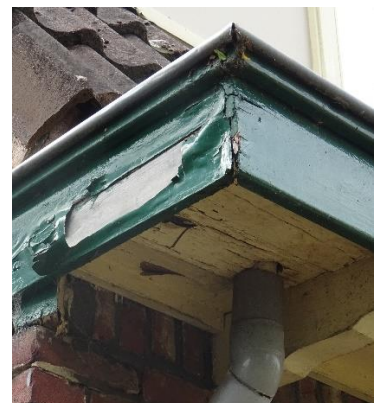
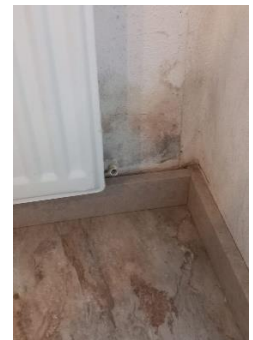
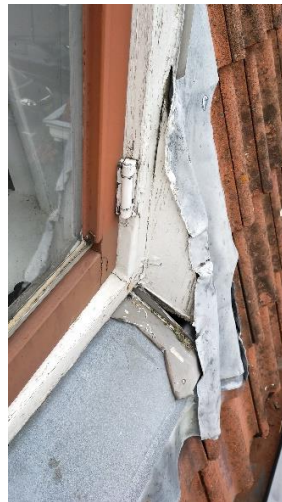


Zwartboek 2.0 Meezenbroek



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Een stukje geschiedenis
3. Achterstallig onderhoud
4. Vocht en schimmelproblematiek
5. Argumenten Vincio voor sloop
6. Beeldvorming versus werkelijkheid
7. Relatie dakgoten en vochtproblematiek
8. Conclusie
9. Tot slot



1. Inleiding

Al meer dan 7 jaar trekken de bewoners van oud-Meezenbroek actief massaal aan de bel bij Vincio Wonen vanwege de slechte staat van de woningen.



Bewoners klagen al heel lang over achterstallig onderhoud zoals tochtende kieren, houtrot, schimmel, vocht in huis en slechte isolatie. Zij voelen zich een roepende in de woestijn en worden naar eigen zeggen niet gehoord. Vanaf 2017 krijgt dit een meer structureel karakter.

Omdat 4 jaar stelselmatig klagen ook niet hielp, ze het helemaal zat waren, startten ze met de SP in 2021 een actie: **Renovatie van onze woningen**.

Het gaat om een groep van 196 woningen die in de periode tussen 1922 en 1931 als mijnwerkerswoningen in Meezenbroek werden gebouwd. De laatste grote renovatie dateert van ongeveer veertig jaar geleden.

Vincio Wonen heeft destijds toegezegd dat de woningen bovenaan de lijst staan om als eerste te gaan renoveren. De financiering was destijds nog een te nemen hobbel. De indeling en het energielabel zijn sterk gedateerd. De buurt heeft geen monumentenstatus, maar is volgens Vincio wel waardevol voor de geschiedenis van Heerlen. Om die reden wil de corporatie het grootste deel van de bijna tweehonderd arbeidershuizen behouden. Toen er destijds in het regeerakkoord van het nieuwe kabinet extra middelen zouden komen voor verduurzaming en de leefbaarheid in wijken, hoopte men dat, dat wellicht enig perspectief zou bieden.

Heerlens grootste coalitiefractie heeft destijds eind 2021 via de wethouder gevraagd de druk op te voeren, waarbij Vincio Wonen toendertijd heeft aangegeven inderdaad haast te willen maken met renovatie!

Ondanks de druk en de enorme ellende en nood voor de betreffende bewoners heeft het toch nog 2 jaar geduurd voordat eind 2023 eindelijk de start van de eerste 24 woningen aan de Kasteellaan plaatsvond, fase 1. Die verliep niet zonder allerlei problemen!

Inmiddels is die gelukkig afgerond en hoopt men na de zomer van dit jaar 2024 te starten met de volgende 50 woningen, fase 2. Daarna zal fase 3 aan de beurt komen die betrekking heeft op de volgende 32 woningen.



De overgebleven 90 woningen, fase 4 en 5, zijn eind 2023 onverwachts in ``De onderzoeksfase`` terecht gekomen, waardoor onder de betreffende bewoners grote onrust is ontstaan. Voor hen blijft ``Het zwaard van Damocles`` dat al 10 talen jaren boven hun hoofd hangt als een molensteen om hun nek hangen.

De dappere poging van de gemeente om ook bewoners een plek te geven in de onderzoeksfase om zo samen met alle partijen te onderzoeken wat de beste optie is voor de overgebleven 90 woningen is helaas aan het begin van de zomer 2024 op een fiasco uitgelopen. Vincio kondigde via een brief eind juli 2024 aan dat zij van plan zijn om alle overgebleven 90 woningen te willen slopen.

De bewoners verzetten zich hevig, zijn onthutst, verbijsterd en woedend over de wijze waarop Vincio plotseling als een donderslag bij heldere hemel hun voorkeur aankondigde. Zo ontstond het zwartboek (1.0), waarin, de bewonersgroep Meezenbroek, de bewoners een stem geeft en zich duidelijk verzet tegen de onzinnige wens van Vincio om de helft van de mijnwerkerskolonie van Meezenbroek te willen afbreken, waardoor niet alleen een stukje historie wordt afgebroken, maar gelijk ook de gehele gemeenschap wordt gesloopt!

2. Een stukje historie



In 1973 werd Meezenbroek al bedreigd met grootschalige sloop. De heer Theo Wassercordt die zich in zijn hele leven voor de bewoners van Meezenbroek heeft ingezet, weet door een dappere strijd de drastische sloop van deze unieke mijnwerkerskolonie te voorkomen. In 1979 startten de eerste werkzaamheden en midden jaren '80 was de grootschalige renovatie voltooid.

Eind van de jaren '90 gingen geruchten door de wijk over een mogelijke grootschalige sloop.

