

# Gortesloot

## Nul op de meter?



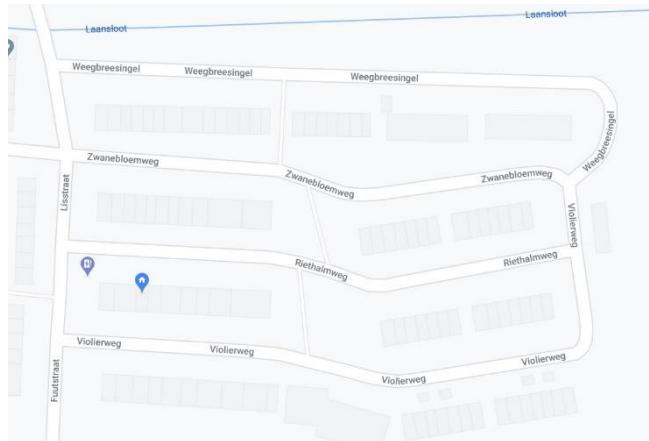
## Nul op rekest!

## **Inhoudsopgave:**

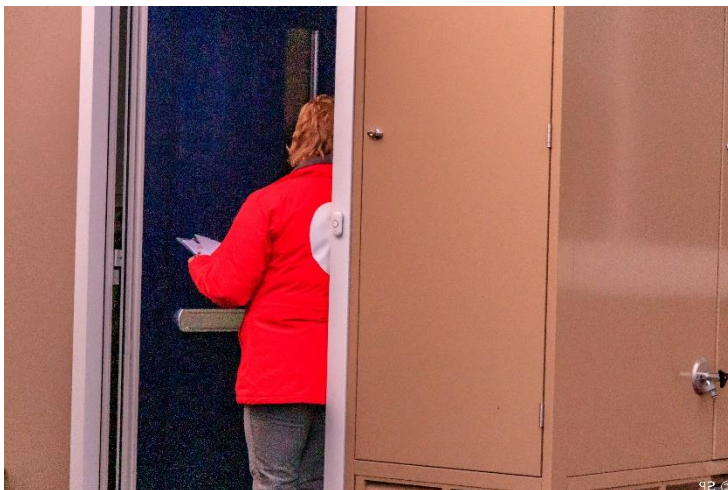
|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Inleiding                                     | p.3  |
| EPV (energieprestatievergoeding)              | p.4  |
| Bouwkundig onderzoek                          | p.6  |
| Hoe is de renovatie ervaren?                  | p.7  |
| Overzicht klachten op dit moment (sept. 2020) | p.10 |
| Conclusie                                     | p.11 |
| Wat verwachten de bewoners van Eigen Haard    | p.13 |

## 1. Inleiding

De Gortesloot is een wijk in Landsmeer: 120 woningen gebouwd in 1958 (de Violierweg, de Riethalmweg, de Zwanebloemweg en de Weegbreesingel). Deze huizen zijn oorspronkelijk gebouwd met een plat bitumen dak en gevels waar asbest achter zat. In 1963 kregen deze huizen een puntdak geheel van asbest; het bitumen platte dak werd daarmee een zoldervloer. De huizen zijn in bezit van woningcorporatie Eigen Haard.



Anno 2018 was de staat van de huizen zo slecht dat een grondige renovatie niet uit kon blijven. Woningcorporatie Eigen Haard presenteerde samen met uitvoerder BAM het renovatieplan 'Nul op de meter' aan de bewoners van de Gortesloot. De huizen zouden, indien nodig, een nieuwe keuken, badkamer en toilet krijgen. Bovendien werden er zonnepanelen gelegd, kwam er niet gewoon dubbel maar zelfs triple beglazing, werd al het asbest verwijderd en als kers op de taart gingen de huizen van het gas af. Op papier een fantastisch plan!! Helaas, al gauw bleken er vele haken en ogen aan het project te kleven.



