

Zayaz,
t.a.v. Mw. Kitty van Buul,
Ketsheuvel 12A
5231 PT 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch, 26-4-2007

Betreft: Advies Onderhoudsbegroting 2008 Sprookjesbuurt

Geachte mevrouw Buul,

Bedankt voor uw vraag aan onze BC om te adviseren bij de onderhoudsbegroting 2008. Er is onlangs in onze buurt een enquête gehouden. De bewoners zijn vooral ontevreden over de woonomgeving. Het meest genoemde probleem was zwerfvuil, het tweede probleem was onvoldoende nabijgelegen en veilige parkeergelegenheid. Het derde probleem betrof de woning. Hierbij was de meest genoemde klacht vocht en schimmel in de badkamer, de aangrenzende slaapkamers en op de ramen. Veel bewoners hebben tevergeefs en tot groot ongenoegen jarenlang de woningcorporatie gevraagd daar wat aan te doen. De aanpak van het vocht- en schimmelprobleem heeft beslist de grootste prioriteit

De oorzaak van het vocht- en schimmelprobleem is meestal het ontbreken van een ventilator in de inpandige badkamers. Ook is de afwatering van de buurt slecht, omdat er een leemlaag aanwezig is. Dit valt goed te zien bij het voetbalveldje. De kruipruimtes en meterkasten zijn daarom ook vaak erg vochtig.

Bij het rondbezorgen van brieven en formulieren bleek dat vrijwel alle brievenbussen defect zijn. Ze blijven openstaan, omdat de veertjes gebroken zijn, en/of kleppen, omdat de rubberen stootdopjes verdwenen zijn. Een aantal kleppen klemmen en gaan daardoor moeilijk open en dicht.

Wij hadden slechts 2 weken om de buurtbewoners te vragen of zij een mechanische ventilatie hebben en of hun brievenbus defect is. Er is hiertoe bij alle bewoners een formulier in de bus gedaan. Helaas ontbreekt de tijd om ze weer op te halen, zoals gedaan is met de enquête. Dit blijkt in onze buurt een voorwaarde voor een goed inzicht in de problematiek. Er waren slechts 43 reacties. Wel weer is het aantal leden iets gestegen (van 25 naar 27%).

Wij gaan er echter vanuit dat Zayaz weet welke huizen wel of niet een ventilator in de badkamer hebben. Schimmel in de woningen is ongezonder en kan reden zijn tot vermindering van de huur. Het is daarom belangrijk dat z.s.m. alle woningen voorzien zijn van een goede mechanische ventilatie. Daar waar een ventilator met enkel een 3-standenschakelaar aanwezig is dient een aan/uitschakelaar aangebracht te worden, alleen al om deze ingeval van calamiteiten, zoals brand met giftige stoffen, uit te kunnen schakelen.

Het probleem met de brievenbussen is relatief eenvoudig op te lossen. De reparatie kan zonder de voordeur te openen uitgevoerd worden.

Voor het schoonmaken van de putjes in de brandgangen wordt een bijdrage geheven. Dakgoten, regenpijpen en putjes worden echter niet regelmatig schoon gehouden. Veel putjes zijn verstopt. Hierdoor ontstaan er bij regen grote regenplassen.

De ventilatieroosters dienen regelmatig gereinigd te worden. Dit is ook een aanbeveling van het VROM.

Tot zover de aanbevelingen voor 2008.

Voor de jaren na 2008 zijn er de navolgende aandachtspunten.

- Geisers geven kans op koolmonoxide en dienen vervangen te worden door combiketels.
- De badkamers zijn voor een deel gerenoveerd. Renovatie lost het probleem van lekkages en vochtdoorslag (schimmel in de slaapkamers) op de beste manier op.
- Aardlekschakelaars zijn wenselijk voor meer veiligheid (bij nieuwbouw verplicht).
- Verlichting bij voor- en achterdeur is wenselijk (bij nieuwbouw verplicht).
- Veel bewoners hebben zelf licht en elektriciteit in de schuurtjes aangelegd. Dit is vaak provisorisch gedaan en daardoor risicovol.
- Er zijn ramen aan de voorzijde van de woningen die opengezet konden worden verwijderd. Tijdens hete zomerdagen zijn de ventilatieroosters onvoldoende en is het erg heet in de woning, vooral bij de woningen met platte daken. Hiervoor dient een oplossing te komen, zoals betere isolatie en openzetbare ramen.
- Is het politiekeurmerk Veilig Wonen mogelijk? Anders zoveel mogelijk?
- Op de Waternimf zijn alle woningen voorzien van anti-inbraakstrips, dievenklauwen en extra sloten. Het is wenselijk dat alle woningen in onze buurt deze voorzieningen krijgen.
- Een van de pleintjes heeft zonnepanelen voor de verlichting van de brandgangen. Mocht het elektriciteitsnet of de straatverlichting uitvallen, waarop de kans wegens de privatisering en het toenemende gebruik van airco's toeneemt, dan is er altijd nog een noodverlichting, zelfs als de storing dagenlang duurt. Dit is wenselijk voor alle pleintjes.
- Er zijn klachten van bewoners dat er in de brandgangen personen bevinden die daar niets te zoeken hebben. Afsluiting met hekken is een mogelijke oplossing.
- In de wijk zijn de asbest golfplaten van de schuurtjes vervangen. Toch zijn er nog Eternietplaten aanwezig die b.v. bij brand gevaarlijk zijn. Het zou een geruststellend gevoel geven als de hele wijk asbestvrij gemaakt zou worden.
- Veel muurtjes zijn groen van de algen. De buurt zou opknappen als alle muurtjes worden gereinigd en ook de houten poortdeuren een behandeling krijgen.
- De vele trekschakelaars (zuidelijke pleintjes) worden niet op prijs gesteld.

Alvast bedankt voor uw aandacht voor deze buurtproblemen en uw acties om deze op te lossen.

Met vriendelijke groet.

Het bestuur van de Bewonerscommissie Sprookjesbuurt
Marjolijn Barsony, Mahin Shir, Ruud Sikking.