Het zwaard van Damocles hing vanaf dat moment boven de wijk Meezenbroek en er ontstond een groeiende onzekerheid onder de bevolking. In 2002 bleek dat de halve Kasteellaan gesloopt moest worden om plek te maken voor het huidige *Parc Buirette* complex, een onnodige sloop waar nog steeds onvrede over is. Slechts een paar jaar later begon De Voorzorg te slopen aan de *Savornin Lohmanstraat*, waar acht woningen verdwenen.

Daarna was het aftellen tot de volgende sloop: in 2013 en 2014 werden de woningen tussen de *Groen van Prinstererstraat*, *Talmastraat* en *Dr. Kuypersstraat* gesloopt. Hiervoor kwamen het fietsallee en het Meezenhofje in de plaats. Een zoveelste onnodige sloop, waar stopt het?

3. Achterstallig onderhoud

Na de grote renovatie die midden jaren '80 afgerond is, heeft er aan de woningen in Meezenbroek nooit meer grootschalig onderhoud plaatsgevonden. Dat betekent dat we nu dus meer dan 40 jaar verder zijn en worden geconfronteerd met grootschalig achterstallig onderhoud dat ontstaan is door het laten verloederen van een gedeelte van het woningbezit van Vincio Wonen, een sociale woningcorporatie?!



Nu de overheid verhuurders verplicht om de woningen te verduurzamen en slecht geïsoleerde woningen vanaf 2030 niet meer verhuurd mogen worden, moet ook Vincio iets gaan doen aan hun woningbestand met hoge energie labels. Zo mag Vincio dus vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F en G. Voor de start van de renovatie hadden van de 196 woningen in Meezenbroek 107 woningen een energielabel E, F en G. De andere 89 woningen hebben een energielabel D. Dat betekent dus dat minstens 106 woningen verplicht verduurzaamd horen te worden.

Waar in het verleden de woningcorporatie de noden en zorgen van hun huurders nog konden negeren, werd door de verplichte verduurzaming Vincio dus gedwongen om iets te gaan doen aan het ontstane achterstallige onderhoud en werden ze pijnlijk geconfronteerd met het laten verloederen van hun eigen woningbezit.

Het is dus voor Vincio niet meer mogelijk om alleen nog maar huur te vangen en verder niet meer naar de woningen om te kijken.

Zo heeft Vincio besloten als zij het voor het zeggen heeft om 106 woningen te willen gaan renoveren en de resterende 90 woningen te slopen zonder rekening te houden met de betreffende bewoners waarvan verwacht werd dat die zonder slag of stoot zich hieraan zouden overgeven! Zo betalen de betreffende bewoners de prijs voor het wanbeleid van Vincio!

4. Vocht en schimmelproblematiek



De vocht en schimmelproblematiek in sociale woningen is een veel voorkomend en zorgwekkend probleem en ontstaat vaak door een combinatie van oorzaken. Schimmel in woningen ontstaat meestal door vochtproblemen, zoals onvoldoende ventilatie, lekkages of opstijgend grondwater. Dit probleem komt vooral voor in oudere woningen, slecht geïsoleerde gebouwen en huizen met gebrekkig onderhoud, wat vaak het geval is bij sociale woningbouw.

De schimmelproblematiek is groot, is een landelijk lastig hardnekkig probleem en leidt tot gezondheidsklachten. Ongeveer 500.000 mensen die in een sociale huurwoning wonen, hebben last van vocht en schimmel.

De 3 hoofdoorzaken hiervoor zijn:

1. Bouwkundige problemen of isolatietekorten
2. Achterstallig onderhoud en verwaarlozing van huizenbezit
3. Bewonersgedrag door bijvoorbeeld te weinig ventilatie of energiearmoede

Het is algemeen bekend dat door verschillende oorzaken woningcorporaties hun woningbezit hebben verwaarloosd en dat er veel achterstallig onderhoud is ontstaan. Dat is een van de grootste oorzaken van het vochtprobleem met als gevolg schimmelvorming.

Woningcorporaties zijn echter wel verantwoordelijk voor het onderhoud van sociale huurwoningen, maar in de praktijk wordt de problematiek niet altijd adequaat aangepakt.

5. Argumenten van Vincio voor sloop

De communicatie over de werkelijke plannen wat betreft de verduurzaming van de 196 woningen is heel erg lang heel onduidelijk en dubbelzinnig geweest. Dat heeft veel onrust, onzekerheid, cynisme en woede veroorzaakt. Vincio Wonen heeft heel lang geheim gehouden hoeveel van de 196 woningen ze nu precies wilden gaan afbreken. Plotseling ontstond een onderzoeksfase voor 90 woningen waar uiteindelijk ook bewoners aan deelnamen om zo een stem te vormen voor alle bewoners van Meezenbroek. Het bleef lang onduidelijk waarom plotseling 90 woningen opnieuw onderzocht moesten worden. Door aanhoudende vragen kwam de aap uit de mouw. Ze moesten verduurzaamd worden overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken en de prestatieafspraken met de gemeente Heerlen.



Uiteindelijk is een goed bedoelde poging van de gemeente Heerlen om ook de bewoners een stem te geven, uitgelopen tot een ondemocratisch gedrocht en zijn de bewoners die deelgenomen hebben aan de werksessies overtuigd dat Vincio al bij aanvang van de onderzoeksfase louter uit was op sloop.

Uiteindelijk heeft Vincio midden juli 2024 tijdens de zomervakantie in georganiseerde bewonersbijeenkomsten hun voorkeursscenario uitgesproken. Zij willen namelijk koste wat kost alle 90 woningen in de onderzoeksfase slopen. Daar waar de directeur-bestuurder de heer Canjels nog in mei 2023 stoer vertelde dat hij nagenoeg alle 200 woningen wilde gaan renoveren, hoorden de bewoners tijdens de bijeenkomsten het schrikbarende nieuws dat Vincio hun thuis wil gaan slopen.

Verder heeft Vincio vervolgens wisselende, twijfelende argumenten gecommuniceerd waarom zij gekozen heeft om de betreffende 90 woningen te willen slopen, terwijl ze de andere 106 woningen wel gaan renoveren.