Naar aanleiding van meldingen van bewoners hebben SP'ers meerdere bezoeken gebracht aan de buurt om te praten met de bewoners, voor, tijdens en over de renovatie. Tot op de dag van vandaag zijn er problemen, terwijl de renovatie al "klaar" is.

## 2. EPV, energieprestatievergoeding:

Wat is EPV?

De EPV (energieprestatievergoeding) is een bedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt voor de energiezuinige woning. Eigen Haard heeft de woningen in de Gortesloot energiezuinig gemaakt en de woningen wekken zelf energie op doormiddel van zonnepanelen dus mag Eigen Haard een vergoeding vragen voor de kosten die hiervoor gemaakt zijn, dit is EPV. Echter moet de woning wel aan een aantal voorwaarden voldoen om EPV te mogen vragen.

Voorwaarden:

De 1<sup>e</sup> voorwaarde voor een energieprestatievergoeding is een zeer goede isolatie van de woning. Eigen Haard moet door een erkend bedrijf/deskundige de warmtevraag per woning laten bepalen en het rapport met de huurder delen. Hoe beter de isolatie, hoe lager de warmtevraag. En hoe hoger de EPV. De warmtevraag dient minder dan 50 kWh per vierkante meter per jaar te zijn. Als dit het geval is mag er EPV gevraagd worden door Eigen Haard. Tevens dient Eigen Haard ieder jaar vóór 1 juli een overzicht aan de huurder te verstrekken van de opgewekte energie die de woning het afgelopen jaar opgewekt heeft.

| <b>Netto warmtevraag in kWh per vierkante meter per jaar all electric</b> | <b>Max. EPV in vierkante meter per maand 2018</b> | <b>Max. EPV in vierkante meter per maand 2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 0 tot en met 15                                                           | € 1,40                                            | € 1,45                                            |
| 16 tot en met 30                                                          | € 1,40                                            | € 1,45                                            |
| 31 tot en met 40                                                          | € 1,20                                            | € 1,24                                            |
| 41 tot en met 50                                                          | € 1,00                                            | € 1,04                                            |

De 2<sup>e</sup> voorwaarde is dat de woning veel energie duurzaam opwekt. De minimumeisen hiervoor zijn:

- Genoeg energie om de woning te verwarmen (in elk geval evenveel als de vastgestelde warmtevraag).
- Alle energie die nodig is voor de vaste installaties in de woning. Bijvoorbeeld de ventilatie en warmtepompen.
- 26 kWh per vierkante meter aan elektriciteit voor het gebruik van elektrische apparaten.
- 15 kWh per vierkante meter aan warm water voor gebruik in de keuken en badkamer.

Deze energie is genoeg voor een gemiddeld gezin in een jaar met gemiddelde temperaturen.

## Wat moet u verder nog weten over EPV!

- De woonlasten mogen door de EPV niet of nauwelijks stijgen. Wat aan EPV betaalt wordt, betaalt u minder aan uw energiebedrijf. De huurder betaalt altijd een bepaald bedrag voor de aansluiting op het elektriciteitsnet (vastrecht) aan zijn/haar energiebedrijf.
- In het overzicht die Eigen Haard ieder jaar behoort te verstrekken staat in ieder geval vermeld:
  - De warmtevraag van de woning;
  - Hoeveel energie de woning opwekt;
  - Welke invloed het weer in een heel jaar op de energierekening heeft;
  - De invloed van het gebruik van de huurder op de energierekening.
- Betaalt de huurder EPV dan zullen er 32 huurpunten toegekend worden.
- De EPV staat los van de huurprijs die wordt betaalt, deze telt dan ook niet mee voor de huurtoeslag.
- Eigen Haard dient voor de renovatie naar een energiezuinige woning instemming te hebben van ten minste 70% van de huurders.
- Als de “nul” niet wordt gehaald doordat de huurder meer verbruikt dient de huurder bij te betalen aan het energiebedrijf waar de huurder een jaarrekening van krijgt.
- Als de “nul” niet wordt gehaald door gebreken aan de woning, bijvoorbeeld een storing of uitval van de zonnepanelen, dan ligt de schuld bij de verhuurder en is de huurder de EPV over dat jaar niet verschuldigd.



