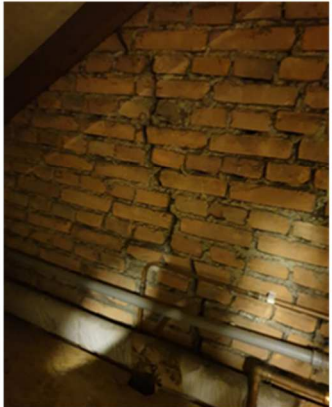


VINCIO WONEN

Zwartboek



Inhoudsopgave

Aanleiding- waarom dit zwartboek?	3
Feiten en cijfers op een rij	4
Achtergrond Vincio Wonen	4
Cijfers woningbezit en huurprijzen	5
Cijfers verborgen energiearmoede in Meezenbroek (TNO-onderzoek)	6
Toeichtbrief Autoriteit woningcooperaties (3 maart 2021)	7
Ondertekende petitie	8
Oproep	10
Bijlage 1 –geanonimiseerde lijst met klachten	11

Aanleiding- waarom dit zwartboek?

De plaats waar je tot rust zou moeten komen, waar je kan ontspannen, je veilige haven. Je thuis. Voor veel huurders van Vincio wonen is een goede, betaalbare woning geen vanzelfsprekendheid. De problemen bij Vincio spelen ondertussen al vele jaren en veel huurders zijn daar al die tijd de dupe van. Zij worden geconfronteerd met achterstallig onderhoud, schimmel, tocht en steeds hogere huren.

Het jaarverslag 2020 van Vincio spreekt over “Schoon en heel is voor Vincio Wonen de basis voor veilig en thuis” , echter dit zwartboek laat de droevige praktijk zien.

Afgelopen maanden heeft de SP Heerlen actie gevoerd in de wijk Meezenbroek waar Vincio Wonen o.a. gezinswoningen, appartementen, mantelzorgwoningen en levensloopbestendige appartementen verhuurt. Er is met vele huurders van met name gezinswoningen gesproken en in dit zwartboek zijn de vele klachten verzameld.

Feiten en cijfers op een rij

Achtergrond Vincio Wonen

Vincio Wonen is meer dan 100 jaar geleden opgericht als Woningstichting De Voorzorg in (uitgerekend!) de wijk Meezenbroek. Ten tijde van de bloeiende mijnindustrie kwamen werkzoekenden uit veelal noordelijke provincies en de huidige Randstad naar het zuiden om hier een bestaan op te bouwen. Woningbouwvereniging De Voorzorg werd opgericht om de huisvesting voor deze nieuwkomers in Limburg te verbeteren, in het bijzonder voor de protestant-christelijke gemeenschap.¹

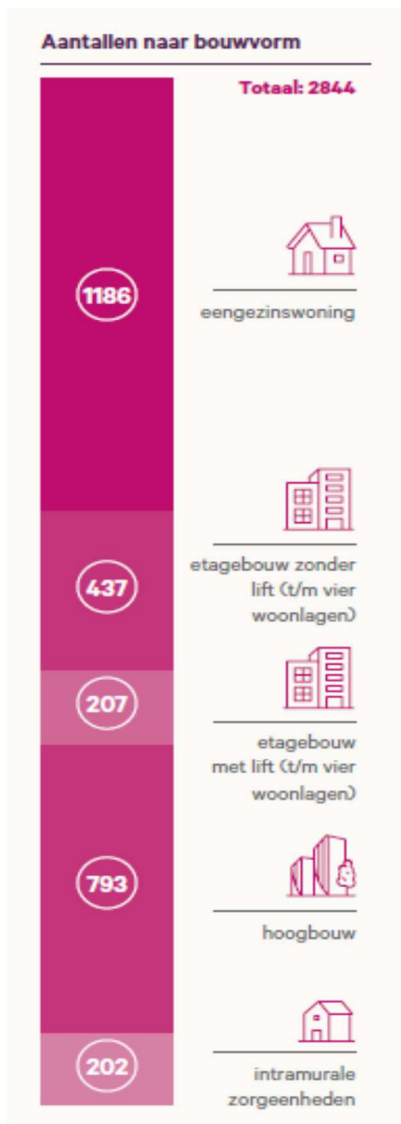
*In het jaarverslag 2020 erkent Vincio Wonen dat:
“...De persoonlijke vragen van onze huurders, onder andere ten aanzien van de kwaliteit van hun woning, stroomden vorig jaar bij ons binnen. Aan de ene kant zijn wij daar ongelooflijk blij mee; de onze huurders weten ons te vinden. Maar, het lukt ons niet om alle vragen nu te beantwoorden. Dit heeft tot teleurstellingen geleid...”*

Zoals ook terug te lezen valt in het jaarverslag heeft Vincio Wonen In 2020 een doorkijk gemaakt voor de gehele woningportefeuille tot 2035 voor wat betreft verbetering, verduurzaming, toegankelijkheid en verjonging van het woningbezit. De grote uitdaging zoals Vincio Wonen omschrijft is “...om deze strategische keuzes te vertalen in concrete projecten en om een strakke koppeling met het meerjaren onderhoud te maken...”

