

# Rapportage SP Breda

Naar aanleiding van gesprekken met bewoners van de Driesprong



Geschreven door Michel Verschuren

26 februari 2023

Bestemd voor WonenBreburg

## Inhoud

Inleiding.....	3
Tochtklachten.....	4
Concluderend.....	6
Schimmelvorming .....	7
Concluderend.....	8
Onderhoud ventilatie- en cv-systemen.....	9
Concluderend.....	10
Onderhoud interieur en exterieur .....	11
Conclusie .....	12

## Inleiding

Verscheidene malen is SP Breda op bezoek geweest bij bewoners in de Driesprong. Daarbij hebben leden van de SP tijdens een aantal bezoeken meerdere gebreken vastgesteld in de woningen van de bewoners aan de Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat, Wieringenstraat en Schoklandstraat.

Het gaat niet alleen om achterstallig onderhoud, maar ook om tochtklachten die de bewoners ervaren na de grote renovatie van circa 10 à 12 jaar geleden. Tijdens deze renovatie zijn de huizen verduurzaamd met nieuwe kozijnen, nieuwe daken en dubbelglas. Er zou ook sprake zijn van spouwmuurisolatie volgens de bewoners.

Op zowel 18 december 2021 en op 4 februari 2023 heeft de Bredase SP een uitgebreide inspectie gedaan van een groot aantal woningen. Naar aanleiding van de inspectie op 18 december is er een klein verslag verstuurd naar Breburg. Hierop is een reactie gekomen en zijn een aantal zaken opgepakt. Bij de laatste inspectie liepen twee deskundigen mee op het gebied van woningbouw en installatie- en isolatietechniek. Dat waren Bas Maes, voormalig fractievoorzitter van de Bredase SP en architect en Martin Kik, voormalig bestuurslid van de Bredase SP en installatietechnicus met expertise op ventilatie en isolatie.

De Driesprong is een wijk met veel bewoners van Molukse afkomst. Een hechte gemeenschap die veel zorg draagt voor elkaar. Het betreft mensen die niet gauw een klacht hebben en niet te flauw doen. In totaal zijn er 23 adressen die zich aangemeld hadden voor de laatste inspectie. Bij alle adressen konden wij als SP een rode draad herkennen als het gaat om onderhoud en woongenot.

In deze rapportage maken wij gewag van al deze klachten en proberen wij de rode draad tussen alle onderhouds- en woongenotklachten te vinden. Uiteindelijk is deze rapportage bedoeld om WonenBreburg te informeren en aan te sporen om met een onderhoudsplan te komen om deze woningen te verbeteren. We zetten in dit verslag een aantal zaken uiteen de volgende categorieën. Tochtklachten, onderhoud ventilatiesystemen, onderhoud interieur en exterieur en schimmelvorming

## Tochtklachten

Veel bewoners klagen over tochtklachten. Dit valt te herleiden naar uitgevoerde werkzaamheden in 2011 bij de renovatie. Toen zijn er nieuwe kozijnen en deuren geplaatst. Het viel ons bij een groot aantal woningen op dat dit ondeugdelijk lijkt te zijn gedaan. De kozijnen zijn onvoldoende afgedicht, deuren hangen scheef, dorpels dichten onvoldoende af en de rubbers in de raamkozijnen zijn van onvoldoende dikte. Wij constateerden het ontbreken van *compriband* tussen de kozijnen en de muur. Een plamuurmes kon eenvoudig tussen het kozijn en de muur gestoken worden, waarbij het plamuurmes de binnenste afdeklat raakte. Dit betekent dat de afdeklat feitelijk de afdichting vormt tussen buiten en binnen.



*Afbeeldingen 1, 2 en 3: Duidelijk beeld waarbij de afdichting onvoldoende is, waardoor buitenlucht eenvoudig de woning kan binnenkomen.*



*Afbeelding 4: Het ontbreken van compriband.*

Dit wordt ondersteund met warmtebeelden, waarbij duidelijk te zien is dat de randen rondom de kozijnen het koudste onderdeel vormen.