Bron: rijksoverheid.nl

### **3. Bouwkundig onderzoek**

Op 25 oktober 2018 heeft SP Landsmeer namens bewoners van de Gortesloot een brief gestuurd met vragen en verduidelijking omtrent de renovatie die toen net van start was gegaan (het eerste dak moest er nog vanaf). In deze brief hebben we gevraagd voordat de nieuwe daken en gevels geplaatst zouden worden er onderzocht kon worden wat dit zou betekenen wanneer je de bitumen in de woning volledig af zou sluiten. Eigen Haard . Vrij snel na de renovatie kampte bewoners met een stank door de woning. Dat verschilt per dag van helemaal geen stank, een beetje of heel erg. Deze stank wordt veroorzaakt door het bitumen dat nog in de woningen aanwezig. Buiten het feit dat stank in de woning niet fijn is, is het ook nog eens ongezond. Na vele klachten neergelegd te hebben bij Eigen Haard door bewoners middels mail en gesprekken heeft Eigen Haard besloten een test te doen door op de zolder van Weegbreesingel 18 de zoldervloer af te dekken met karton en Duck-tape. Dit bleek niet voldoende. Om te onderzoeken wat wel nodig is om van de stank af te komen heeft Integraal Woning Inspecteur Edwin Kalee in opdracht van SP Landsmeer op 12 juli 2019 een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport is gebleken dat de bitumen verwijderd zou moeten worden uit de woningen. Tevens heeft de inspecteur geconstateerd dat bij de buitenunit benodigde doorvoeringen niet kierdicht zijn aangebracht en dat de warm en koud waterleidingen te dicht bij elkaar liggen. De conclusie in dit rapport is heel helder, de huidige- en de werkzaamheden in het verleden voldoen niet aan het bouwbesluit Artikel 3.6 Luchtverversing.

Sven de Ruijter heeft namens Eigen Haard een reactie gegeven op het bouwkundig rapport. Hij betwist de uitslag omtrent de stank. Over de conclusie dat de woningen niet aan het bouwbesluit voldoen heeft dhr. de Ruijter, naar ons toe, geen mening gegeven. Echter in een publicatie in het Noord Hollands Dagblad heeft de Ruijter wel toegegeven dat de woningen niet geschikt zijn als NOM woning. Een oplossing voor de bewoners die last hebben van stank is er nog steeds niet.

#### 4. Hoe is de renovatie ervaren?

Eigen Haard stelt dat het hele project, op wat kinderziektes na, goed verlopen is en er nauwelijks klachten zijn of overlast geweest is. Helaas horen wij van vele bewoners andere geluiden. Daarom is de SP in de periode van november-december 2019 middels een enquête van deur tot deur gegaan om klachten maar ook de positieve ervaringen in kaart te brengen. De enquête is door 34 mensen ingevuld, daarnaast hebben 4 personen laten weten de enquête niet te hoeven invullen omdat ze heel content zijn en geen klachten hebben. Een deel van de violierweg hebben we niet meegenomen in de enquête omdat deze huizen nog niet klaar waren of de bewoners waren nog niet terug.

Wat waren de reacties op onze vragen?

