



EV R

Echt Voor Ridderkerk

**EvR doet het!
Voor Jong én Oud!
En een beter Ridderkerk!**

**RAPPORTAGE ONDERZOEK
NAAR
SCHIMMEL IN WONINGEN VAN
WOONCOMPAS**

Auteur: Cora van Vliet

Versie: 1.0 definitief

d.d.: maart-april 2023

INHOUDSOPGAVE

<i>Paragraaf</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Blz.</i>
1.0	Voorwoord en leeswijzer	3
1.1	Voorwoord	3
1.2	Leeswijzer	3
2.0	Samenvatting	4
3.0	Inleiding	8
4.0	Situatie	9
5.0	Onderzoek	9
6.0	Schimmelwoningen per wijk	10
6.1	Inleiding	10
6.2	Bolnes	11
6.3	Centrum	19
6.4	Drievliet	24
6.5	Oost	42
6.6	Rijsoord	51
6.7	West	58
7.0	Conclusies	63
7.1	Kernwaarden Wooncompas	63
7.2	Governance code Wooncompas	64
8.0	Benodigde acties	66
8.1	Wooncompas	66
8.1.1	Schadeloosstelling huurders	66
8.2	Huurder (eventueel met EvR samen)	67
8.2.1	Huurcommissie	67
8.2.2	Advocaat	67
8.3	Gemeente	67
8.4	Planning	68
8.4.1	Wanneer is wat opgelost voor de huurder?	68
9.0	Dankwoord	68

1.0 Voorwoord en Leeswijzer

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het rapport dat door de politieke partij Echt voor Ridderkerk is opgesteld naar aanleiding van de diverse klachten die wij van bewoners uit Ridderkerk in de periode 4^e kwartaal 2022 t/m 1^e kwartaal 2023 vernamen. De klachten hebben allen betrekking op zwarte schimmel in de huurwoningen van de woonstichting Wooncompas.

Deze klachten zijn vaak al meerdere malen gemeld bij de woonstichting en in sommige gevallen is er ook een poging gedaan om dit te verhelpen. Helaas zonder succes.

Aangezien Echt voor Ridderkerk een groot voorstander is van een veilige, schone en gezonde gemeente, waar het goed toeven is, en van goede leefbare en betaalbare huurwoningen, hebben wij gemeend de huurders een handje te moeten helpen in die gevallen waar de verhuurder Wooncompas te kort schiet.

1.2 Leeswijzer

U hebt het voorwoord reeds gelezen. In de rest van dit document treft u als eerste in hoofdstuk 2 een Samenvatting aan, gevolgd door de Inleiding in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 treft u in het kort de situatie aan, waarin sommige huurders verkeren. Dit hoofdstuk wordt gevolgd door het hoofdstuk 5 dat over ons Onderzoek gaat.

Hoofdstuk 6 gaat nader in op de per wijk aan Echt voor Ridderkerk gedane meldingen. Deze meldingen zijn van huurders die een woning van Wooncompas huren en enige tot zeer ernstige mate last hebben van zwarte schimmel. In dit hoofdstuk treft u in paragraaf 6.1 de woning(en) aan uit de wijk Bolnes, daarna in paragraaf 6.2 die van het Centrum, dan aansluitend in paragraaf 6.3. de woningen uit de wijk Drievliet, gevolgd door paragraaf 6.4 Oost en paragraaf 6.5 Rijsoord. We eindigen met paragraaf 6.6 voor de woningen in de wijk West.

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 7, treft u onze conclusies aan, gevolgd door de benodigde acties in hoofdstuk 8. Deze acties zijn onderverdeeld in paragraaf 8.1 Wooncompas, dan paragraaf 8.2 Huurder, gevolgd door paragraaf 8.3 Gemeente. We eindigen dit hoofdstuk met de paragrafen 8.4 Planning.

We eindigen dit rapport met een dankwoord in hoofdstuk 9.

Wij wensen u veel leesplezier toe!

2.0 Samenvatting

Inleiding en aanleiding

Gedurende het jaar 2022 ontving Echt voor Ridderkerk diverse klachten over de leefbaarheid in de wijk Bolnes. Dat had betrekking op het groenonderhoud, drugsoverlast, geen veiligheidsgevoel meer hebben en dergelijke. Opvallend was dat het met name veel voorkwam in flats die in de verhuur waren bij Wooncompas. Wij hielden een enquête onder deze flats en rapporteerden daarover in diverse (social) media. Hieruit volgden meer meldingen aan Echt voor Ridderkerk (EvR). Dit keer kwam er een melding over een verschrikkelijke situatie met schimmel in slaapkamers.

Wij brachten een bezoek aan deze woning en constateerden dat dit een onleefbare situatie was geworden, welke ons deed besluiten een oproep te doen in diverse (social) media naar soortgelijke situaties.

Het probleem doet zich voor in bijna alle wijken van Ridderkerk en met name in de wat oudere woningen. Naast de zwarte schimmel kwamen meerdere klachten naar voren, welke als een soort rode draad door alle meldingen heen liep.

Situatie

Er zijn meerdere woningen in Ridderkerk, in diverse wijken, waar mensen weinig tot heel veel last hebben van zowel vocht als zwarte schimmel in hun huurwoning. De huurders van deze woningen kampen er vaak al jaren mee en trachten dit ongedaan te krijgen via de verhuurder Wooncompas. Helaas lukt dit in hun gevallen niet en ontstaan er heel vaak ongezonde leefomgevingen binnenshuis, waardoor de huurders gezondheidsklachten krijgen en/of gezondheidsrisico's lopen.

Onderzoek (aantallen etc.)

We hebben slechts één oproep gedaan tot het melden van schimmel in woningen van Wooncompas. Deze oproep werd gedaan op onze eigen website, onze Facebook pagina, Instagram pagina en Twitter. Daarnaast hebben we de oproep als artikel verzonden aan De Combinatie, Radio Ridderkerk, Ridderkerk FM en het Ridderkerks Dagblad. Diverse partijen hebben dit geplaatst, waardoor wij totaal door vier personen zijn gebeld en door 16 personen per e-mail zijn benaderd. Ook zijn er nog twee reacties binnengekomen via reacties op facebook pagina's, waarvan één betrekking had op klachten over schimmel.

EvR is bij een paar huurders op bezoek geweest en heeft van het merendeel de informatie met foto's per e-mail ontvangen.

Schimmelwoningen per wijk

De meldingen worden per wijk weergegeven. Dit doen wij op alfabetische volgorde. Wanneer een wijk niet voor komt in deze lijst, is niet met zekerheid te zeggen of zich daar geen schimmelwoningen voordoen. Er zijn alleen voor deze wijk geen meldingen binnen gekomen bij Echt voor Ridderkerk.