Zo informeert Vincio eind juli 2024 de bewoners dat de technische staat van de genoemde 90 woningen gemiddeld genomen een stuk slechter is dan de 106 woningen die in de wijk wel gerenoveerd worden. Dit zou volgens Vincio zich onder andere uiten in hardnekkige vocht- en schimmelproblematiek. Hiervoor zouden ze technische rapporten hebben die dit zouden rechtvaardigen. Vincio heeft langdurig geweigerd de technische rapporten openbaar te maken.

Zo publiceert Vincio midden augustus 2024 op haar site dat de betreffende woningen technisch gezien in een dermate slechte staat verkeren, dat renovatie geen reële optie meer is omdat daar buitensporig hoge kosten mee zijn gemoeid. De technisch slechte staat van deze woningen zou zich onder andere uiten in hardnekkige vocht- en schimmelproblematiek en constructieproblemen. Ook willen ze voldoen aan de wens van de gemeente om meer gemengde wijken te creëren.

In de tv-uitzending van L1 midden september 2024 geeft de directeur-bestuurder Canjels aan dat het te duur is om de overgebleven 90 woningen te renoveren. Daarin laat hij een woning zien die in een zeer slechte staat lijkt te zijn. Er zijn scheuren te zien in de binnenmuur en de heer Canjels geeft aan dat, dat constructieve problemen zijn. De ruimte van de wc die hij laat zien is klein. Hij vertelt dat de mensen dat een probleem vinden en dat hij de plattegrond niet kan veranderen! Verder laat hij een tweede woning zien die van de buitenkant scheuren vertoont en geeft hij aan dat deze woning aan het verzakken is en op de lange duur zelfs een gevaar wordt. Ook geeft hij aan dat er aanhoudende vochtproblemen zijn en dat, dat komt door het stijgende grondwater. Als kijker trek je al snel de conclusie dat slopen inderdaad de enige optie is voor alle 90 woningen. Dat is dan ook de bedoeling van de heer Canjels!



6. Beeldvorming versus werkelijkheid

Veel beloftes werden niet nagekomen door de heer Canjels.

Op 17 januari 2024 beweerde hij het volgende tijdens de ROLO-raadsvergadering:

- Als doekje voor het bloeden zouden alle bewoners van Meezenbroek gratis zonnepanelen krijgen.
- Ook beloofde hij dat er voorzetrampen zouden komen tegen de tocht en de kou.
- De fasering van de renovatie zou voornamelijk tot stand gekomen zijn gebaseerd op het woningtype.
- Tijdens het werkbezoek vanuit het college zouden ook de ambassadeurs uitgenodigd worden.

Ik kan kort zijn. Geen enkele van deze beloftes zijn nagekomen.

Dan de onderzoeksfase:

- Op 24 januari 2024 tijdens het 8^{ste} ambassadeursoverleg werd de ambitie dat in het eerste kwartaal van 2024 iedereen zou weten waar die aan toe was, bijgesteld. Stoer beloofde de heer Canjels dat uiterlijk in het tweede kwartaal de onderzoeksfase zou worden afgerond, zodat iedereen zou weten waar die aan toe is.
- Afsproken was dat samen met hele onderzoeksteam bepaald zou worden wat er precies met de woningen van fase 4 en 5 zou gaan gebeuren.
- De Roadmap zou op een kleine verandering na volledig gevolgd worden.
- De inbreng van de bewoners zou meetellen in de uiteindelijke beslissing.
- Er zou niet naar een bepaald scenario toegewerkt worden!
- Transparantie, medezeggenschap en openheid waren de pijlers en samen zouden de beslissingen genomen worden.

Kort samengevat kan het volgende gezegd worden. De Roadmap is halverwege volledig los gelaten. De onderzoeksfase is volledig vastgelopen, de bewoners zijn halverwege niet meer betrokken geweest bij de besluitvorming en de onderzoeksfase is nog altijd niet afgerond. De onderzoeksfase was slechts voor de ``bühne`` en werd een fiasco. De bewoners weten nog altijd niet waar ze aan toe zijn. De nota van uitgangspunten is nog altijd niet vastgesteld. Kortweg: een goed bedoelde poging van de gemeente om de bewoners een stem te geven, is uitgelopen in een ondemocratische catastrofe!

Het beeld dat door Vincio naar de buitenwereld geschetst wordt:

- Alle 90 woningen zijn in een technisch slechte staat dat sloop de enige reële optie is.
- Bewoners denken mee en hebben een duidelijke stem in een democratisch proces.
- Alle woningen hebben last van ernstige vocht en schimmelvorming.
- De vocht en schimmelproblemen worden veroorzaakt door het stijgende grondwater.
- De gemeente heeft ons de opdracht gegeven om te zorgen voor gemengde wijken en te verduurzamen volgens de Nationale prestatieafspraken en staan achter onze plannen.
- Veel bewoners kiezen voor sloop, vanwege de indeling en de slechte technische staat.
- Er zijn eenduidige technische rapporten die onze waarheid volledig onderschrijven.
- De woningen leveren op de duur gevaar op, daarom kunnen ze beter gesloopt worden.
- Nieuwbouw is goedkoper dan renovatie en renovatie is onbetaalbaar!

- Wij zijn transparant, communiceren prima en zijn een stabiele betrouwbare organisatie. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen!
- Wij hebben oog voor onze huurders, zijn een sociale woningcorporatie en hebben zorg voor een gezond leefklimaat voor al onze huurders.

Het beeld dat geschetst wordt, is helaas mijlenver weg van de werkelijkheid. Ondanks vele verzoeken om de technische rapporten openbaar te maken en harde afspraken met de wethouder op 28 augustus 2024 hebben niet kunnen voorkomen dat het nog tot 9 oktober 2024 geduurd heeft voordat ze uiteindelijk zijn vrijgegeven.

Bewoner worden nauwelijks betrokken, krijgen minimale of onjuiste informatie, vragen worden slecht beantwoord, er bestaan protocollen om bewoners af te schermen van relevante informatie, kortweg is er geen enkele sprake van werkelijke transparantie of openheid.