Voortraject:

- 1) Was u goed op de hoogte van het bouwplan?
  - Ja: 11x
  - Nee: 10x
  - Matig: 8x
- 2) Hoe was de communicatie gedurende het project?
  - Goed 6x
  - Voldoende: 2x
  - Matig: 4x
  - Slecht: 17x
- 3) Heeft u voor de renovatie gestemd?
  - Ja: 13x
  - Ja, na toezeggingen: 4x
  - Nee: 14x

Renovatie:

- 4) Hoe heeft u de renovatie ervaren?
  - Zeer zwaar: 9x
  - Zwaar: 7x
  - Goed: 6x
  - Redelijk: 4x
  - Slecht: 5x

- 5) Welke werkzaamheden zijn er bij u in huis uitgevoerd?
- Het gehele plan is uitgevoerd: 8x
  - Buitenkant, vloer woonkamer, afzuigkap+kookplaat: 5x
  - Bijna het gehele plan 17x
  - Grond afgegraven in tuin 1x
- 6) Kon u tijdens de werkzaamheden in uw huis blijven?
- Nee: 28x
  - Ja: 2x
- 7) Waarom kon u niet in uw eigen woning blijven?
- Huisdieren: 1x
  - Alles werd vernieuwd: 2x
  - Onleefbaar: 12x
  - Teveel overlast: 6x
  - Kregen een gietvloer: 1x
  - Asbestsanering: 4x
- 8) Hoe lang bent u aangewezen geweest op uw logeerwoning?
- 1 – 4 weken: 2x
  - 5 – 8 weken: 3x
  - 9 weken of langer: 24x

1 persoon moest na een paar weken haar logeerwoning aan de violierweg uit omdat deze gerenoveerd werd, er was geen andere woning beschikbaar dus moest ze terug naar haar eigen woning die nog niet klaar was.

Na-traject:

- 9) Zijn er nu nog gebreken in uw huis?
- Ja: 21x
  - Nee: 9x
- 10) Heeft u zelf veel moeten herstellen na de renovatie?
- Veel: 14x
  - Weinig: 9x
  - Niks: 5x
- 11) Was de vergoeding die u gekregen heeft voldoende om alle schades etc. te herstellen?
- Ja: 13x
  - Nee: 13x
  - Nog niet gehad: 2x

12) Er zou een “vreemde” geur in huis hangen, heeft u daar ook last van?

- Ja: 11x
- Nee: 15x
- Soms: 3x
- Niet meer: 2x

13) Heeft u de zolder laten afdekken door Eigen Haard?

- Ja: 11x
- Nee: 9x
- Weet ik niet; 3x
- Niet gevraagd door EH: 2x
- Kan niet zelf de zolder leeghalen: 1x
- Hadden we zelf al gedaan: 4x

14) De huizen zouden heel benauwd zijn, ervaart u dat ook zo?

- Ja: 13x
- Nee: 10x
- Beetje: 1x
- Droge lucht: 1x
- Te warm: 3x
- Geen mening: 2x

## 5. Overzicht klachten op dit moment (sept. 2020).

Op dit moment kampen bewoners nog steeds met problemen ten gevolge van de renovatie. Aanleiding voor Anouck Farwick om onlangs een briefje bij de bewoners van de Gortesloot, waar ze zelf ook woont, in de brievenbus te doen met de vraag wat de gebreken nu nog zijn. Voornamelijk de Zwanebloemweg heeft hier gehoor aan gegeven en hebben massaal het briefje ingevuld en aan Anouck geretourneerd. Dit wil niet zeggen dat de overige straten nergens last van hebben, integendeel. Sommige huishoudens hebben al hulp van de rechtsbijstand en voor sommige is de huurcommissie al bezig. Als deze mensen ook nog eens het formulier in zouden vullen zou dat een vertekend beeld geven.

Wat zijn de problemen?

- Buitenkant mooi, binnenkant oude meuk!
- Tocht in de woonkamer
- Elektra blijft uitvallen
- Zonnepanelen uit dus slaan geen energie op
- Tuin verzakt
- Renovatie afgeraffeld
- Luchtcirculatie in huis klopt niet
- Stank in huis, net een lijkklucht
- Stroomrekening is veel hoger, ondanks de woonlastengarantie
- Rioolvliegen, ratten/muizen
- Lage waterdruk toilet
- Diverse lekkages
- Geen/slecht bereik mobiel en internet
- Regenpijp komt niet uit bij het putje
- Schimmel in huis
- Roest/corrosie in de module
- Witte aanslag op de gevels
- Stucwerk scheurt of laat los
- Huurverhoging
- EPV/servicekosten, verschil?
- Hoofdpijn, allergieën, vermoeidheid
- Ontbreken van handleidingen apparatuur
- Ontbreken van garantiebewijzen apparatuur en vloeren
- Ontbreken van een sleutel van de module
- Bel doet het niet bij vrijwel alle huizen