Per woning worden, mits beschikbaar, dezelfde gegevens getoond, namelijk:

- Naam
- Adres
- Aanwezige probleem
- Sinds wanneer
- Welke ruimten het betreft
- Wanneer gemeld bij Wooncompas
- Wat is er tot nu toe al gedaan
- Wat is de huidige situatie
- Huurcommissie ingeschakeld?
- Advocaat ingeschakeld?
- Vermoedelijke oorzaak probleem
- Aanwezige foto's van probleem
- Bezocht door EvR en wanneer

Elke nieuwe woning start op een nieuwe pagina;

Conclusies

Aangezien wij met alle respondenten contact hebben gehad en zij bereid waren om uitgebreide informatie te verschaffen, hebben wij een goede zogenaamde 'rode draad' kunnen constateren.

Deze rode draad heeft betrekking op een aantal acties van Wooncompas. Acties, die in onze ogen verbeterd dienen te worden om Wooncompas daar te brengen waar zij, volgens eigen zeggen, voor staan en/of willen komen.

De kernwaarden van Wooncompas zijn: **mensgericht, verbindend en ondernemend**.

Mensgericht betekent voor hen dat zij betrouwbaar zijn en oog hebben voor de menselijke maat. Ondernemend betekent voor hen dat zij verantwoordelijkheid tonen en het elke dag een beetje beter doen. Als ze fouten maken dan leren ze daarvan en Wooncompas toont eigenaarschap in het signaleren, acteren en boeken van resultaten. Hierdoor maken zij het verschil!

Als we deze kernwaarden uitzetten tegenover de ervaringen die bewoners en ook Echt voor Ridderkerk inmiddels heeft met Wooncompas, dan blijken ze nog een (lange) weg te gaan te hebben op het gebied van betrouwbaarheid, oog hebben voor de menselijke maat, werken met (com)passie, leren van fouten en het tonen van eigenaarschap.

In alle vernomen meldingen die bij EvR binnen kwamen, kwam het volgende naar voren:

- Klanten ervaren een zeer slechte communicatie met Wooncompas;

- De échte oorzaak van de problemen wordt niet aangepakt; wel is er sprake van symptoom bestrijding, zoals schimmelreiniger gebruiken en een laagje verf over muren en plafonds (laten) aanbrengen;
- Offertes worden aangevraagd bij bedrijven die inspecties voor Wooncompas uitvoeren, maar deze worden vervolgens niet gehonoreerd;
- Afspraken worden door Wooncompas niet nagekomen;
- Bewoners voelen zich in de steek gelaten door Wooncompas;
- Mensen lopen gezondheidsrisico's op;
- Wooncompas komt zijn verplichting voor goed eigenaarschap niet na.

Dan hebben we nog te maken met een Governance Code Woningcorporaties. Hierin staat een aantal artikelen, uitgangspunten, regels, richtlijnen en dergelijke. Wanneer we deze inhoudelijk bekijken, dan blijkt dat Wooncompas op diverse fronten zich niet of onvoldoende houdt aan de in de governance code voorgeschreven uitgangspunten en regels. Het betreft dan met name:

- De integriteitscode;
- Het belang van huurders en bewoners voorop stellen;
- Communicatie;
- Klantgericht organisatie
- Klantwaarde is belangrijk.

Kortom, in de ogen van Echt voor Ridderkerk en die van vele huurders dient Wooncompas zeker nog (veel) acties te ondernemen om hun eigen kernwaarden, hun integriteitscode en hun Governance code écht waar te maken.

Benodigde acties

Wooncompas

EvR vindt dat naast Wooncompas, ook de huurders zélf maar ook de gemeente iets moeten doen om het probleem van schimmelwoning tot een goed einde te brengen voor de huurders en de verhuurder. EvR zal uiteraard de huurders bijstaan in dit proces en voor hen opkomen.

Wooncompas dient de huurders serieus te nemen door ook hun klachten serieus te nemen en daar ook écht iets aan te gaan doen. Verder dient Wooncompas te zorgen dat de communicatie, zowel intern als extern, verbeterd wordt. Wanneer iets niet (meer) mogelijk is, dan dient Wooncompas dit zélf door te geven aan de huurder.

Het siert Wooncompas wanneer zij naar aanleiding van dit rapport zowel hun huurders als Echt voor Ridderkerk actief informeert over hun voornemens, acties en planning.

Veel huurders hebben al kosten gemaakt om te zorgen dat zij in een (redelijk) gezond huis kunnen wonen. Helaas is er in veel gevallen ook schade aan hun spullen opgelopen. In deze gevallen dient Wooncompas de huurder voor de opgelopen schade te compenseren.

Als laatste vermelden wij nog dat enkele bewoners echt gezondheidsklachten hebben opgelopen en in bepaalde gevallen ook medicijnen moeten slikken. Deze medicijnen krijgen zij niet altijd (geheel) vergoed van hun zorgverzekeraar. EvR vindt dat Wooncompas hen in die gevallen moet compenseren.

Huurder

Naast de verhuurder dient ook de huurder in actie te komen. Wij adviseren de huurders om hun klacht te blijven melden bij Wooncompas en om specifieke datums en actie te vragen.

Tevens adviseren wij de huurders om hun klacht bij de huurcommissie kenbaar te maken. Daarbij wil EvR ook wel ondersteunen, zoals we in bepaalde situaties al gedaan hebben.

EvR is in gesprek met een advocaat om namens meerdere huurders in één keer actie te ondernemen richting Wooncompas. Een enkele huurder overweegt deze actie al zelfstandig uit te voeren; maar gezamenlijk staan we sterker.

8.3 Gemeente

Echt voor Ridderkerk heeft wethouder Van der Duin Schouten, die onder andere Wonen in zijn portefeuille heeft, geïnformeerd over ons onderzoek en hem foto's laten zien van het gezin uit de Kamperfoeliestraat. De wethouder vond dit net als wij een zeer ongezonde leefomgeving en wilde dat er actie ondernomen zou worden om binnen een paar dagen te zorgen voor een andere woning voor dit gezin. Hiertoe heeft hij contact op laten nemen met Wooncompas.

EvR vindt dat de wethouder goed gehandeld heeft en hoopt dat hij in een bestuurlijk overleg met Wooncompas heel duidelijk aangeeft dat Wooncompas een verantwoordelijkheid heeft naar zijn huurders en deze ook dient na te komen. Dat inwoners gevaar voor hun gezondheid oplopen wanneer Wooncompas de échte oorzaak niet wegneemt of laat nemen.

8.4 Planning

Graag vernemen wij binnen uiterlijk vier weken na het overhandigen van dit rapport een formele reactie van Wooncompas op dit rapport, opdat zowel wij als de huurders weten waar zij aan toe zijn. Hoe eerder hoe beter, uiteraard.

In deze formele reactie ontvangen wij graag een planning per woning wanneer de huurder geholpen wordt, of en wanneer het schimmelprobleem voor hen wordt opgelost en hoe de opgelopen schade vergoed gaat worden.