Dat dit in 2021 nog altijd een grote uitdaging is, blijkt uit de vele klachten van de bewoners die in dit zwartboek zijn opgetekend.

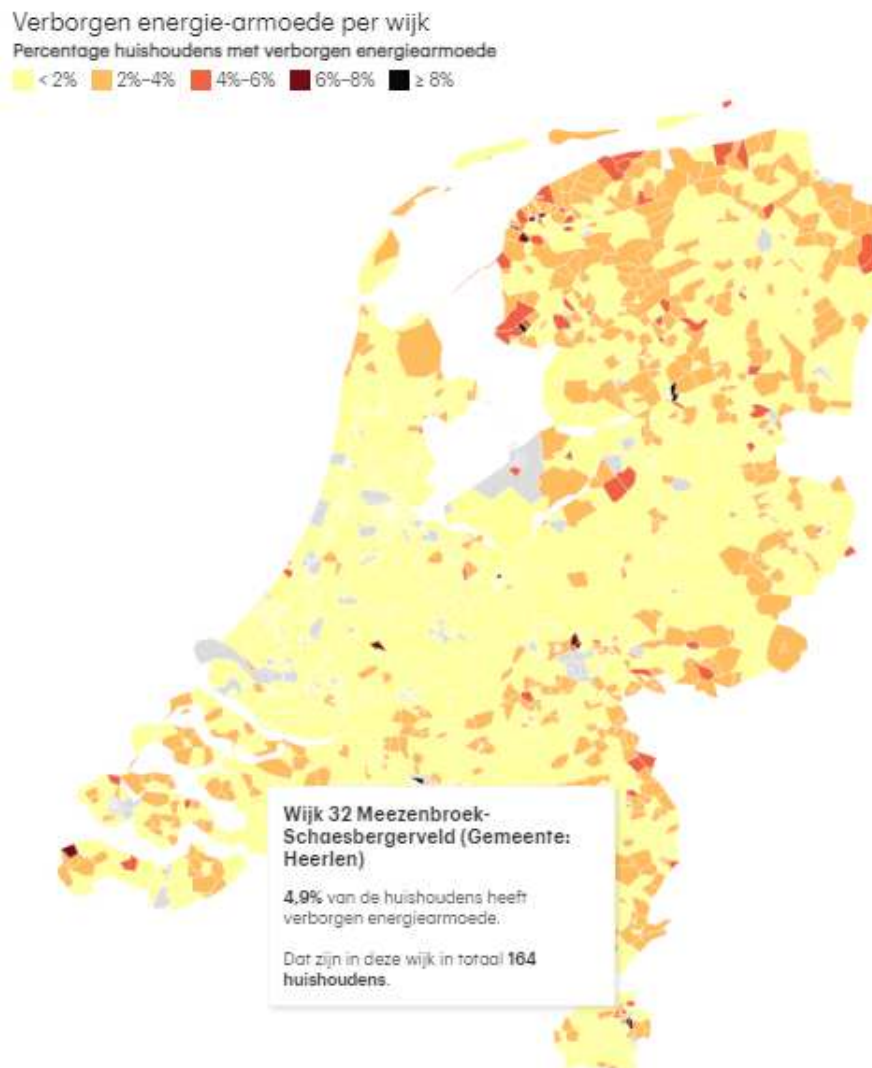
¹ <https://www.vinciowonen.nl/media/e45b3a6d3b63d2fef70e9af41f0ab7e2/strategische-koers-ws-de-voorzorg-2018-2028.pdf>

Cijfers woningbezit en huurprijzen



Cijfers verborgen energiearmoede in Meezenbroek (TNO-onderzoek)

Hoewel Energiearmoede er altijd al is geweest, krijgt dit onderwerp met de actuele stijging van de energieprijzen extra maatschappelijke en politieke aandacht. Per wijk in Nederland is in kaart gebracht hoeveel huishoudens naar schatting verborgen energiearmoede hebben. Het beeld van Meezenbroek ziet er als volgt uit:



