

Aanbiedingsmemo

Aan	:	Gemeente Eemsdelta
Van	:	Woongroep Marenland
Doel aanbieding	:	ter informatie
Onderwerp	:	Inzet wisselwoningen door Woongroep Marenland
Datum	:	7-12-2021
Bijlagen	:	Foto's van een wisselwoning klaar voor oplevering

Aanleiding

Een aantal huurders van de Gr. Edzardstraat en de Rengerstraat in Appingedam hebben klachten over schimmel in hun woning. Zij vinden dat deze woningen niet kunnen worden ingezet als wisselwoning, hetgeen nu wel gebeurt. Daarnaast is er twijfel over de mate van dienstverlening van Woongroep Marenland. Er worden vragen gesteld als 'onderhoudt Woongroep Marenland haar woningen voldoende?' en 'hoe gaat Woongroep Marenland met de meldingen en reparatieverzoeken om?'

Deze memo is ter informatie voor de wethouder van gemeente Eemsdelta en bevat een uitleg over hoe Woongroep Marenland een wisselwoning oplevert en hoe omgegaan wordt met lekkages en eventuele schimmel als gevolgschade.

Informatie over de woningen aan de Gr. Edzardstraat en de Rengerstraat

Er staan 198 woningen in de Gr. Edzardstraat en de Rengerstraat. De woningen zijn in 1969 gebouwd. 52% heeft label C (101 woningen), 42% heeft label D (85 woningen), de rest is label A en 1 woning is label E. De woningen worden vervangen als gevolg van de versterkingsopgave en zijn onderdeel van batch 1588, die in totaal uit 485 woningen bestaat. De woningen worden de komende 5 jaar nog ingezet als wisselwoning, waarna ze gesloopt worden. Op dit moment worden 28 woningen in de Gr. Edzardstraat en de Rengerstraat gebruikt als wisselwoning door huurders van Woongroep Marenland die door de versterking van hun woning tijdelijk een andere woonruimte nodig hebben.

Woongroep Marenland betreurt dat de bewoners zich tot de gemeenteraad wenden om de oplossing te zoeken voor de problemen die, zoals het lijkt, door ons niet adequaat aangepakt worden. Woongroep Marenland zal zich de komende tijd harder inspannen om haar dienstverlening en de communicatie met de bewoners te verbeteren. Welke concrete acties worden genomen, staat verderop in deze memo.

Woongroep Marenland is genoodzaakt om eigen woningen als wisselwoning in te zetten. Komende jaren worden er ca. 400 woningen versterkt vanuit de batch 1588 en andere versterkingsprojecten. Hier staat de constructieve veiligheid voorop.

Voor de batch 1588 is geen tijdelijke huisvesting vanuit de NCG beschikbaar, Woongroep Marenland beschikt op dit moment niet over de nieuwbouwlocaties, waar ze zogenaamd “vooraan de nieuwbouw” kan bouwen. De afspraken m.b.t. planning van de versterking maken, dat er komende jaren vooral eigen bezit n.a.v. mutatie ingezet moet worden.

Op jaarbasis zijn tussen 80 en 100 woningen nodig als wisselwoning in Appingedam. Een deel van de behoefte aan wisselwoningen zal opgevangen worden in de huidige Hofjes.

Opleverniveau van een wisselwoning

Woningen die door Woongroep Marenland als wisselwoning worden ingezet worden voorzien van een nieuwe vloer, nieuwe gordijnen en lampen (bestaand of nieuw).

Daarnaast worden de volgende werkzaamheden verricht:

- De wanden worden gesausd (indien nodig, dit is in circa 95% van de gevallen)
- Het houtwerk wordt geschilderd (indien nodig, dit is in circa 95% van de gevallen)
- De tuinen worden voorzien van schuttingen als er nog geen schutting aanwezig is
- De tuinen krijgen een onderhoudsbeurt:
 - o Gras zaaien
 - o Grasmaaien
 - o Struiken eruit
 - o Bestrating hersteld
- Er wordt een servicecheck gedaan op de installatie voorzieningen
- Er wordt een bouwkundige servicecheck gedaan. Denk hierbij aan deuren, hang- en sluitwerk etc.
- De sloten worden gewisseld
- De woning wordt schoongemaakt.