3.0 Inleiding

Gedurende het jaar 2022 ontving Echt voor Ridderkerk diverse klachten over de leefbaarheid in de wijk Bolnes. Dat had betrekking op het groenonderhoud, drugsoverlast, geen veiligheidsgevoel meer hebben en dergelijke. Opvallend was dat er ons meer en meer klachten bereikten over de situatie in de flats aan de Spuistraat te Bolnes. Allen woningen in verhuur bij Wooncompas. Dat heeft geleid tot een enquête in het vierde kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023, waarbij bewoners van de drie flats aan de Spuistraat opriepen hun eventuele klachten te omschrijven en aan ons door te geven.

Hierover hebben wij in januari 2023 contacten gehad met wethouder Van Os, wethouder Van der Duin-Schouten en de heer A. Moorlag van Wooncompas. Daarover rapporteerden wij eerder al in de lokale media en onze eigen social media (website, Facebook, Twitter, Instagram).

Ook informeerden wij in deze rapportage over onze eigen inloopsprekuren, waar bewoners met al hun vragen, opmerkingen en suggesties terecht kunnen. Zowel uit gesprekken met inwoners tijdens ons inloopsprekuren in februari 2023 als uit gesprekken met inwoners die onze (steun)fractie benaderden, bleek dat er meer klachten waren over woningen in de verhuur bij Wooncompas. Er kwamen bij ons meerdere meldingen binnen van (zwarte) schimmel in woningen. In eerste instantie dachten wij dat dit wel mee zou vallen, maar tijdens het eerste bezoek bij één gezin in de Bloemenbuurt, wijk Oost, schrokken wij enorm. Dit heeft ertoe geleid dat wij de meldingen nog serieuzer namen en aan een uitgebreider onderzoek wilden doen. De GGD werd ingeschakeld alsmede de huisarts van dit gezin.

Op 28 februari 2023 deden wij een oproep op onze website en social media aan inwoners in Ridderkerk die ook een woning huren van Wooncompas en tevens last hebben van schimmel zich bij ons te melden. Deze oproep deden wij ook via de overige lokale media, zijnde Ridderkerks Dagblad, Radio Ridderkerk, RidderkerkFM en De Combinatie. Als snel kwamen de eerste reacties binnen. En zij bleven tot de derde week van maart binnen komen. Velen voorzien van foto's en een heel verhaal. Sommige bewoners kregen wij huilend aan de telefoon!

Het probleem doet zich voor in bijna alle wijken van Ridderkerk en met name in de wat oudere woningen. Naast de zwarte schimmel kwam naar voren dat geen enkele huurder zich serieus gehoord voelde door Wooncompas en dat communicatie een zwak punt is binnen Wooncompas. Uiteraard worden deze aantijgingen onderbouwd.

4.0 Situatie

Er zijn meerdere woningen in Ridderkerk, in diverse wijken, waar mensen weinig tot heel veel last hebben van zowel vocht als zwarte schimmel in hun huurwoning. De huurders van deze woningen kampen er vaak al jaren mee en trachten dit ongedaan te krijgen via de verhuurder Wooncompas. Helaas lukt dit in hun gevallen niet en ontstaan er heel vaak ongezonde leefomgevingen binnenshuis, waardoor de huurders gezondheidsklachten krijgen en/of gezondheidsrisico's lopen.

In één geval was de situatie zo ernstig dat wij direct de huisarts van dit gezin hebben ingeschakeld, alsmede de GGD Rotterdam-Rijnmond. Maar ook de wethouder die over Wonen gaat hebben wij ingelicht over ons onderzoek en speciaal de situatie van dit gezin in de Bloemenbuurt. Hierover hebben wij op 1 maart 2023 al contact gehad met de heer Artem Moorlag van Wooncompas. Wij hebben hem de situatie uitgelegd, vergezeld met foto's en de brief van de huisarts van dit gezin.

Helaas was er op 30 maart 2023 nog niets veranderd aan de situatie. Pas na ons gesprek met de wethouder op die dag en zijn acties richting Wooncompas kwamen zij in actie. Maar ook nu duurt het weer langer dan verwacht, want men kan het gezin niet zo snel voorzien van een andere woning en verschuilt men zich achter het feit dat het gezin geen medewerking wilde verlenen, omdat zij één keer een afspraak niet na kwamen. Dat is echter niet de waarheid. Deze ene keer had betrekking op een ongevalsituatie van één van de gezinsleden die toen in het ziekenhuis geopereerd moest worden. De vrouw des huizes heeft toen de afspraak afgebeld en uitgelegd dat ze met spoed naar het ziekenhuis moesten.

Al met al is er op 18 april nog niets aan de situatie veranderd, anders dan dat men er 'oog voor heeft'.

5. Onderzoek (aantallen etc.)

Echt voor Ridderkerk heeft slechts één oproep gedaan aan de Ridderkerkers tot het melden van schimmel in woningen van Wooncompas. Deze oproep werd gedaan op onze eigen website, onze Facebook pagina, Instagram pagina en Twitter. Daarnaast hebben we de oproep als artikel verzonden aan De Combinatie, Radio Ridderkerk, Ridderkerk FM en het Ridderkerks Dagblad. Diverse partijen hebben dit geplaatst, waardoor wij totaal door vier personen zijn gebeld en door 16 personen per e-mail zijn benaderd. Ook zijn er nog ... meldingen binnengekomen via reacties op hun facebook pagina's.

EvR is bij een paar huurders op bezoek geweest en heeft van het merendeel de informatie met foto's per e-mail ontvangen.

Wij zijn ons bewust dat dit een tipje van de ijsberg is, aangezien niet iedereen alle social media en weekbladen leest en/of actie wil ondernemen richting een politieke partij. We dienen er dus rekening mee te houden dat het probleem (veel) groter is dan ons onderzoek doet blijken.

6.0 Schimmelwoningen per wijk

6.1 Inleiding

Om de lezer een gestructureerd overzicht aan te bieden, hebben wij gemeend de meldingen per wijk weer te geven. Dit doen wij op alfabetische volgorde, vandaar dat Bolnes als eerste wordt getoond, gevolgd door de woningen in het Centrum, Drievliet, Rijsoord, Slikkerveer en eindigen we met woningen in West. Wanneer een wijk niet voor komt in deze lijst, is niet met zekerheid te zeggen of zich daar geen schimmelwoningen voordoen. Er zijn alleen voor deze wijk geen meldingen binnen gekomen bij Echt voor Ridderkerk.

Per woning worden, mits beschikbaar, dezelfde gegevens getoond, namelijk:

- Naam
- Adres
- Aanwezige probleem
- Sinds wanneer
- Welke ruimten het betreft
- Wanneer gemeld bij Wooncompas
- Wat is er tot nu toe al aan gedaan
- Wat is de huidige situatie
- Huurcommissie ingeschakeld?
- Advocaat ingeschakeld?
- Vermoedelijke oorzaak probleem
- Aanwezige foto's van probleem
- Bezocht door EvR en wanneer

Elke nieuwe woning start op een nieuwe pagina; dit om het rapport overzichtelijker te houden.