Het overgrote gedeelte van de woningen hebben geen ernstige gebreken zodat slopen niet gerechtvaardigd is. Wel hebben ze allemaal achterstallig onderhoud en hebben ze een zeer hoog energielabel waardoor de stookkosten onbetaalbaar zijn waardoor ze onleefbaar worden.

Een gedeelte van de woningen heeft inderdaad vocht en schimmelproblemen. De grootste oorzaak is niet het stijgende grondwater maar is ontstaan door stelselmatig achterstallig onderhoud, onder andere het stelselmatig gebrek aan schoonmaken van de dakgoten.

Er bestaan inderdaad prestatieafspraken met de gemeente, maar het is absoluut niet waar dat de gemeente achter de sloopplannen staat.

Wij hebben o.a. in samenwerking met de SP een uitvoerig bewonersonderzoek gedaan waaruit blijkt dat het overgrote gedeelte liever wilt renoveren dan slopen.

Het is klinkklare onzin dat de woningen dermate slecht zijn dat ze een gevaar opleveren. Het is puur stemmingmakerij om de bewoners en de opinie te beïnvloeden. Er is in de afgelopen 40 jaar nog nooit een incident geweest waaruit blijkt dat de technische staat van de woningen gevaar heeft opgelopen.

Dat nieuwbouw goedkoper zou zijn, is puur een aanname. In de praktijk klopt dat heel vaak niet en is het maar net hoe je rekenmethode is. Er zijn geen enkele cijfers op tafel gekomen, waaruit dat blijkt.

Vincio Wonen heeft precies het tegenovergestelde laten zien. Ze zijn allesbehalve transparant, hun communicatie is een ramp en dat is wijd en zijd bekend en ze komen hun afspraken niet na, waardoor ze geen betrouwbare partners zijn. Ze kunnen beter getypeerd worden met de slogan: We zeggen **niet** wat we doen en doen **niet** wat we zeggen!

Veel bewoners klagen al jaren over het achterstallig onderhoud. Ze voelen zich niet serieus genomen, worden als huurder regelmatig met een kluitje in het riet gestuurd, Er zijn gezinnen met kinderen die gezondheidsproblemen hebben vanwege de vocht en schimmelproblematiek omdat er nooit wat mee gedaan werd. De kranten hebben er vol van gestaan.

Als ze echt oog hadden voor de huurders dan hadden ze gezorgd dat er iemand van Vincio aanwezig was geweest op 31 augustus 2024, om in het bijzijn van de landelijke tv het zwartboek in ontvangst te nemen van een grote groep bewoners, de politiek en de wethouder. De tv-uitzending van L1 was een mooi beeld van framing. De heer Canjels werd eerst gefilmd, zodat hij een podium had voor zijn verhaal. Vervolgens werd de heer Leschot gefilmd en zo geknipt en geplakt om het verhaal van de heer Canjels te ondersteunen. Er werd selectief geknipt, zodat het verhaal van de heer Leschot de strekking heeft “er is veel verzet,

wij willen hier blijven wonen, renoveren en niet slopen, mensen willen dit niet” terwijl het verhaal van de heer Canjels is “willen wij ook, maar wat te slechts is moet helaas weg, de mensen komen hier terug, no worries people, kijk dan toch zelf hier: te slecht om in te wonen”. Met andere woorden, het verhaal van Leschot geknipt voor het verhaal van Canjels!

De eerste woning die de heer Canjels laat zien, staat al minstens meer dan 8 jaar leeg en wordt al die jaren niet meer verwarmd of onderhouden. Of de scheuren in de binnenmuren die hij laat zien werkelijk met de constructie te maken heeft en ernstig zijn, is moeilijk te beoordelen. Het is zeer aannemelijk dat die wellicht ontstaan zijn in de 8 jaar dat de woning onverwarmd leeg staat. In ieder geval is het duidelijk dat deze woning niet vergeleken kan worden met een woning in bewoonde staat die verwarmd wordt.

De ruimte van de wc die hij laat zien oogt veel kleiner doordat het tegelwerk verwijderd is en er geen deur inzet en lijkt kleiner door de wijze waarop gefilmd is. Zelf woon ik al meer dan 26 jaar in eenzelfde woning. De wc is inderdaad erg klein, maar ik ben nog nooit op het idee gekomen om mijn woning daarvoor af te laten breken! Een bizarre gedachtegang.



De wc uit de L1 uitzending



De wc in van een vergelijkbare woning

De tweede woning die te zien is, is nu precies de slechtste woning in de betreffende straat. Ook nu is moeilijk te beoordelen hoe ernstig hetgeen te zien is aangezien op dat moment de onderzoeken nog altijd niet waren vrijgegeven. De oudere man die er al 50 jaar woont en opzichter is geweest, vertelde mij zelf dat de scheuren er al zo lang zitten dat hij zich niet meer kan herinneren hoe lang! Ook is deze woning absoluut niet representatief voor de andere woningen in de straat.

De heer Canjels geeft aan dat de fundering aan het zakken is en zegt letterlijk: “en ook wat u aan de buitenkant ziet, is natuurlijk ook aan de binnenkant en uiteindelijk wordt het gewoon een gevaar”. Nu ben ik bij deze bewoner binnen geweest en wat blijkt: er zitten aan de binnenkant helemaal geen scheuren, dus hoezo: “en ook wat u aan de buitenkant ziet, is natuurlijk ook aan de binnenkant”!



Scheuren aan de buitenkant



Geen scheuren aan de binnenkant



Scheuren aan de buitenkant boven



Geen scheuren aan de binnenkant boven

Tot slot vertelt de heer Canjels over de aanhoudende vocht en schimmelproblematiek en dat, dat de oorzaak is van het stijgende grondwater. Het is inderdaad zo dat enkele woningen daar last van hebben. Ook een aantal woningen die zich in de onderzoeksfase begeven. De woningen die het meest last hebben van ernstige vocht en schimmelproblematiek liggen nu net in een straat die **wel** gerenoveerd gaat worden, namelijk in de Heemskerkstraat. Die problemen zijn al decennia `s bekend en er is nooit serieus wat aan gedaan.