## 6. Conclusie.

Ondanks dat het aan de buitenkant een fraai gezicht is wanneer je langs deze wijk fietst, loopt of rijdt heeft de renovatie vele bewoners stress, hoofdpijn en slapeloze nachten bezorgd. Ook nu nog zijn er veel misstanden in de wijk Gortesloot.

Hoewel 70 procent van de bewoners met het renovatieplan moest instemmen, is tot op de dag van vandaag niet duidelijk of dat percentage daadwerkelijk behaald is. Toen de bewoners om inzage vroegen, kregen zij nul op rekest. Enquêteformulieren zijn verdwenen en bewijzen wordt dus moeilijk. Om bewoners toch over de streep te trekken, bezochten medewerkers van BAM en Eigen Haard de mensen die tegen het project gestemd hadden op en vroegen ze hen wat er nodig was om een ja-stem te krijgen. Er werden zelfs extra keukenkastjes, nieuwe bestrating, nieuwe keukens, badkamers of toiletten beloofd. Omkoping? In ieder geval zette het buurtgenoten tegen elkaar op. Er ontstond veel onrust in de wijk, terwijl de renovatie nog moest beginnen. Eigen Haard en de BAM troffen voorbereidingen voor de start van de renovatie. Plotseling mocht bijna de helft van de bewoners niet meer op de zolder komen: het luik er naartoe werd verzegeld, omdat er losse asbestdeeltjes zouden liggen. Persoonlijke spullen van de bewoners werden vernietigd. Een aantal bewoners kreeg een ruime vergoeding hiervoor, maar hoe meer het potje hiervoor leeg raakte, hoe minder bewoners kregen uitgekeerd. Eigen Haard bepaalde wat van emotionele waarde was en welke vergoeding hiertegenover stond. Dat deed de bewoners pijn. Bij asbestverwijdering aan de buitenkant van de woning mochten de bewoners gewoon in hun eigen huis blijven en was er dus sprake van een renovatie in bewoonde staat. Maar ook hierbij ging veel fout. Het asbest werd gewoon naar beneden gegooid en bewoners moesten er doorheen lopen als ze hun woning in en uit gingen. Waar de werknemers in maanpakken op het dak stonden, werkten de werknemers in en om de huizen in hun gewone werkkleding en zaten bewoners in de buurt gewoon in de tuin. Heel snel heerste er grote onvrede in de wijk en kampten de bewoners met meer overlast en hogere kosten dan eerder was verteld. De bewoners moesten met een vergoeding van ongeveer €1750,- verf, gordijnen, tuinplanten, gestolen spullen terug kopen en schades herstellen die de werknemers van de BAM gemaakt hadden in en om de woning. Dit was voor velen niet genoeg! Eigen Haard bleef de boel bagatelliseren en de gemeente gaf niet thuis. SP Landsmeer organiseerde een bewonersbijeenkomst om de krachten te bundelen, waar 70 bewoners op af kwamen. Project medewerkers van Eigen Haard waren niet gecharmeerd van deze avond. Sterker nog, de bewoners werden door de medewerkers van Eigen Haard uitgemaakt voor “geldwolven” (omdat een van hun eisen was dat er meer vergoeding zou komen) en ze maakten bewoners duidelijk dat als ze hulp van SP aanvaardden, ze zelf de kosten van de renovatie moesten betalen. Dit maakte veel bewoners angstig. Zo ga je niet met je huurders om.