De contactgegevens van de huurders zijn in het bezit van Echt voor Ridderkerk, maar niet voor publicatie beschikbaar. Dit in verband met de privacy van de bewoners. Alle meldingen zijn met toestemming van de huurder(s) van het pand.

6.2 Bolnes

Naam	
Adres	Boezemstraat Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel op diverse muren
Sinds wanneer	Probleem speelt al jaren
Welke ruimten het betreft	Woonkamer en slaapkamer
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Al jaren geleden
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Bewoner heeft zelf met schimmelreiniger de muren schoongemaakt
Wat is de huidige situatie	Schimmel is nu nog niet terug gekomen (april 2023)
Huurcommissie ingeschakeld?	Nee, nog niet
Advocaat ingeschakeld?	Nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	Geen isolatie van de woning. Bewoners heeft zelf de vloer al geïsoleerd, maar dat gaf geen verschil. Binnen temperatuur is maar 5-6 graden hoger dan buiten temperatuur
Aanwezige foto's van probleem	Nee, omdat de bewoner onlangs de muren heeft schoongemaakt met schimmelreiniger
Bezocht door EvR en wanneer	19 april 2023
Aanvullende info van de melder	Geen foto omdat de heer het onlangs ingespoten heeft met HG schimmelreiniger. De schimmel bevindt zich in de huiskamer en slaapkamer. Deze huizen zijn niet geïsoleerd en dus ook heel erg koud in de herfst en winter en zomers bloedheet ongeveer 30 graden in de slaapkamers en in de winter bij +4,5 graden buiten is het 12,5 graden binnen. En zeker met deze gas en elektriciteitsprijzen niet te doen dus.

Vervolg 6.2 Bolnes

Naam	
Adres	Spuistraat Ridderkerk
Aanwezige probleem	Schimmel op muren
Sinds wanneer	2016
Welke ruimten het betreft	Hal, diverse hoeken in Woonkamer
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2016
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Diverse bedrijven en schilders zijn langs geweest, maar tot nu toe zonder resultaat. Bewoner heeft al meerdere malen opnieuw behangen en nieuwe rolgordijnen moeten aanschaffen. In 2022 is er in de zomerperiode aan beide kanten buitenaf het paneel van de galerij en het balkon eraf geweest. Dit was om de muren te luchten. Het bedrijf dacht dat dit het probleem zou verhelpen. Helaas weer geen succes.
Wat is de huidige situatie	Nog steeds schimmel op muren en bij ramen en kozijnen
Huurcommissie ingeschakeld?	Nog niet
Advocaat ingeschakeld?	Nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	Weten ze nog niet. Jansen -de Jong, bedrijf, zou een afspraak maken om weer te komen kijken, maar de bovenburen moeten daarvoor ook thuis zijn en dat is wat lastiger te regelen i.v.m. werk van beide bewoners. Ze vermoeden dat het tussenschot tussen de beide flat delen voor de problemen zorgt.
Aanwezige foto's van probleem	Ja, zie hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	19-4-2023
Aanvullende informatie van de melder	<p>Toen ik ruim 6 volgens mij zelfs 7 jaar geleden daar kwam wonen heeft mijn vader 2 hoekjes woonkamer en in de hal bewerkt tegen schimmel om dat dat er zat.</p> <p>Na verloop van de tijd kwam dat terug en ben ik via woonnet toen bezig geweest. Meerdere bezoeken gehad van verschillende bedrijven en schilders.</p> <p>Tot aan nu toe Wooncompas stuurt nog steeds meerdere bedrijven en schilders om het op te knappen of te vinden.</p> <p>Maar mag nog steeds niet baten. Ik ben ook zelf al veel geld kwijt er aan qua onderhoud. Elk jaar behangen en zelfs nieuwe rolgordijnen.</p> <p>Er is vorig jaar 2022 in de zomer periode zelf beide kanten buiten af het paneel er afgeweest op galerij en balkon. Om te luchten zo dachten ze er ook vanaf te komen. Is ook raar alleen ik heb het in die 2 beste hoeken. Maar naast mij gelegen huis niets.</p>

Vervolg 6.2 Bolnes

Vervolg foto's Rijsingel



Vervolg 6.2 Bolnes

Vervolg foto's Spuistraat



Vervolg 6.2 Bolnes

Naam	
Adres	Vechtstraat Ridderkerk
Aanwezige probleem	Schimmel in diverse ruimten
Sinds wanneer	2019
Welke ruimten het betreft	Slaapkamer, Woonkamer, keuken en bij alle ramen
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2019
Wat is er tot nu toe al gedaan	Zie verhaal onder de foto's
Wat is de huidige situatie	Overall schimmel, heel veel condens op alle ramen aan binnenzijde, buitenmuur niet waterdicht
Huurcommissie ingeschakeld?	Ja, maar wil nog hulp van EvR hebben
Advocaat ingeschakeld?	nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	Buitenmuur niet waterdicht?
Aanwezige foto's van probleem	Ja, zie hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende informatie van melder:	Zie verhaal onder de foto's

Foto's van de schimmel:



Vervolg 6.2 Bolnes

Slaapkamer, kant woonkamer:



Slaapkamer, muur links:



Plafond slaapkamer, links:



Plafond slaapkamer:



Vervolg 6.2 Bolnes

Vervolg foto's Vechtstraat



← Slaapkamer plafond, rechts,
buitenmuur

Foto's van schimmel op raam van
de slaapkamer:



Vervolg 6.2 Bolnes

Hieronder treft u het complete verhaal van deze familie, welke is toegezonden in een brief aan Echt voor Ridderkerk:

Geachte heer/mevrouw,

Graag vragen wij uw assistentie in verband met een gebrek aan onze woning aan de Vechtstraat in Ridderkerk.

De gehele tijdlijn is door de veelvoud aan telefoongesprekken, mails en bezoeken van verschillende aannemers verwaterd. Wij hebben dit willen opklaren met een 'inzageverzoek telefonische communicatie' bij Wooncompas, maar hier hebben wij echter een heel onduidelijk en incompleet Excel-document van ontvangen. Hieronder zo goed mogelijk en chronologisch beschreven wat zeker is

Al sinds het begin van het huurcontract ondervinden wij een vochtprobleem in de woning, voornamelijk in de slaapkamer. Hier hebben wij in 2019 al eens eerder een brief over gestuurd, zie bijlage. Destijds hebben wij genoeg genomen met de antwoorden van de opzichter: "Het is een sloopwoning, daar betaal je ook voor" en is er gesproken over het feit dat 'we de woning hebben geaccepteerd met dit gebrek'. Het klopt inderdaad dat bij de sleuteloverdracht werd gesproken over de schimmel/condensvorming, maar "gewoon een raampje open doen, en dan zou het wel meevallen" werd er gezegd. En tsja, in deze tijden waren we allang blij met een huisje.