De vochtproblemen van het grootste gedeelte van de 90 woningen heeft vooral te maken met achterstallig onderhoud en dat wordt in de L1 uitzending nergens vermeld, terwijl ik in het interview dit wel expliciet voortdurend heb aangegeven.

Bijzonder is dat bij de woning waar de heer Canjels deze uitspraak doet, een waterdieptestation aanwezig is en wat blijkt: De diepte van het water bevindt zich hier op 1.6 meter, de kelder is 2,5 meter diep en heeft geen vochtproblemen! Ook hier wordt de suggestie gewekt dat alle 90 woningen problemen hebben van vocht en schimmel en dat dit te maken heeft met het stijgende grondwater.



Waterdieptestation



Droge kelder, bij grondwater H = 1.6 m

De enige last die de betreffende woning aan de Baron Mackaystraat 1 op dit moment wel heeft wat betreft vocht problemen is een lekkage van het dak. Dat komt in een groot gedeelte van de woningen in Meezenbroek regelmatig voor en is duidelijk veroorzaakt door achterstallig onderhoud! **Het vocht komt dus niet van onder maar van boven!**



Vochtprobleem door achterstallig onderhoud, lekkage dak in de keuken.

7. Relatie dakgoten en vochtproblematiek



Dr. Kuiperstraat juli 2023

Zoals al aangegeven is de vochtproblematiek een landelijk probleem, kent verschillende oorzaken en veel sociale woningbouw zijn bekend hiermee.

Ook de woningen in Meezenbroek zijn bekend met dit soort problemen. Vincio heeft daar tot nu toe weinig aan gedaan en heeft de bewoners door decennia achterstallig onderhoud daarmee ernstig in de steek gelaten.

De meer structurele en ernstigere vochtproblemen komen alleen lokaal voor op specifieke delen van Meezenbroek. Die zijn nooit grondig onderzocht. Wellicht dat enkele van deze problemen met een redelijke ingreep opgelost konden worden indien men hier op tijd aandacht aan besteedt had.

De vochtproblematiek, ontstane schimmel en bijhorende gezondheidsklachten lijken in de afgelopen jaren duidelijk toegenomen te zijn door verdere ernstige verwaarlozing van het schoonmaken van de dakgoten en het gebrekkig onderhoud aan de daken. In de afgelopen 4 jaren hebben er in toenemende maten steeds meer lekkages plaatsgevonden, vooral als gevolg van verstopte en ernstig verwaarloosde dakgoten, slechte daken en het achterblijven van schilderwerkzaamheden.

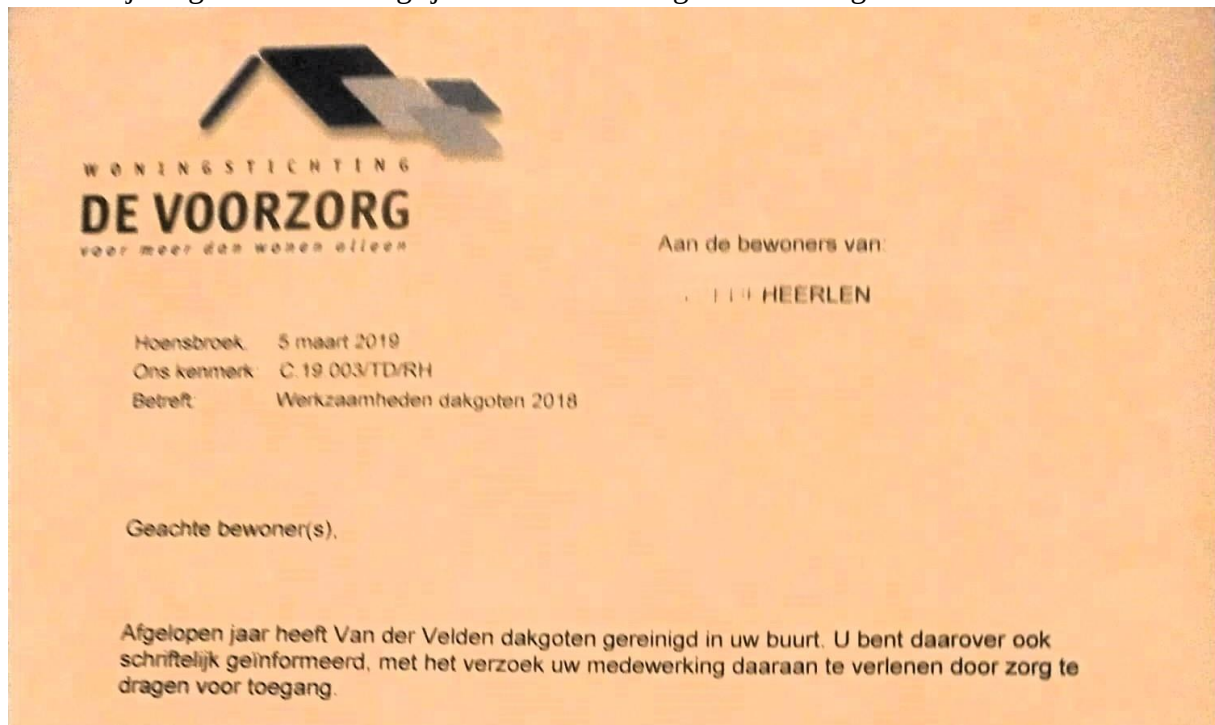
Wat de gevolgen zijn van jarenlange verstopte en verwaarloosde dakgoten door Vincio Wonen kun je zien als je de onderstaande link aanklikt.



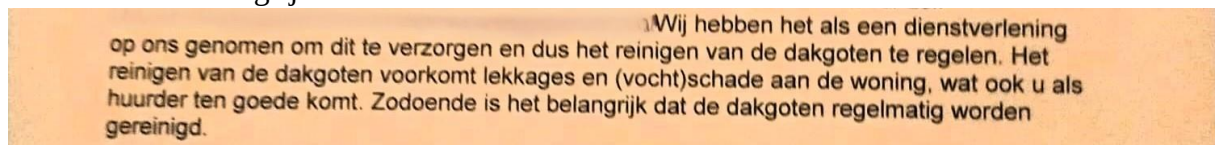
<https://vimeo.com/1011054166>

Dit filmpje is pas ruim een jaar oud en tot op heden zijn de dakgoten niet gerepareerd. Nog altijd hebben bewoners last als het hard regent en leven ze met nieuwe lekkages!