Zoals ook uit het artikel naar voren komt is dat de compenserende maatregelen die het kabinet recent hebben aangekondigd, niet de betreffende huishoudens uit de brand helpt. Die maatregelen zijn er immers op gericht om de energierekening niet te laten stijgen. Voor deze huishoudens is de rekening nu al onbetaalbaar.²

² <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5260664/verborgen-energie-armoede-wijk-tno-schattingen-140000>

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties (3 maart 2021)

“De Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat er nog enkele aandachtspunten zijn. Deze punten hebben te maken met inlopen uitgesteld onderhoud en beheerkosten”
(bron: <https://www.vinciowonen.nl>)

3 maart 2021 jl. zijn onderstaande aandachtspunten vanuit de autoriteit woningcorporaties gedeeld met Vincio Wonen:

Conclusie

Het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg. Wel zijn er enkele aandachtspunten op grond waarvan ik de volgende toezichtafspraken met u maak:

- Uiterlijk 1 juli 2021 ontvang ik graag uw integraal plan voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud, waarin alle relevante beleidsuitgangspunten zijn opgenomen en financieel zijn doorgerekend.
- In samenhang met bovenstaand plan ontvang ik graag uiterlijk 1 juli 2021 uw visie en maatregelen waarin u aangeeft hoe en op welke termijn de beheerkosten weer op een met andere corporaties vergelijkbaar niveau uitkomen.

Bron: <https://www.vinciowonen.nl/media/be62497c46e502bc0f0d2ab8306df91a/toezichtbrief-aw-2020-def.pdf>

Ondertekende petitie's

In totaal heeft het SP-actiecomité +/- 50-tal bewoners gesproken in de volgende straten:

Baron Mackaystraat, Talmastraat, Dr. de Visserstraat, Thorbeckestraat, Heemskerkstraat, Docter de Kuyperstraat, Groen van Prinstererstraat en Kasteellaan. (zie bijlage 1).

Een selectie uit de klachtenstroom:

Bellen niet terug na
3-4x bellen, en
zeggen dat je zelf
dingen moet doen

Na renovatie in 1983, geen groot onderhoud
meer, dak is slecht, kozijnen slecht, tocht, begin
juli is iemand van Vincio geweest (schappelijke
man!). Moet iets gebeuren aan de daken

Scheuren in de voordeur, (is al melding van gemaakt en Vincio Wonen is reeds komen kijken, maar niks mee gedaan, want niet onveilige situatie, maar " in een trap zijn ze binnen", tocht in de gang, toilet, gat in het dak op zolder, kan niet zelf onderhouden door lichamelijke klachten, ramen gaan naar buiten open (ramenwasser laten komen, kostenplaatje), oud keukenblad, wasemkap is onbruikbaar wegens roet in schoorsteen

Brief half jaar geleden: renovatie aangekondigd, Vincio Wonen geeft niet thuis bij klachten (zegt: voor eigen kosten). Enkel glas, veel vocht bij raam

geen dakisolatie,
asbest platen
onderdak,
kozijnen,
doortocht, hoge
stookkosten JA!

scheuren in de muren, schimmel, slechte
kozijnen, slechte isolatie

Tocht als de ziekte (hoge stookkosten), plafond, verwarmingen radiators zijn oud

Tocht vocht schimmel. Slechte
isolatie, hang en sluitwerk en slechte
ventilatie keuken



Oproep

Zoals blijkt uit de grote hoeveelheid klachten zijn deze huurders van Vincio Wonen gebaat bij een oplossing waarvan óók Vincio Wonen de noodzaak moet inzien:

Het uitvoeren van achterstallig onderhoud

...en dus niet aankomen met (nieuwe)plannenmakerij maar overgaan op uitvoeren, uitvoeren en nog eens uitvoeren!!!

Het actiecomité blijft strijdbaar en zal, zolang nodig, actie blijven voeren in het belang van de huurders
Het onderhoud moet nu eindelijk serieus worden opgepakt!

In dit verlengde sluit het actiecomité zich aan bij de oproep van de Woonbond om enkelglas of een erg onzuinig energielabel als een “gebrek aan de woning” te behandelen. Door enkel glas te gaan behandelen als een “gebrek aan de woning” kunnen huurders in de gereguleerde sector via een onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie zorgen dat verhuurders zoals woningcorporaties in beweging komen.