Het condens probleem blijkt in werkelijkheid veel ernstiger te zijn. De schimmel is ZEER hardnekkig en komt snel terug. De ramen in de hele woning zijn 's ochtends beslagen, maar in de slaapkamer moeten wij dit elke ochtend afdoen met een droge handdoek. Hier valt absoluut niet tegenop te ventileren (wat later tevens ook beaamd werd door een van de aannemers). De schimmel kwam tot dan toe voornamelijk voor op de raamkozijnen en in de hoeken bij het raam.

Wij hebben aan het einde van 2021 wederom melding gemaakt van de condensvorming en schimmel. Dit omdat wij toen slapen in een bed vol verfdelen. De verf op het plafond kwam naar beneden zetten omdat dit verzadigd was door het vocht. Ook merkten wij op dat, over de gehele lengte van onze slaapkamer, bij de naad aan de kant van de buitenmuur, schimmel zat.

Er werd een afspraak gemaakt met de opzichter voor 08-04-2022. Door persoonlijke omstandigheden zou de opzichter niet komen. Het kostte ons wél 5 uur, 3 telefoongesprekken met de klantenservice en 1 heel naar telefoongesprek met de 'teamleider opzichters' om hier zelf achter te komen. Voor hem erg lastig, en begrijpelijk dat hierdoor de afspraak niet plaats kon vinden, maar niet juist om de huurder te laten wachten op een afspraak. Er zou een vervolgspraak gemaakt worden. Op dat belletje wachten wij, op moment van schrijven 02-01-2023, nog steeds. Dit is typerend voor de communicatie van Wooncompas. Het lijkt of er allerlei afdelingen langs elkaar werken, opdrachten in de prullenbak verdwijnen en er ABSOLUUT NIET naar de huurder geluisterd wordt.

Voor het probleem is uiteindelijk een aannemer ter plaatse geweest, welke beaamde/constateerde dat dit vermoedelijk een lekkage was. De vochtmeter sloeg rood uit. Sindsdien zijn er meerdere partijen ter plaatse geweest, ook op het dak.

In augustus is het plafond droog bevonden door een aannemer en hierna is een afspraak gemaakt met een schilder voor het opnieuw verven van het plafond + het coaten met een schimmelwerende coating. Toen deze schilder aankwam (Janssen de Jong OnderhoudPlus B.V. 15-11-22), aarzelde hij geen seconde en pakte de vochtmeter erbij. Die sloeg op alle geteste plaatsen in de slaapkamer wederom rood uit. Deze schilder heeft overigens de loshangende verfdelen en de schimmel netjes verwijderd, maar kon de plekken niet behandelen omdat dit nog nat was.

constateren dat de schimmelvorming NIET door een lekkage komt, maar dat het waarschijnlijk tóch met het vochtprobleem te maken heeft.

Op 1 december is Janssen de Jong OnderhoudPlus B.V. wederom langs gekomen en terwijl ik dit schrijf zijn we weer 1 maand verder zonder enige communicatie vanuit Wooncompas.

Overigens is het vochtprobleem niet enkel in de slaapkamer, de bijgevoegde foto's van condens zijn ook in woonkamer en keuken.

In totaal 37 maanden zijn verstreken sinds de brief van 22-09-2019. Wij hebben nog steeds het condens probleem zoals in 2019 al omschreven, echter vele male meer schimmel. Lang hebben wij gewacht omdat Wooncompas mondjesmaat actie ondernam, beloftes deed en handelde bij de vermoedelijke lekkage. Maar de maat is vol. De vele afspraken en daardoor veel mensen over de vloer, de schimmel waarin wij leven, de mate van schoonmaak die het ons extra oplevert en de barslechte communicatie met Wooncompas eist zijn tol. We staan met de rug tegen de beschimmelde muur. Dit duurt te lang, en wij hebben te lang te veel betaald voor een woning zonder woongenot. Wij vragen graag uw advies.

6.3 Centrum

Naam	
Adres	Klaas Katerstraat Ridderkerk
Aanwezige probleem	Schimmel op muren en plafond
Sinds wanneer	2022
Welke ruimten het betreft	1 kinderslaapkamer, grote slaapkamer, douche
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2022
Wat is er tot nu toe gedaan	Meerbouw heeft in januari/februari de schimmel in de kleine slaapkamer behandeld, behalve in de douche en in de grote slaapkamer achter, hoewel dit wel was aangegeven bij Wooncompas
Wat is de huidige situatie	In de douche en grote slaapkamer achter wordt het nu alleen maar erger. Als je belt met Wooncompas krijg je ook te horen van "dan moet je luchten". Mevrouw heeft de vorige keer al gevraagd hoe zij dan goed moet luchten in de douche omdat daar maar één klappaampje zit dat dag en nacht openstaat en dan nog heeft mevrouw schimmel.
Huurcommissie ingeschakeld?	Nog niet, wil hulp van EvR
Advocaat ingeschakeld?	Nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	Vocht in huizen en muren van de woning. Er zit veel grondwater in de kelders
Foto's aanwezig van probleem	Ja, zie hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	19-4-2023
Aanvullende informatie Van melder	<p>Woningen zijn 70 jaar oud; staan mogelijk op de lijst om afgebroken te worden. Maar Wooncompas is daar nog niet over uit. Mevrouw snapt niet dat er jongere woningen zijn in Ridderkerk, die door Wooncompas al zijn afgebroken, terwijl zij nog steeds niet weet waar ze aan toe is. Zij heeft scheuren in haar huis; er zit schimmel in het huis, haar huis is aan het zakken omdat het NIET op heipalen staan.</p> <p>Ze schrijft vervolgens: En dan krijg je bericht van Wooncompas dat ze nog weten wat ze gaan doen met deze huizen. Renoveren of slopen. Er valt niks te renoveren aan deze huizen. Deze huizen zijn 70 jaar oud. Als ze dadelijk gaan beginnen met de sloop van de Blaak dan komt al dat zware vrachtverkeer voor mijn deur langs. Geheid dat deze huizen dan nog verder gaan zakken. Wooncompas moet daar eens goed opletten welke huizen ze eerst plat gooien.</p>

Vervolg 6.3 Centrum

Foto's Klaas Katerstraat

Verroest leidingwerk, scheuren en schimmel:



Schimmel op de wanden:



Vervolg 6.3 Centrum

Foto's Klaas Katerstraat

Schimmel op en rond raam en plafond en muren:



