

Aan de Raad van Commissarissen.

Geachte leden van de raad,  
Middels deze weg willen wij, Bewonerscommissie Joris van Spilbergenstraat e.o., (verder te noemen als B.C.) mededelen, dat wij ten overstaan van U, uitspraken willen laten gelden, over het mismanagement ofwel het wanbeleid binnen Woonbedrijf.

Het betreft de opstart, de begeleiding, de handelswijze en uitvoering van het EGW 60 Project, welke de renovatie van 314 woningen in onze wijk de Coevering te Geldrop omvat. Wij als B.C, behartigen de belangen van alle bewoners van deze wijk en zijn sedert oktober 2022 actief en erkent door Woonbedrijf.

Vanwaar deze uitspraak?

Het EGW 60 project had nooit opgestart mogen worden, vanwege het ontbreken van een sociaal plan, welke bij iedere renovatie opgesteld dan wel inzichtelijk dient te zijn. Tijdens de vele overleggen met Woonbedrijf, Bouwbedrijf Ballast-Nedam, H.v.W., Gemeente Geldrop-Mierlo en andere belanghebbende, heeft de B.C. dit aangekaart en is daarmee in gesprek gegaan met alle betrokkenen.

Men heeft erkent, dat dit een juiste conclusie was van de B.C. en is in allerijl gestart, met het opstellen van een sociaal plan, maar zijn helaas niet verder gekomen dan een schamele en betreurenswaardige 'paraplu-constructie', wat niet méér is dan een klein formaat handboek.

In deze 'paraplu-constructie', staan een handjevol handleidingen beschreven, die Woonbedrijf en Bouwbedrijf kunnen raadplegen, in geval van problemen en/of regels, aangaande de renovatie in bewoonde staat.

Helaas schort er het een en ander aan deze handleiding, daar een belangrijk deel overgeslagen dan wel heel summier omschreven wordt.

Het betreft het onontbeerlijke 'maatwerk' voor hulpbehoevende en oudere mensen, die nu geheel in de steek gelaten worden. Hierbij is het 'sociale' heel ver te zoeken.

Dit gezegd hebbende, kunnen wij de eerste alinea van uw **toezichtvisie**, waarin o.a. omschreven wordt dat *Woonbedrijf vindt, dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt en waarbij niemand mag worden uitgesloten.*

*Waarbij u bijzondere aandacht voor mensen met een bescheiden inkomen en kwetsbaren in de samenleving beoogt.*

*Waarin u respect, eigen verantwoordelijkheid, verbinding en resultaat als **kernwaarden** benoemd, om goed en betaalbaar wonen voor bestaande en toekomstige klanten mogelijk te maken.*

Mooie woorden, maar helaas ver van de werkelijkheid.

De werkelijkheid is momenteel, dat de wensen en behoeftes van de bewoners, totaal genegeerd en niet gerespecteerd worden en waarbij bewoners zelfs afgesnauwd worden en men “gegijzeld” wordt in de eigen woning.

Daarbij worden de kostenbesparende, milieuvriendelijke, bouwtechnische aanbevelingen vanuit B.C. richting Woonbedrijf, niet eens in overweging genomen.

Er wordt te pas en onpas gedreigd door Woonbedrijf en Bouwbedrijf, waardoor de bewoners genoeg moeten nemen met aftands maatwerk, onacceptabele slechte werkzaamheden en een afbraak van hun huizen, in plaats van een goed geïsoleerde en prachtig gerenoveerde woning waarin het goed vertoeven is.

Vreemd genoeg is te lezen op mijnoverheid.nl dat de woningen na renovatie voorzien zijn van het energielabel A+, maar dat is héél hoog gegrepen en aantoonbaar onjuist.

Het onderstaande geeft enige uitleg hieraan.

Na renovatie zitten de bewoners in woningen, die na de duur van 1 jaar, nog steeds gebreken en onafgewerkte bouwwerkzaamheden vertonen.