Dat De Voorzorg decennia lang de woningen heeft laten verloederen is bekend, echter onder de nieuwe naam Vincio Wonen is dat nog niet structureel veranderd! Het is zelfs erger geworden sinds de jaren dat Vincio Wonen onder het bewind van een nieuwe directeur-bestuurder de zaak heeft voortgezet. Hieronder nog een brief van De Voorzorg, maart 2019 waarin zij aangeven hoe belangrijk het is dat de dakgoten schoon gemaakt worden!



Hieronder de belangrijkste tekst van de brief!



Tijdens mijn onderzoek heb ik veel bewoners gesproken die de afgelopen jaren allerlei lekkages hebben ondervonden. In het overgrote deel was dat als gevolg van verstopte dakgoten!

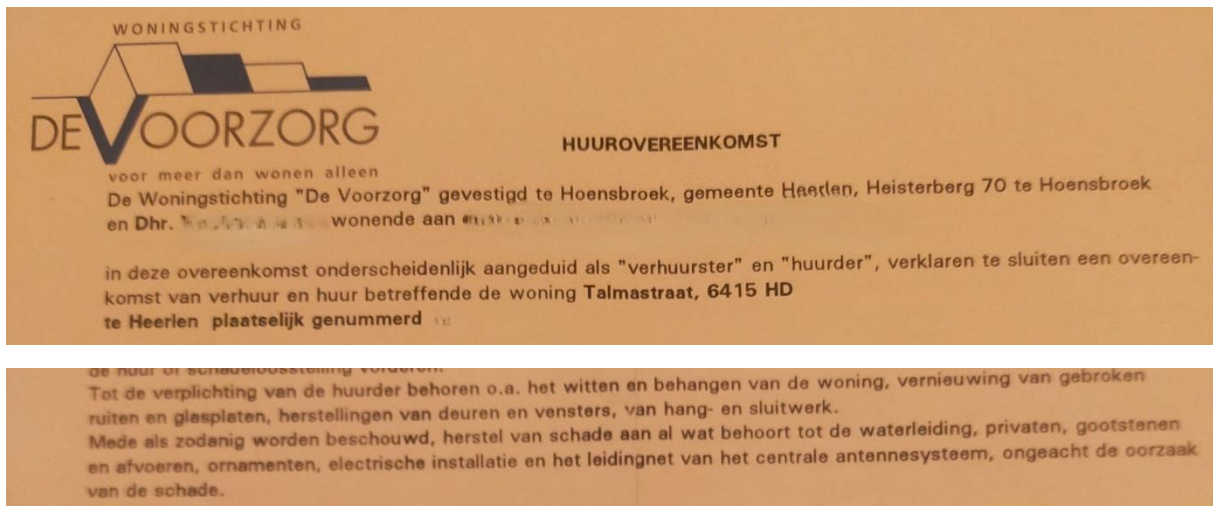


De goten worden al jaren niet meer stelselmatig onderhouden door Vincio Wonen. Daar waar De Voorzorg nog stelselmatig het onderhoud verzorgde ter voorkoming van lekkages en vochtschade aan de woning, lijkt Vincio Wonen gestopt te zijn met dit stelselmatig onderhoud.

Een telefoontje aan Van der Velden bevestigde dat: `` Er zijn geen structurele contracten meer met Vincio voor het regelmatig schoonmaken van de dakgoten ``!

Het meest kwalijke is dat alle betreffende bewoners allemaal te horen kregen dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het schoonmaken van de dakgoten en dus in feite zelf de oorzaak waren van de lekkages! Meerdere bewoners die ver boven de 70 jaar oud zijn, hebben mij verklaard dat hen met droge ogen verteld werd dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het schoonmaken van hun dakgoten, terwijl de hoogte van de dakgoten in de betreffende straat op meer dan 5,5 meter ligt!

Het aantal verschillende huurcontracten is onbekend, maar in geen huurcontract dat mij bekend is staat dat het onderhoud van de dakgoten voor rekening van de huurder zelf komt. Hieronder een voorbeeld van een huurcontract uit 1998.



Ook contact met Wierts maakt duidelijk dat Vincio, Wierts de opdracht heeft gegeven om aan alle huurders die bellen aan te geven dat de bewoners zelf de dakgoten moeten schoonmaken: **``als ze bij ons het verzoek neerleggen om de dakgoot schoon te maken, dan moeten wij van Vincio zeggen, daar moet de huurder zelf voor zorgen ``!**

Vincio geeft hierbij bedrijven als Wierts en Van der Velden bewust de opdracht om onjuiste informatie aan haar huurders te verstrekken! Dit is zeer kwalijk! De huurders worden hierdoor op een totaal verkeerd been gezet, waardoor er een grote drempel wordt gecreëerd om te bellen bij verstopte dakgoten of erger bij lekkages!

Wat zegt de wet hierover: Sinds 1 augustus 2003 bestaat er een Besluit kleine herstellingen. Dit besluit bevat een lijst van klusjes die voor rekening komen van de huurder. Het zijn klusjes die een huurder thuis gemakkelijk zelf kan doen of tegen beperkte kosten kan laten doen.

Dakgoten en regenafvoeren: Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, **voorzover** deze voor de huurder **bereikbaar zijn!**

Na navraag bij verschillende juristen/advocaten is de volgende conclusie van toepassing: De algemene stelling is dat zodra je op **een ladder** moet gaan staan om de dakgoot goed te kunnen reinigen het **NIET** valt onder **goed bereikbaar**, dat wil zeggen dat je zelf verantwoordelijk bent om de dakgoten van een schuurtje of een garage te ledigen, maar zodra je hiervoor de **ladder** op moet de **verantwoording** ligt bij de **verhuurder**.