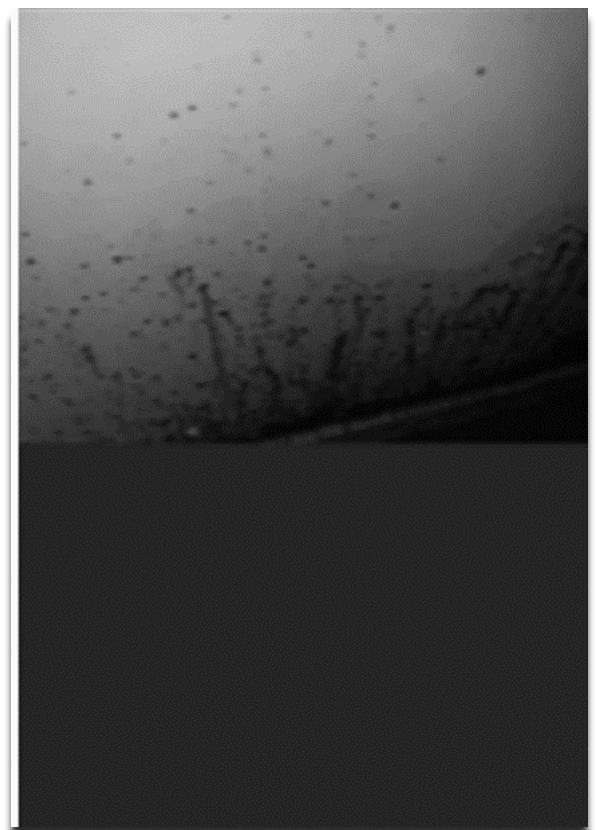
Vervolg 6.3 Centrum

Naam	
Adres	Koninginneweg Ridderkerk
Aanwezige probleem	Schimmel en vocht in diverse ruimte, waardoor laminaat en behang vervangen moesten worden
Sinds wanneer	December 2021
Welke ruimten het betreft	3 slaapkamers en WC
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Januari 2022
Wat is er tot nu toe gedaan	In eerste instantie niets, totdat mevrouw de Rijdende Rechter inschakelde. E.e.a. is toen gerepareerd en vergoed. Echter, heel korte tijd daarna kwam er een lekkage vanwege de riolering. Ook bleek er asbest in het huis te zitten. Familie heeft elders vertoefd, maar inmiddels is de schimmel in 1 slaapkamer al weer terug.
Wat is de huidige situatie	Schimmel zit er nog steeds; in de kinderslaapkamer. Haar verzekering keert niet meer uit vanwege de vele problemen in dit huis.
Huurcommissie ingeschakeld?	Nee; wel rijdende rechter
Advocaat ingeschakeld?	Nee, wel rijdende rechter
Vermoedelijke oorzaak probleem	Eén buitenmuur is nog steeds erg nat, hierdoor worden de muren ook nat en komt er schimmel. Dit is in december 2022 al gemeld bij Wooncompas, maar 4 maanden later is er nog geen actie erop genomen.
Foto's aanwezig van probleem	ja
Bezocht door EvR en wanneer	Tweede contact: 19/4/2023, maar ze waren niet thuis. Later telefonisch contact gehad
Aanvullende info van melder	



Vervolg 6.3 Centrum

Foto's Koninginneweg



6.4 Drievliet

Naam	
Adres	Brasem Ridderkerk
Aanwezig probleem	Muren, deuren, vloeren en ramen vol zwarte schimmel. Ook overlast van pissebedden. Hele huis heeft last van veel vocht 's ochtends aan binnenzijde ramen
Sinds wanneer	2019
Welke ruimten het betreft	Badkamer met name, maar ook het toilet
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2019
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Wooncompas had bedrijf ingeschakeld. Vloer onder huis was heel vochtig; de gordijnen stonden er bol van. De vloer is volgespoten met materiaal en daarna zou het opgelost zijn. Helaas; is niet waar.
Wat is de huidige situatie	Schimmel in badkamer en toilet. En veel last van vocht; beslagen ramen. Badkamerdeur kan niet helemaal dicht meer. Deze staat bol. Het lijkt wel of de automatische afzuiger het niet of niet goed doet. Wooncompas bestrijdt dit.
Huurcommissie ingeschakeld?	Nog niet
Advocaat ingeschakeld?	Nog niet
Vermoedelijke oorzaak probleem	Afzuiger die niet of niet goed werkt? Isolatie probleem?
Aanwezige foto's van probleem	Nee, mevrouw heeft LongCovid en is astma patiënt. Het kost haar teveel kracht om foto's te maken.
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende info van melder	Communicatie met Wooncompas gaat niet goed. Je hebt een service-contract, maar daar vallen steeds meer werkzaamheden van af. Als je ze ergens voor nodig hebt, dan moet je direct een abonnement bij ze afnemen. Bij elk klein akkefietje moet je dat al doen. Nee, het is niet meer zoals het vroeger was.

Vervolg 6.4 Drievliet



Naam	
Adres	Fazant Ridderkerk
Aanwezig probleem	Last van schimmel, tocht en vocht in diverse ruimten in de woning
Sinds wanneer	2013
Welke ruimten het betreft	Woonkamer, gang en toilet
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Vanaf 2013 al diverse keren gemeld
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Laagje verf er overheen geverfd; maar het lost niets op.
Wat is de huidige situatie	Er is vooral schimmel in de woonkamer, gang en toilet vanaf de grond tot ruim een meter naar boven. Vochtplekken, zwarte schimmel en zelfs witte haartjes erop.
Advocaat ingeschakeld?	Nog niet
Vermoedelijke oorzaak probleem	Woningen sowieso beter isoleren. Maar mogelijk speelt er meer
Aanwezige foto's van probleem	Ja, zie hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	Niet nodig; er zijn foto's aanwezig
Aanvullende info van melder	<p>Mevrouw wordt van het kastje naar de muur gestuurd. Je wordt niet netjes te woord gestaan en geadviseerd zelf maar aan de slag te gaan. Diverse adviezen van derden worden niet opgevolgd, namelijk het écht aanpakken van het probleem en de woningen beter isoleren.</p> <p>We zijn een jong gezin met kinderen en een eigen opvang aan huis, en dus dagelijks lopen we risico's met onze gezondheid.</p>

Hieronder treft u een aantal foto's van de schimmel in de woning aan:

Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's Fazant



Vervolg 6.4 Drievliet



Naam	
Adres	Koolmees Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel in ruimte (plafond en muren)
Sinds wanneer	2006
Welke ruimten het betreft	Badkamer
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Vanaf 2006 al diverse malen gemeld
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Wooncompas heeft bij eerdere melding een nieuwe latex laag aangebracht. De heer heeft zelf een rooster in de badkamerdeur geplaatst, voor betere ventilatie en heeft recentelijk de muren en het plafond weer behandeld met schimmelreiniger. Hierdoor waren er geen recente foto's beschikbaar.
Wat is de huidige situatie	Op dit moment is de schimmel tijdelijk weg; maar dat komt geheid weer terug
Huurcommissie ingeschakeld?	Nee
Advocaat ingeschakeld?	Nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	De heer vermoedt zelf het volgende: <ul style="list-style-type: none"> • Afzuiging op de verkeerde plaats (zit nu naast het raam); • Afzuiging kan niet aan gezet worden bij het douchen (moet je eerst naar de keuken); • Afzuiging had moeten gaan draaien bij meer vocht in de lucht wat hij niet doet; en hij zou dan op stand 2 afzuigen wat te weinig is; • De heer denkt dat het beter is als het licht aangeschakeld wordt dat de afzuiging ook voluit gaat draaien; • Bovenkant van de tegels is niet afgekit waardoor er vocht in de muur trekt.
Aanwezige foto's van probleem	Nee; omdat de heer recentelijk zelf weer alle muren en plafond heeft gereinigd met schimmelreiniger
Bezocht door EvR en wanneer	N.v.t. omdat de schimmel niet zichtbaar is.
Aanvullende info van melder	Het probleem speelt al 17 jaar. En af en aan is er contact geweest met Wooncompas; alleen heeft het niet geleid tot blijvende resultaten. Mensen voelen zich in de steek gelaten.