Zitten de bewoners in woningen, waarbij de binnentemperatuur in de zomerperiode 29 graden en meer aantikt.

Temperaturen die nog nooit behaald zijn in de oude, niet gerenoveerde staat.

Daar staat tegenover, dat men in de winterperiode absoluut niet kan spreken over deugdelijke isolatie.

De gerenoveerde woningen tochten langs de ramen en verrotte kozijnen en stinken uit de kruipruimtes, die een weelderige broedplaats vormen voor schimmels.

De woningen herbergen nog steeds, heimelijk weggemoffelde asbest en zijn de elektrotechnisch uitgevoerde werkzaamheden, een aanfluiting van de eerste orde.

De (soms) gevaarlijk aangelegde en verkeerd gemonteerde rookgas afvoeren, vertonen lekkages waarbij giftige koolmonoxide-dampen de woning kunnen vullen.

Bij de woningen, waarbij een nieuw toilet op de badkamer is aangelegd, zorgen rioolstank en slechte afwatering, voor redelijk wat overlast.

De slechte staat van de binnenmuren, vertonen diepe scheuren die op veel plaatsen door en door zijn.

Deze scheuren worden veroorzaakt door een foutieve constructie van het dak, maar worden niet afdoende hersteld, enkel aangesmeerd met een dunne laag stuc of tegels.

Het wachten is op hernieuwde scheurvorming.

De verduurzaming van de woningen blijkt één grote leugen.

De bewoners zijn voorgelogen over de aanpak van verduurzaming en de uitvoering hiervan.

De B.C. heeft aantoonbaar onvolledige spouwmuurisolatie aangetroffen en heeft dit doorgegeven aan Woonbedrijf en Bouwbedrijf, maar enige actie, aanpassing of toezicht op het uitvoerend bedrijf, is niet ter harte genomen, waardoor er nu sprake is van ondeugdelijke spouwmuurisolatie.

De B.C. heeft ook de mechanische ventilatie onder de loep genomen en ná testen, die uitgevoerd zijn door het “onafhankelijke” testbureau Techno Consult geconcludeerd, dat deze niet optimaal, respectievelijk niet doelgericht zijn werk doet. Sterker nog, de mechanische ventilatie werkt in sommige gevallen, met een omgekeerd resultaat tot gevolg.

Dit resulteert in het stelselmatig uitschakelen/onklaar maken van de unit door de bewoners.

De aanleg van zonnepanelen, geeft bij de bewoners een gevoel van onvrede, vanwege de aantoonbare, ongunstige ligging op het dak.

Men verkrijgt niet de optimale opbrengst en bij malfunction van de omvormer, moet de bewoner zelf actie ondernemen bij de netbeheerder, terwijl de bewoners de gehele installatie huren van Woonbedrijf, inclusief de servicekosten.

Gevalletje doorschuiven dus.

De aanschaf van zonnepanelen, werd de bewoners grofweg door de strot geduwd door medewerkers van Ballast-Nedam tijdens de warme opname.

De ouderen en met name de allochtone medemensen, werden overrompeld en met enige dwang overgehaald, om tot aanschaf van de zonnepanelen over te gaan.

Hierbij is listig gebruik gemaakt van de onwetendheid en onduidelijkheid, in de gebrekkige informatie vanuit Woonbedrijf richting de bewoners.

Voor de onfortuinlijke mensen, die de zonnepanelen aan de ongunstige kant van het dak geplaatst kregen, is in beginsel overgezwegen door Ballast-Nedam en Woonbedrijf.

Uit onderzoek is gebleken dat de opbrengst negatief verschilt, met de woningen die de panelen aan de gunstige kant hebben.

En dit alles vanwege een niet consequent gevolgd en uitgevoerde esthetica vanuit Woonbedrijf.

Als het gaat over een esthetisch geheel, dan zou je mogen verwachten, dat het vervangen van de schuurdaken voor alle 314 woningen geldt en niet zoals nu het geval is, voor incidentele gevallen.