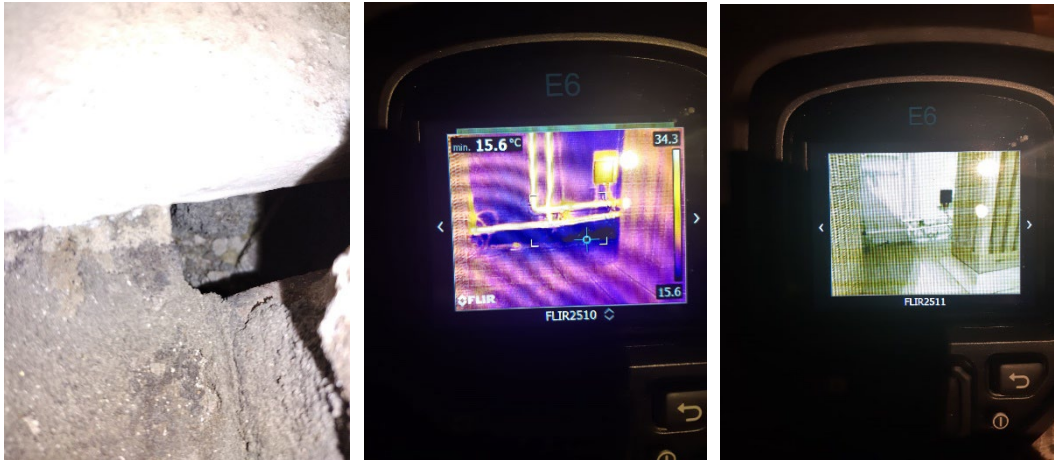


Afbeelding 5, 6, 7 en 8: Warmtebeelden van raam- en deurkozijnen, waarbij duidelijk te zien is dat de koudste onderdelen langs de randen van de kozijnen komen.



Afbeelding 9, 10 en 11: Er past gemakkelijk een tijdschrift of reclamefolder tussen de drempel en de achterdeur, waardoor de tochtdeur onvoldoende goed functioneert, daarnaast zijn de deuren scheef afgehangen.

Daarnaast ontbreken bij de woningen spouwmuurisolatie, dit hebben we op meerdere punten kunnen vaststellen. Tocht heeft vrij spel in de spouwmuur en dat lekt bij bewoners dan weer via kieren en de vloer de woonkamer in.



Afbeelding 12, 13 en 14: Opening in voegsel bij wc-raam. Er is geen spouwmuurisolatie te zien. Daarnaast zie je dat er duidelijk koude lucht vanuit onder de woning inkomt.

### Concluderend

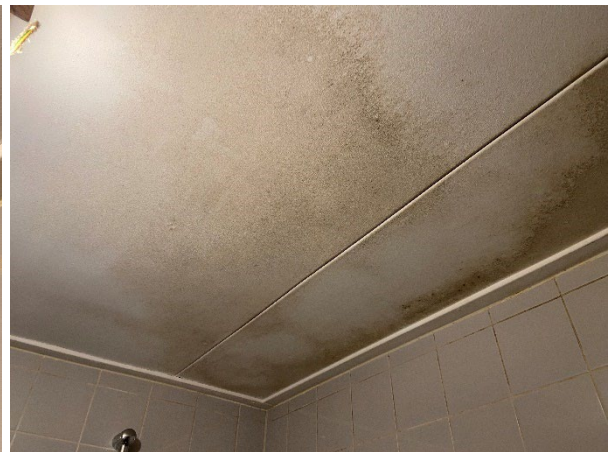
Bij huizen die in dezelfde stijl gebouwd zijn in de Rottumstraat, Wieringenstraat en Schiermonnikoogstraat zijn dezelfde gebreken terug te vinden. Tochtklachten langs kieren, afdeklatten, raamrubbers en scheef afgehangen deuren. Bij alle woningen lijkt spouwmuurisolatie te ontbreken en is er geen compriband aangebracht tussen de kozijnen en de muren. Eventueel aangebrachte afdichting (denk aan purschuim o.i.d.) is in de afgelopen jaren verweerd. De rubbers in de ramen zijn te dun (of verweerd) om goed te dichten.



