijn de asbest dakplaten van schuurtjes en de zachtboard plafonds. Een huurder vertelde dat toen hij een gat in één van de platen constateerde, de verhuurder het dak met PUR weer dichtmaakte – vanwege financiële redenen. Volgens de wet betalen mensen ook huur voor onvoorziene reparaties. Voor de veiligheid zou het kapotte asbest verwijderd moeten worden. Dit geldt ook voor de zachtboard plafonds, die brandgevaarlijk zijn.

Aanbeveling.

De gemiddelde huurprijs is 389 euro. Dit is aan de hoge kant voor het doelgroepen beleid. Ook zijn de huren boven het inflatieniveau gestegen. Het eigen vermogen van WoonFriesland is de afgelopen jaren flink gegroeid, bijna verdubbeld. Met efficiëntie verbeteringen zou de heffing door de corporatie betaald moeten kunnen worden, en niet door de huurders, zeker gezien de redelijk hoge huur.

De provincie heeft begin dit jaar 65 miljoen voor het verbeteren van woningen beschikbaar gesteld. Overeengekomen werd een 50% *revolving fund* te maken van €65 miljoen voor de woningmarkt in de breedste zin, dus inclusief de sociale woningbouw. Een zwaarwegend punt voor de SP was dat onderzoek zou worden gedaan naar de knelpunten die corporaties ervaren in de uitvoering van hun kerntaken; ook dit punt is opgenomen. De SP pleit er dan ook voor om de situatie in Stavoren als knelpunt aan te merken, aanspraak te maken op gelden uit dit fonds en de noodzakelijke renovaties uit te voeren voordat verkrotting optreedt. De verwijdering van asbest en zachtboard achten wij eveneens als noodzakelijke renovatie.

Bovenal pleit de SP voor een goede communicatie richting de bewoners. Bewoners zijn tevreden over de service, maar ontevreden over de communicatie. Communicatie is ook onderdeel van een goede service. Ook het nieuws dat renovatie wordt uitgesteld is nieuws.

Bijlagen

Huurenquête