Dit werpt een ander licht op de uitspraken van de directeur-bestuurder van Vincio Wonen die de vochtproblematiek met bijhorende schimmel waar de woningen mee te kampen hebben, voortdurend gebruikt als rechtvaardiging dat de laatste 90 woningen rijp zijn voor de sloop!

Van al deze onderstaande type woningen zijn bewoners geconfronteerd dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor het schoonhouden van hun goot en dat eventuele lekkages dus door hun eigen toedoen veroorzaakt zijn als zij deze dakgoten niet zelf schoonhouden!



Dat niet alleen het achterstallig onderhoud wat betreft het niet meer stelselmatig schoonmaken en het nalaten van herstelwerkzaamheden van de dakgoten tot vochtproblemen leidt, verneem ik ook van een huurder in de Talmastraat waar pas geleden vanwege energiemaatregelen de kit opnieuw is aangebracht rondom de ramen, waardoor de vochtproblemen waar deze mensen al jaren mee kampen plotseling verdwenen zijn! Het decennia laten verloederen van de woningen, heeft veel schade aan de woningen veroorzaakt, die door renovatie goed zijn te verhelpen. Of dat ook geldt voor schade aan de gezondheid van de bewoners en het vertrouwen dat ernstig is aangetast in Vincio Wonen is de vraag!?

De verhalen die de bewoners aan mij hebben toevertrouwd, hebben mijn vastberadenheid om deze misstanden aan de kaak te stellen mogelijk gemaakt! Hieronder enkele korte passages die mij niet onberoerd hebben gelaten en tevens ook een dank aan alle bewoners voor hun openheid en het vertrouwen voor het delen van hun noden.

Een vrouw op leeftijd die een beperking heeft, waardoor ze ook een invalideparkeerplaats heeft, meldt een lekkage.

Wierds vraagt haar of zij al eens zelf de dakgoot heeft schoongemaakt, want zij zou eigenlijk zelf de dakgoot moeten schoonhouden!

Tijdens een dak inspectie blijkt er een gat te zitten op de zolder naar het dak en zitten de dakgoten volledig vol met aangekoekte bladerresten.



Een vrouw van middelbare leeftijd heeft al lange tijd behoorlijke last van veel vocht in de keuken. Zij meldt dit weer eens en neemt contact op met Wierds. Wierds geeft aan dat zij via Google heeft gezien dat er bomen langs de zijde van de goot staan en concluderen daarom dat de oorzaak van de vochtproblemen in een verstopte goot zit, aangezien de bewoonster aangeeft dat de goten al jaren niet meer schoongemaakt worden!

Wierds geeft aan dat zij zelf verantwoordelijk is voor het schoonmaken van de goten!

De regengoot blijkt volledig verstopt tot aan een gedeelte onder de grond. Van der Velden neemt het over en spuit alles door. De dag erna belde Van der Velden haar terug om te melden dat er wederom een melding is gegaan van een nieuwe verstopping. Die melding was onjuist en was door haar niet gedaan. Wel kreeg ze te horen dat de verstopping haar schuld was, want zij heeft de goten niet schoongemaakt!



Een vrouw van middelbare leeftijd vertelt dat ze al heel lang geleden heeft aangegeven ernstig last te hebben van lekkages in de garage. Tot heden nog altijd niet opgelost!



8. Conclusies

Het zwartboek legt op pijnlijke wijze bloot hoe jaren van achterstallig onderhoud, de aanhoudende vocht- en schimmelproblematiek, gebrekkige communicatie, een gebrek aan daadkracht en onbehoorlijk bestuur van woningcorporatie Vincio Wonen geleid heeft tot een schrijnende situatie voor de bewoners van de mijnwerkerswoningen in Meezenboek.

Het negeren van deze problemen heeft te lang geduurd en het veroorzaakt steeds meer schade aan zowel de woningen, alsmede ook de gezondheid van de bewoners.

De geschiedenis van de wijk toont aan dat de dreiging van sloop al decennialang als ``Het zwaard van Damocles`` boven de gemeenschap hangt, wat leidt tot een diep gevoel van onzekerheid en onrechtvaardigheid onder de bewoners.

Het besluit onder de druk van een actiegroep in 2021 ondersteunt door de SP om de woningen te gaan renoveren, was een rechtvaardige stap in de goede richting. Het doet recht aan de bewoners die decennialang te kampen hebben met de gevolgen van het wanbeleid, wel huur hebben betaald maar niet het huurgenoet hebben gekregen waar ze recht op hadden.

Ondanks het gegeven dat de vocht en schimmelproblematiek een landelijk probleem is en De Voorzorg de woningen hebben laten verloederen, is onder bewind van Vincio Wonen de verloedering van de woningen sterk toegenomen. Daar waar De Voorzorg nog stelselmatig de dakgoten liet schoonmaken, heeft Vincio de afgelopen jaren bewust het onderhoud aan de dakgoten beëindigd, waardoor ernstige verstoppingen lekkages hebben veroorzaakt, de muren met regenwater verzadigd raakten en de vochtproblematiek ernstig verergerd is met verstrekende gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van haar bewoners.

Daarnaast heeft Vincio onterecht herhaaldelijk de verantwoordelijkheid voor het schoonhouden van dakgoten bij de bewoners gelegd, ondanks juridische richtlijnen die deze taak aan de verhuurder toeschrijven. Deze miscommunicatie creëert een onterecht schuldgevoel bij ouderen en kwetsbare bewoners, wat hun situatie alleen maar verergert.

De door Vincio gestelde beweringen over de technische staat van de woningen en de vermeende noodzaak tot sloop zijn misleidend en niet onderbouwd. De communicatie tussen Vincio en de bewoners is gebrekkig. In plaats van openheid en transparantie, ervaren de bewoners een constante stroom van onjuiste informatie en desinformatie. De meeste woningen vertonen geen ernstige gebreken die sloop rechtvaardigen. De claims dat schimmel- en vochtproblemen voornamelijk te wijten zijn aan het stijgend grondwater zijn onjuist. De echte oorzaken zijn jarenlang achterstallig onderhoud en een gebrek aan zorg voor de basis infrastructuur, zoals het schoonmaken van dakgoten en het onderhouden van de daken! Het gevaar en de ellende komt dus niet voornamelijk van onder maar van boven!