## Schimmelvorming

Veel woningen hebben een inpandige badkamer. Dit betreft vooral woningen van hetzelfde type als de oneven woningen in de Schiermonnikoogstraat. De staat van de verbouwingen in de badkamer daar lieten een verontrustend beeld zien. Bij alle bewoners konden wij vaststellen dat de schimmelvorming niet veroorzaakt wordt door het gebruik van de bewoners. Zij verwarmen hun huis voldoende, douchen niet overdreven lang en ventileren de woning afdoende. Bij één woning kan het doucheraam niet open en is het ventileren van de badkamer daar ook onmogelijk, hetgeen heeft geleid tot ernstige roestvorming aan de cv-installatie.

De aangebrachte ventilatiesystemen verschillen stevig en er zijn twijfels of de ventilatoren wel daadwerkelijk uitkomen op het dak via een aangesloten pijp. De badkamers zijn meestal oud en inmiddels ook aan vervanging toe (afgeschreven).



Afbeeldingen 15, 16, 17, 18, 19 en 20: Sterke schimmelvorming en ventilatoren die onvoldoende functioneren of opgehangen zijn. Ventilatoren die niet na-blazen of los zijn gekomen.

## Concluderend

Bij alle woningen met een inbandige douche is de kans op schimmelvorming aanwezig en bij veel woningen is dit ook het geval. *De schimmelvorming vormt een direct gevaar voor de gezondheid van de bewoners.* De badkamers zijn vaak oud en aan vervanging toe. De bewoners hebben de taak om de badkamer zelf te schilderen, maar met deze mate van schimmelvorming en ondeugdelijke ventilatie is het zelf opknappen onmogelijk. Niet alle bewoners zijn meer in staat om eventuele opknapwerkzaamheden zelf aan de woning te verrichten. Wij adviseren om alle woningen te inventariseren, de ventilatie op orde te brengen en waar nodig de badkamers een opknapbeurt te geven. Bij sommige hoekwoningen is het mogelijk om de ventilatie eenvoudig naar buiten toe te brengen via de gevelmuur. Zorg dat alle ventilatoren op het lichtnet zijn aangesloten en een aantal minuten doorblazen nadat de lichtschakelaar is omgezet. Inspecteer of alle ventilatoren daadwerkelijk uitkomen op een dakdoorvoer.



## Onderhoud ventilatie- en cv-systemen

In veel woningen is een ventilatiesysteem aanwezig waarop badkamers, keuken en wc zijn aangesloten. Veelal met een centrale unit op zolder. Deze units dienen iedere twee jaar onderhouden te worden, maar veel bewoners geven aan dat dit niet gebeurt is.



Afbeelding 21: ventilatieunit

Onze ventilatie-expert Martin Kik gaf aan dat – zeker als de keuken aangesloten zit op zo'n unit – het regelmatig onderhoud echt noodzakelijk is. Gebeurt dit niet, dan moet je na een aantal jaar het binnenwerk totaal vervangen. Een duur kostenplaatje. Sommige bewoners geven aan dat de unit veel kabaal maakt en dit is een teken dat de unit vuil is.



Afbeelding 22: Nieuwe CV-installatie

Bij een bewoners is er een nieuwe cv aangelegd, maar ontbreekt de afvoer van de betreffende cv. Hier was men nog bezig met de werkzaamheden, maar de situatie was al meer dan een week zo. Dit kan niet de wijze zijn waarop dergelijke werkzaamheden plaatsvinden.