De warmtepompen staan verkeerd afgesteld, gevels verzakken en laten los, vele huizen hebben last van lekkages en kieren in de muren, en de bitumen op zolder stinkt zo dat de stank door de hele woning trekt. En wat is toch het zwarte stof wat op het plafond zit en bij in ieder geval 1 woning onder de plint vandaan komt? Uit ons bouwkundig rapport is naar voren gekomen dat de bitumen verwijderd moet worden en de warmtepompen anders ingesteld dienen te worden; ook moeten de huizen een zwaardere aardlekschakelaar hebben, omdat de zonnepanelen bij slecht weer kortsluiting geven waardoor steeds de stoppen doorslaan en er geen energie opgeslagen wordt. Gevolg hiervan is dat een aantal huishoudens vele euro's hebben moeten bijbetalen aan hun energieleverancier, terwijl er een woonlastengarantie is beloofd. Hoe kan het toch dat er nog steeds geen duidelijkheid gegeven kan worden omtrent de EPV, wat is de warmtevraag per woning? En waarom is er geen overzicht van de opgewekte en verbruikte energie afgegeven aan de bewoners? Waarom is er gekozen voor een huurverhoging per 1 juli terwijl er al een woningverbetering van vijfendertig euro doorgevoerd is?

Hoe verklaard Eigen Haard dat het bereik van mobiel en internet nihil is, zo erg dat zelfs bellen met 112 moeilijk is. Wat gaat Eigen Haard hier aan doen?

Ook de deurbel doet het niet bij bijna alle huishoudens, loop een rondje door de wijk en je ziet overal briefjes "graag kloppen want de bel doet het niet".

Wat ook een grote ergernis van de bewoners is de communicatie met Eigen Haard. Er wordt niet of nauwelijks gereageerd op mails en telefoontjes, gemaakte beloftes blijven uit. Tijdens de renovatie was er bijna niemand van de bouwvakkers die Nederlands sprak.

Dan hebben we het nog niet over de riolering in de zwanebloemweg gehad, daar hebben de bewoners last van rioolvliegen, muizen en ratten. Maar ook de andere straten kampen soms met een rioollucht.

Dit alles is ongezond voor de bewoners en geeft zeker geen woongenot.

Eigen Haard doe hier iets aan, u bent het uw huurders verplicht.

## 7. Wat verwachten de bewoners van Eigen Haard:

- Dat er voor eind van het jaar een plan van aanpak ligt wat betreft de riolering
- Dat er voor eind van het jaar een plan van aanpak ligt wat betreft de bitumen in de woningen (brandgevaar).
- Het bereik van mobiel en internet met spoed aangepakt wordt, in deze tijd van corona is men hierop aangewezen.
- Alle overige gebreken (bel, lekkages, verzakkingen en aardlekschakelaar (ivm brandgevaar) eind van het jaar aangepakt zijn.
- De huur zal de komende 10 jaar, voor de huidige bewoners, niet boven de sociale huurgrens uitkomen, voor de vrije sector woningen geldt een maximale huur van € 950,- gedurende 10 jaar.
- €1000,- herstel/schade vergoeding uitgekeerd voor eind van het jaar.
- €1500,- emotionele letstelschade uitgekeerd voor eind van het jaar.
- Uitleg woningverbetering €35,-
- Zolang de EPV niet officieel berekend is door een erkend bedrijf, vrijstelling tot betalen hiervan. De huurders zullen tot die tijd de energie betalen aan hun eigen energieleverancier.
- De bewoners die bij hebben moeten betalen aan hun energieleverancier kunnen de rekening naar Eigen Haard sturen en de rekening zal betaald worden door Eigen Haard, mits de zonnepanelen niet hebben opgebracht wat is beloofd.
- Terugdraaien van de huurverhoging. 0% is genoeg!

Heidi Bouhlel, voorzitter SP Landsmeer

Anouck Farwick, bewoner Zwanebloemweg

namens bewoners Gortesloot