Bijlage 1 –geanonimiseerde lijst met klachten

De huurders met de onderstaande klachten zijn uiteraard bij het SP-actiecomité bekend. Daarnaast is een bestand met meer dan 100 foto's opgebouwd (zie pagina 9 voor een selectie) waar de onderstaande klachten duidelijk zichtbaar zijn.

Klachten
slechte kozijnen, tocht, 40 jaar geen groot onderhoud meer geweest
scheuren in de muren, schimmel, slechte kozijnen, slechte isolatie
schimmel, slechte kozijnen
schimmel, tocht, slechte kozijnen
groot onderhoud slecht, schimmel, isolatie slecht, kozijnen slecht
Vocht, tocht, slechte isolatie, slechte kozijnen, scheuren, muizen
ramen
hele huis
vocht, kozijnen enz.
schimmel/lekkage dak
vocht, gevaarlijke ramen
slechte isolatie
vocht, schimmel, rot hout, (wmo) aangepaste woning voor kind. Badkamer verzakking
geen klachten
Vincio bellen niet terug na 3-4x bellen, en zeggen dat je zelf dingen moet doen
geen klachten , zeer tevreden met nieuwe keuken
kou en vocht, enkel glas
slecht geïsoleerd, tocht, enkel glas boven, toilet verouderd, woningen zijn bar slecht. Staat woningen zijn heel slecht onderhouden door Vincio
Brief half jaar geleden: renovatie aangekondigd, Vincio geeft niet thuis bij klachten (zegt: voor eigen kosten). Enkel glas, veel vocht bij raam
Ramen deuren isolatie
onderhoud
traptreden, kozijnen slaapkamers te koud door enkel glas, achterdeur vergrendeling slecht
kelderlekkage, kozijnen slecht
geen isolatie, slechte kozijnen, kelderlekkage, te hoge energiekosten
vochtige kelder en muren, rotte kozijnen en te veel om op te noemen
Na renovatie in 1983, geen groot onderhoud meer, dak is slecht, kozijnen slecht, tocht, begin juli is iemand van Vincio geweest (schappelijke man!). Moet iets gebeuren aan de daken
slecht onderhoud, alles is oud, enkel glas, veel geluidsoverlast in buurt
alles
enkel glas boven, scheuren in de muren en verzakking vloer
dakgoot lek, enkel glas isolatie
schimmel in de slaapkamer, buitenmuur door scheur, enkel glas
gewoon slecht onderhoud

nieuwe ramen boven verdieping
alles
wensen: kunststof kozijnen, dubbele beglazing, alles tochtvrij maken, keuken en badkamer
Isolatie ramen, deuren/zolder, tocht als de ziekte (hoge stookkosten), plafond, verwarmingen radiators zijn oud
achterstallig onderhoud van +/- 45 jaar, alu kozijnen, dubbel beglazing boven, dakgoten rot, wc douche tocht, wc oud, kozijnen rot, enkel glas, keuken oud, muur schutting op kiepen, vocht achter verwarming, plafonds oud, woning niet meer van deze tijd
geen dakisolatie, asbest platen onderdak, kozijnen , doortocht, hoge stookkosten ja
stoep in voortuin zeer slecht, bijen in de tuin, tegen huis aan
vloeren kraken, enkel glas, verwarmingsketel verwarmd niet goed, andere ketel was veel beter
dakisolatie , tocht en slecht onderhoud schilderwerk
tocht vocht schimmel. Slechte isolatie, hang en sluitwerk en slechte ventilatie keuken
wensen: kunststof kozijnen, dubbele beglazing, ramen naar binnen open en veilige voordeur en achterdeur
deuren, radiators, kozijnen en plafonds boven
ramen naar binnen open als wens (i.v.m. ramenwasser die nu moet komen), zolders goed isoleren, asbest zolder verwijderen
scheuren in de voordeur, (is al melding van gemaakt en Vincio is reeds komen kijken, maar niks mee gedaan, want niet onveilige situatie , maar " in een trap zijn ze binnen", tocht in de gang, toilet, ,gat in het dak op zolder, kan niet zelf onderhouden door lichamelijke klachten, ramen gaan naar buiten open (ramenwasser laten komen, kostenplaatje), oud keukenblad, wasemkap is onbruikbaar wegens roet in schoorsteen
keuken, voordeur, kelder vocht, slechte isolatie, binnendeuren
Verzakte woning, lijkt me bouwkundig niet verantwoord. Bijvoorbeeld zoals geconstateerde scheuren bij de nok. Ramen scheuren omdat ze de druk niet aan kunnen waarschijnlijk!? Heb ik echt eerst een stevige brief voor moeten schrijven richting Vincio.