Ter informatie is een bijlage toegevoegd met enkele foto's van een wisselwoning die klaar is voor oplevering.

Huurders die als gevolg van sloop-nieuwbouw hun woning uit moeten, hebben recht op een verhuiskostenvergoeding van €6.334,- conform sociaal plan (prijspeil 2021). Als een huurder tijdelijk naar een wisselwoning gaat, krijgt de huurder bovenop de €6.334,- nog €633,40 van Woongroep Marenland voor de verhuizing. Daarnaast hebben huurders recht op een aantal extra vergoedingen als zij door versterking tijdelijk hun woning uit moeten. Meer informatie hierover staat op de website van de NCG.

Wisselwoningen kunnen vaker worden ingezet. Bij mutatie (dus de tijd tussen twee huurders van de wisselwoning) wordt alleen schoongemaakt en wordt een servicecheck gedaan van huis en tuin.

In geval van aanwezigheid van schimmel

Soms bevat een woning schimmel. Vaak heeft schimmel niet één oorzaak en is het een combinatie van factoren. Te denken valt aan te veel of te weinig ventileren en technische gebreken aan de woning, zoals water in de kruipruimte.

Als geconstateerd wordt dat schimmel in de woning zit die gaat worden gebruikt als wisselwoning, nemen we een aantal maatregelen:

- De locatie van de schimmel wordt schoongemaakt.
- Er wordt isoleerverf aangebracht
- De plekken worden voorzien van wand/plafond afwerking

Bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd door een schildersbedrijf.

Bij klachten over schimmel

Als een huurder van een (wissel)woning een klacht over schimmel in de woning meldt, gaat een opzichter van Woongroep Marenland heen om de problematiek te bekijken en eventueel werkzaamheden in te plannen. De werkzaamheden zijn altijd op maat, want het kan verschillende oorzaken hebben. Ook geeft de opzichter altijd een uitleg over voorzorgsmaatregelen die de huurder kan treffen om schimmel tegen te gaan.

Komt de schimmel terug, dan vragen we bewoners dat te blijven melden. We zoeken dan verder naar een oplossing en bestrijden de schimmel. Als er zaken zijn waarvan de huurder mogelijk veroorzaker is, geven we advies en maakt de huurder zelf schoon als het om betrekkelijk kleine plekken gaat. Is het groter, dan schakelt Woongroep Marenland een gespecialiseerd bedrijf in om de schimmel te saneren.

Vergoedingen

Als uit onderzoek blijkt dat de schimmel een gevolg is van technische gebreken aan de woning, geeft Woongroep Marenland een schadevergoeding. Blijkt het te gaan om huurdersgedrag, zijn de kosten voor de huurder en eventueel de inboedelverzekering van de huurder.

Bij reparatieverzoeken

Hebben huurders reparatieverzoeken over andere zaken in de woning, zoals bijvoorbeeld hang- en sluitwerk en glasschade, volgt Woongroep Marenland het regulier serviceproces.

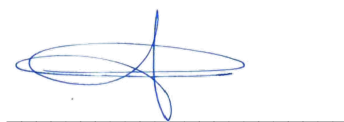
Concrete acties

We voeren een aantal acties uit om onze dienstverlening te verbeteren:

- Vanaf 17 december wordt een brief verstuurd naar alle bewoners van de Gr. Edzardstraat en de Rengerstraat om een huisbezoek of inspectie van de woning aan te bieden.
- Bij schimmelmeldingen schakelen we een extern deskundige in om onderzoek te laten doen. Dan kan worden bepaald of het aan de woning ligt of het gaat om huurdersgedrag. Dit kan onderzoek kan leiden tot eventuele aanpassingen van de woning.
- We gaan contact zoeken met de huurders die reparatieverzoeken hebben ingediend om zich er van te vergewissen dat de meldingen naar behoren zijn verholpen.
- We hebben contact opgenomen met Kim Velleman om haar de mogelijkheid te bieden met ons in gesprek te gaan.

Gerke Brouwer

Datum: 09-12-2021



Bijlage: foto's van wisselwoning klaar voor oplevering