Vervolg 6.4 Drievliet

Naam	
Adres	Merel Ridderkerk
Aanwezig probleem	Muren en plafond zitten vol met schimmel
Sinds wanneer	Deze winter
Welke ruimten het betreft	Woonkamer en badkamer en deur naar de tuin. De heer woont al ruim 30 jaar in deze woning, maar heeft er voorheen nooit last van gehad. Sinds kort wel.
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Deze winter.
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Kit vervangen rondom de ramen. Raampje in badkamer staat altijd al open. Er wordt kort gedoucht. Men zet altijd de ventilatie afzuiger aan tijdens en na het douchen.
Wat is de huidige situatie	Schimmel zit aan de muur en een beetje aan plafond. Ongeveer 80 cm hoog. In de woonkamer en boven de ramen links en rechts. Kit van de ramen was ook zwart geworden, maar dat is vervangen.
Huurcommissie ingeschakeld?	nee
Advocaat ingeschakeld?	nee
Vermoedelijke oorzaak probleem	Woning te koud? Huurder stookt het huis minder warm dan in andere jaren.
Aanwezige foto's van probleem	Ja 1 stuk
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende info van melder	



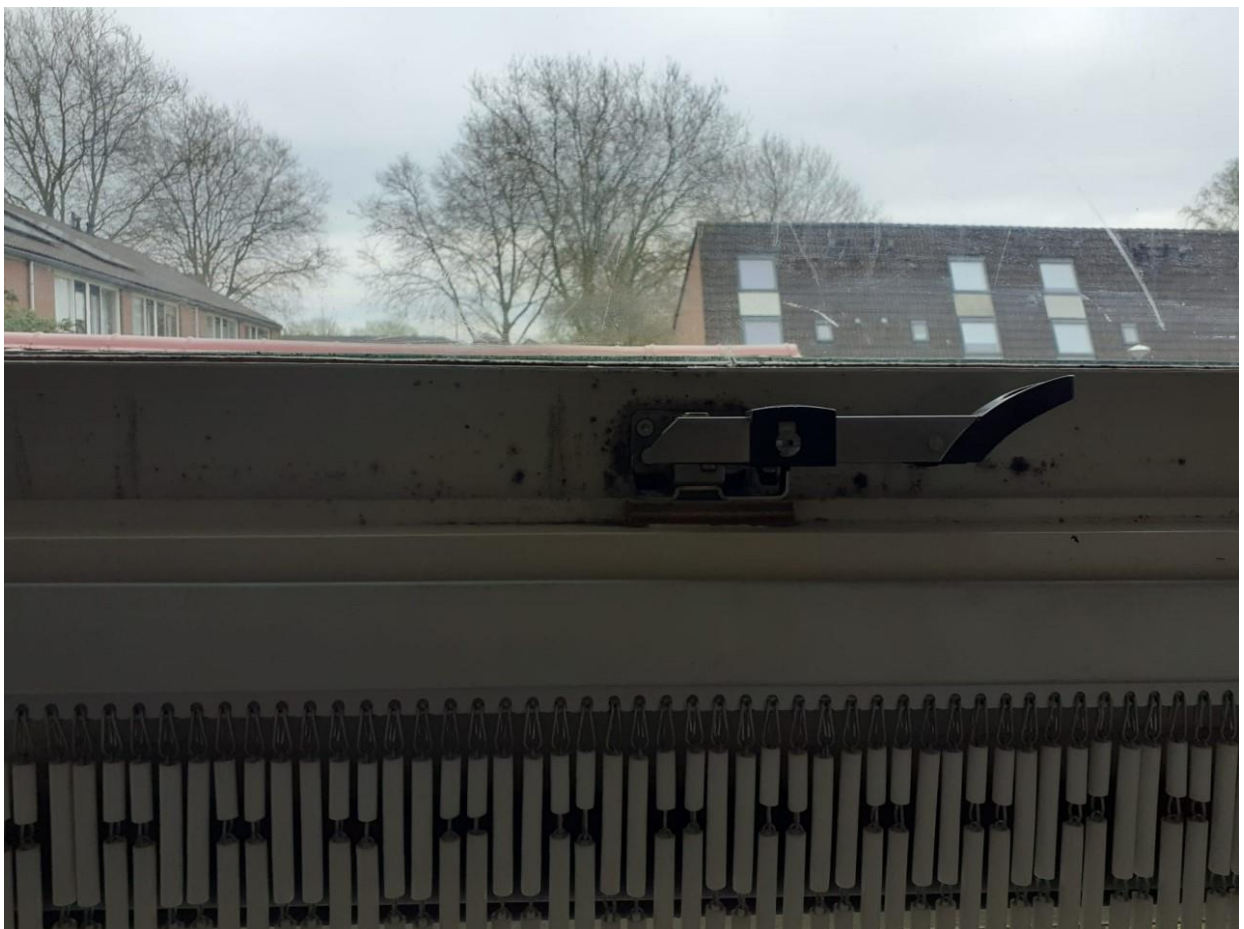
Vervolg 6.4 Drievliet

Vervolg foto's Merel



Vervolg 6.4 Drievliet

Vervolg foto's Merel



Vervolg 6.4 Drievliet

Naam	
Adres	Merel Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel in diverse ruimten; ook aan deuren
Sinds wanneer	2015
Welke ruimten het betreft	Badkamer, deuren van de badkamer, de slaapkamer, zolder en scheuren in de schuur.
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Diverse keren in de afgelopen jaren. Klachten zijn nooit goed verholpen. Advies was ventileren; maar meer dan de hele dag het raam open zetten kan niet. Toch blijft de schimmel komen.
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Niet veel. Advies gekregen beter te ventileren; maar dat doen we al.
Wat is de huidige situatie	Er is nog niets gebeurd; alleen is er een aannemer wezen kijken.
Huurcommissie ingeschakeld?	
Advocaat ingeschakeld?	
Vermoedelijke oorzaak probleem	
Aanwezige foto's van probleem	nee
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende info van melder	<p>Mevrouw woont nu 8 jaar in Drievliet op de Merel. Ze heeft al meerdere keren flinke lekkage gehad die Wooncompas niet volledig heeft aangepakt. Schimmel in de badkamer moest zij ventileren. Ze heeft haar raam de hele dag openstaan. De deuren rotten aan de onderkant weg bij de badkamer maar dat komt volgens de aannemer door henzelf. Plukjes schuimende schimmel hangt er maar dat kan mevrouw volgens aannemer zo afnemen.</p> <p>Lekkage aan de muren bij haar dochter haar slaapkamer zouden ze komen maken, nog maar ze hebben nog niemand gezien.</p> <p>Inmiddels is er weer een nieuwe plek ontdekt op zolder en mevrouw kreeg als antwoord dat er gekeken naar wordt.</p> <p>Tevens heeft onze schuur allemaal grote scheuren. Ook hieraan wordt niks aangedaan helaas.</p>