Daar waar de directeur-bestuurder zich verschuilde achter het argument dat hij pas 6,5 jaar aan het roer staat en dus niet verantwoordelijk is voor de problematiek toen een bewoonster hem op 9 oktober 2024 tijdens de uitreiking van het zwartboek 1.0 confronteerde met zijn wanbeleid gaat niet op nu blijkt dat de directeur zelf de problemen ernstig verergerd heeft.

Ook de onverwachte actie om eind oktober plotseling uit het niets de dakgoten te gaan reinigen, verandert niets aan de ontstane situatie. Wel goed dat onze inspanningen werken.

9. Tot slot

Het blijft een vraag wat de werkelijke beweegredenen voor Vincio is voor de keuze om alle 90 woningen te willen slopen, terwijl tegelijkertijd 106 woningen wel gerenoveerd gaan worden. Nu na grote druk van de bewoners, een groot aantal politieke partijen en de inzet van de wethouder, Vincio eindelijk door de knieën is gegaan om de technische rapporten toch openbaar te publiceren, begint een nieuw hoofdstuk in de inmiddels langdurige strijd van bewoners om hun thuis te mogen behouden. Nu gaan zij fase 2 in, waarin ze opnieuw het gesprek moeten aangaan met Vincio om aan de hand van de rapporten samen te gaan bespreken wat het beste is voor de 90 woningen.

Wellicht dat een zwartboek 3.0 nodig zal zijn om de bulk aan rapporten die zonder enige uitleg of doordacht plan aan bewoners zijn voorgelegd te kunnen duiden. De rapporten zijn zo specifiek en technisch van aard, dat de vraag of zelfs raadsleden zonder gedegen uitleg hier wel iets mee kunnen! Uit de inmiddels opgedane ervaringen durf ik wel te stellen dat Vincio zelf het verdacht op zich heeft afgeroepen dat zij een rookgordijn opwerpen om op deze wijze de rapporten te publiceren, zonder enige rekening te houden voor welke doelgroep ze nu openbaar gemaakt zijn!

Zonder vooruit te willen lopen op de uitkomst van de gesprekken, wil ik toch expliciet vermelden dat ik na weken lang onderzoek te hebben gedaan naar de inhoud, betekenis en de duiding van de rapporten een voorlopige conclusie heb kunnen trekken.

De onderzoeken tonen op geen enkele wijze aan dat sloop de enige reële optie zou zijn voor de bestemming van de 90 woningen. In tegendeel zelfs. De rapporten laten zien dat renovatie voor alle woningen een reële optie is, dat er bij een gering aantal woningen wel problemen zijn, die gelukkig oplosbaar zijn en dat sloop niet vanzelfsprekend de juiste keuze is. Verder geven de onderzoeken aan dat verder onderzoek nodig is om de problemen effectief aan te kunnen pakken. Bij het overgrote deel van de woningen is geen specifiek technisch onderzoek gedaan in tegenspraak met de bewering van Vincio dat de onderzoeken zouden rechtvaardigen dat alle 90 woningen gesloopt zouden moeten worden!?

Uitdrukkelijk wil ik aangeven dat het zwartboek 2.0 slechts op pijnlijke wijze bloot legt hoe jaren van achterstallig onderhoud, de aanhoudende vocht- en schimmelproblematiek, gebrekkige communicatie, een gebrek aan daadkracht en onbehoorlijk bestuur van woningcorporatie Vincio Wonen geleid heeft tot een schrijnende situatie voor de bewoners van de mijnwerkerswoningen in Meezenboek. Ondanks de foto's zeer confronterend kunnen zijn, zeggen ze niets over de overweging om voor renovatie of sloop te kiezen.

Hierbij spreek ik dan ook mijn uitdrukkelijke wens uit om dit zwartboek niet te gaan misbruiken om sloop te gaan promoten!

Na het lezen van het zwartboek 2.0, alle eerdere informatie die bij u bekend is of bekend had kunnen zijn, via krantenartikelen, televisie uitzendingen, het eerdere zwartboek 1.0, oftewel rechtstreeks via momenten waarin uzelf als raadslid betreffende onderwerpen besproken heeft en de inbreng die door burgers benut is om tijdens de ROLO-raadsvergadering in te spreken, hoop ik tot slot dat voor ieder van u helder is dat onderstaande uitgangspunten voor ons als bewoners de essentie is van onze strijd voor ons bestaan!

De keuze om nagenoeg half Meezenbroek te willen slopen, mag niet alleen een kwestie zijn van technische en economische overwegingen. Het is een beslissing die grote sociale en historische gevolgen heeft die niet alleen een deel van het erfgoed van onze stad Heerlen zal vernietigen, maar ook de gemeenschap uit elkaar zal trekken en de bewoners gedwongen zal verplaatsen. Dit zou een groot onrecht zijn t.o.v. de huidige bewoners die al jaren lang een hoge prijs betalen voor wanbeleid van wat een sociale woningvereniging zou moeten heten! Het zou een onrechtvaardige hoge prijs zijn voor een wijk met zo een rijke geschiedenis en hechte gemeenschap.



Ons huis is niet alleen een plek om te schuilen, te wonen of om tot rust te komen. Het is ook een plek om thuis te komen, om jezelf te mogen zijn en op een zeer diep en essentieel niveau weerspiegelt het onze onderbewuste verlangens, verwachtingen, angsten, dromen, overtuigingen en onze kijk op onszelf en de wereld om ons heen. Zoals Carl Jung het ooit eens verwoorde: alles in het onbewuste zoekt een uiterlijke manifestatie!



Laat dit prachtige beeld niet ook tot de historie behoren!

BEWONERSGROEP


Meezenbroek

In samenwerking met de bewonersgroep Meezenbroek

Heerlen, 28 oktober 2024

Francis Leschot