Deze esthetica zou ook moeten gelden, voor het herstelwerk aan voordeuren en kozijnen.

Deze kozijnen zijn veelal in onacceptabele staat, vanwege de vele rotte plekken.

Zelfs de gediplomeerde glaszetters hebben aangegeven, dat er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan, bij plaatsing van de zwaardere HR++ beglazing, die door hun gewicht niet voldoende beschermd of vastgehouden worden, door de verrotte kozijnen.

Een aanbeveling vanuit B.C. voor wat betreft het vervangen van de rotte kozijnen door kunststof kozijnen, krijgt geen voet aan de grond.

Woonbedrijf kiest voor het onderhouden van de steeds slechter wordende kozijnen voor de duur van plusminus 10 jaar, waarna men zal overwegen, tot het vervangen van de kozijnen door kunststof.

10 jaar van verspilling van duurzaam wonen.

10 jaar de twijfelachtige status, van de door Woonbedrijf beloofde label A woning.

10 jaar onvrede en aantasting Woongenot, welke zo hoog in het Woonbedrijf-vaandel staat.

Noem dát maar eens een goed en gedegen management.

Wat management betreft valt er nog heel veel te verbeteren.

De B.C. heeft in den beginne, vele overleggen gevoerd met Woonbedrijf en Bouwbedrijf en heeft altijd gehandeld naar de regels van de Overlegwet.

Deze Overlegwet is, naar u waarschijnlijk weet, van essentieel belang, binnen de samenwerking tussen alle betrokken partijen. Het is daarbij een wettelijke bepaling, waar alle partijen zich aan dienen te houden.

Het verwonderd de B.C. dan ook, dat Woonbedrijf en Bouwbedrijf, deze bepalingen telkenmale negeert en aan hun laars lapt.

Woonbedrijf en Bouwbedrijf verheffen zichzelf hiermee boven de wet, wat uiteraard niet kan en mag.

Beter zou zijn, om een samenwerking te realiseren die zich kan vinden, in de regels van deze belangrijke, ondersteunende wetgeving.

De vele overleggen met Woonbedrijf, hebben steeds dezelfde toonaard, waarbij de vele vragen en onderwerpen die B.C. aankaart, steevast vragen en onderwerpen blijven.

Er wordt geen of nauwelijks gehoor gegeven en het meest kwalijke vindt B.C. dat er geen koppeling naar hogerhand gelegd wordt.

Dat de B.C. een verbod opgelegd krijgt, om zelfstandig contact te leggen en te onderhouden met hogerhand, zet bij B.C. vele vraagtekens, voor wat betreft een behoorlijk en goed functionerend renovatieproject team.

Dat Woonbedrijf zó ver gaat, dat mensen tot wanhoop gedreven worden, dat vriendschappen kapot gemaakt worden, dat de inspanning van vrijwilligers, die het beste uit het project willen halen niet beloofd of gehonoreerd worden, zet alle “Woongenot” beweringen van Woonbedrijf, in een hele diepe donkere kast.

En dat terwijl Woonbedrijf vindt, dat iedereen **goed moet kunnen wonen**, in een **woning met kwaliteit**, in een **leefbare buurt** en waarbij **niemand mag worden uitgesloten**.

Dat door haar klant gestuurde en gebiedsgerichte werkwijze, de medewerkers van Woonbedrijf, een dagelijkse invulling geven aan die missie en dat vanuit de **kernwaarden: Respect, Eigen verantwoordelijkheid, Verbinding en Resultaat**, er samengewerkt wordt om **goed en betaalbaar wonen** voor **bestaande en toekomstige klanten** mogelijk te maken.

Geachte leden van de Raad,  
Er is werk aan de winkel!

Mocht u contact willen leggen, (wat wij graag tegemoet zien) om dieper op deze brief in te gaan, of om genuanceerdere uitleg omtrent de onderwerpen te verkrijgen, dan is de B.C. gaarne bereid om u ter wille te zijn.

Met vriendelijke groet namens de bewonerscommissie,