## Concluderend

Ventilatie is belangrijk voor woongenot en een goed binnenklimaat. De ventilatieboxen dienen regelmatig onderhoud te krijgen. Wij raden aan dit onderhoud in te plannen als ook de cv-ketel een onderhoudsbeurt of check krijgt. Ook het informeren van bewoners over hoe zij hun ventilatiesysteem optimaal kunnen gebruiken is een advies dat we graag geven. We hebben ook woningen gezien waar een mechanische afzuigkap aangesloten zit op dit systeem. Bij de meeste woningen is het echter goed mogelijk om in de keuken een buis en doorvoer door de keukenmuur naar buiten aan te brengen voor een mechanische afzuigkap.

## Onderhoud interieur en exterieur

Ons viel op dat veel woningen nog (ouderwetse) systeemplafondplaten hebben die er al decennia inzitten. Er moet een hoop viezigheid zich hebben opgehoopt boven die platen en het past niet (meer) bij een modern huis. Bewoners kunnen niet verantwoordelijk gehouden worden voor het aanpassen van dit soort verbouwingen, hoewel enkele bewoners dit inmiddels wel gedaan hebben.

Bij een aantal woningen zijn er daklekkages of zijn er in het verleden lekkages geweest. Vaak zijn deze lekkages te wijden aan slecht (aangebracht) lood is onze inschatting. Vooral het lood rondom de schoorstenen verdient aandacht en dient verbeterd te worden.



*Afbeelding 23: oude lekkage bij een standpijp.*



*Afbeelding 24: loszittende dorpel*



## Conclusie

Het komt op de SP over dat de verduurzamingsmaatregelen bij de vorige renovatie (2011) vooral cosmetisch zijn geweest. Er is dakisolatie aangebracht en de pannen zijn vernieuwd. Kozijnen en deuren zijn vervangen, maar het lijkt een haastklus te zijn geweest, waarbij afdichting en afwerking onvoldoende zijn opgepakt. Daarnaast is er in veel woningen sprake van schimmelvorming, met name in de badkamer.

Veel woningen zijn al sinds de jaren '60 niet van binnen gerenoveerd en zijn toe aan een grote opknapbeurt, waarbij de woningen voorzien worden van moderne gemakken, nieuwe bedrading, betere ventilatie en moderne badkamers en keukens. De kozijnen en deuren dienen grondig nagekeken te worden, waarbij kier en gaten gedicht moeten worden. We raden aan om spouwmuurisolatie aan te brengen. Onderhoud van ventilatiesystemen is essentieel en dient tijdig en regelmatig te gebeuren. Buiten moet er goed gekeken worden naar het loodwerk en de dakgoten. De kans op lekkages is reëel en bij sommige woningen is hier ook sprake van.

Bewoners van veel adressen geven aan dat er regelmatig iets doorgegeven is aan Wonen Breburg, maar dat dit niet altijd opgepakt is of naar voldoening afgerond. Wij hebben dit verder niet kunnen controleren of dit ook het geval is.

Wij verzoeken aan Wonen Breburg om met de wijkmanager of projectmanager en een bestuurder samen met de SP op bezoek te gaan in de Driesprong en een kijkje te nemen in de woningen en te spreken met de bewoners van deze hechte gemeenschap en naar aanleiding van dit bezoek en deze rapportage te komen tot een verbeter- en renovatieplan voor deze karakteristieke woningen voor deze bijzonder doelgroep. Er is binnen de wijk vergrijzing, maar men blijft het liefst wonen binnen de eigen gemeenschap. De mensen hebben gemiddelde inkomens. Hoge stookkosten en gemis aan woongenot door tocht en gebreken raakt hen sterk.

Persoonlijke noot van de auteur

Als geschiedenisleraar ken ik ook de geschiedenis van onze Molukse inwoners en het leed wat hun is aangedaan door onze regering. Als Nederlands volk hebben wij mijns inziens dan ook een ereschuld richting deze mensen en daar hoort ook fatsoenlijke huisvesting bij.