Vervolg 6.4 Drievliet

Naam	
Adres	Paltrokmolen Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel
Sinds wanneer	2021
Welke ruimten het betreft	Woonkamer. Het begon in een hoek, nu is het de hele muur.
Wanneer gemeld bij Wooncompas	In 2021, maar ook later. Op 13 december 2022 beweert Wooncompas dat zij opdracht hebben gegeven aan Meerbouw om het te repareren. Echter, Meerbouw weet nergens van en heeft geen opdracht gezien. Begin maart maar weer met Wooncompas gebeld en actie verzocht.
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Bedrijf Meerbouw is in het begin na de eerste melding geweest; en zegt dat de buitenmuurlek is. Er zijn voegen weg. Vocht van buiten gaat nu naar binnenmuren toe. Daardoor ontstaat de schimmel. Dit moet eerst worden gemaakt, dan opnieuw impregneren, dan luchten en de verwarming aanzetten om te drogen. Wanneer geeft Wooncompas akkoord op dit plan van Meerbouw? Half maart is er via Meerbouw een ander bedrijf uit Delft geweest. Het water loopt nog steeds de muur in. Dat moet gerepareerd worden, daarna coating erop. Tja, dat is nu wel bekend. Maar wanneer gaat het nu eens gebeuren?
Wat is de huidige situatie	Na constatering is er verder nog niets gebeurd, behalve dat bedrijven langskomen.
Huurcommissie ingeschakeld?	Nog niet.
Advocaat ingeschakeld?	
Vermoedelijke oorzaak probleem	Buitenmuur lekt omdat er voegsel tussen de stenen weg is. De woning is verder ook niet geïsoleerd.
Aanwezige foto's van probleem	Ja, diverse
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende info van melder	

Aanwezige foto's:

Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's van Paltrokmolen



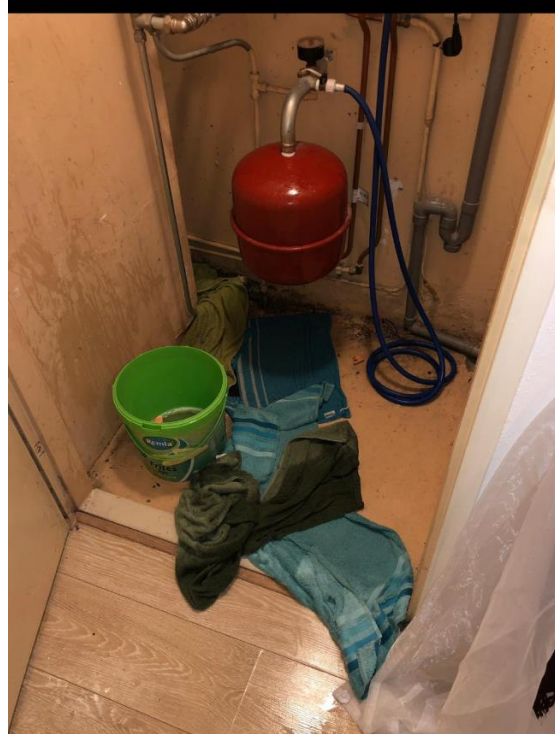
Vervolg 6.4 Drievliet



Naam	
Adres	Patrijs, Ridderkerk
Aanwezig probleem	Lekkage via de bovenburen, lekkage via de buitenmuren, waardoor er veel schimmel is ontstaan en bepaalde lichtsakelaars mogen niet meer worden gebruikt i.p.v. brandgevaar. Er zit ook een groot gat in de vloer in de keuken, waar kou doorheen komt en regen van buitenaf.
Sinds wanneer	2019
Welke ruimten het betreft	Keuken, gang, woonkamer, trap en muur naar 1 ^e etage
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2019 voor de eerste keer; daarna diverse malen contact gehad
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Er zijn bedrijven langs geweest. De lekkage van de bovenburen is opgelost, maar de schade bij mevrouw niet. De lekkage via de buitenmuren ook niet. Afgelopen najaar hebben er wel reparaties aan de buitenmuur plaatsgevonden, maar niet alles is goed gedaan, waardoor er nog steeds problemen zijn.
Wat is de huidige situatie	Kou, schimmel, lekkage
Huurcommissie ingeschakeld?	ja
Advocaat ingeschakeld?	ja
Vermoedelijke oorzaak probleem	Lekkage aan buitenmuur, hele natte muren waardoor brandgevaar ontstaat wanneer bepaalde lichtsakelaars worden aangedaan, natte kruipruimte waardoor kou, vocht en soms schimmellucht optrekt
Aanwezige foto's van probleem	ja
Bezocht door EvR en wanneer	2022 en 2023
Aanvullende info van melder	<p>4 jaar geleden is de lekkage begonnen bij de bovenburen, waardoor al het water bij mevrouw langs de muur uit de CV-kast kwam en zo langs de gang en muren liep. Wooncompas heeft bij de burens de lekkage verholpen. Maar haar schade; daar werd niets aan gedaan.</p> <p>Ondertussen ontdekte mevrouw bij elke regenbui dat haar muren nat werden doordat er een gat buiten in de muur zat. Dit gingen jaren zo door, waardoor er stukjes muur ging brokkelen en dit een groot gat werd. Ook had zij gaten in haar keukenvloer. Daar werd helaas ook niets aan gedaan.</p> <p>De kou kwam binnen door die grote gaten in haar keukenvloer. Ook als het had geregend zag zij haar laminaat nat worden. Met die gaten in haar vloer werd het een openhuis voor kikkers en naaktslakken. En 1x een veldmuis die leuk door het gat naar binnen kwam. Nu mevrouw haar huurverhoging niet te heeft betaald, is de huurcommissie ingeschakeld door Wooncompas. Deze heeft inmiddels de gebreken in de woning gezien.</p>

Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's Patrijs



Vervolg 6.4 Drievliet

Vervolg foto's Patrijs



Vervolg 6.4 Drievliet



Naam	
Adres	Patrijs, Ridderkerk
Aanwezig probleem	Verrot raam in badkamer, wat o.a. zwart gruis veroorzaakt in de badkamer. Maar ook dagelijks pissebedden en schimmel. Grote scheur in muur tussen 2 gipsplaten in. Er zit een gat boven het raam in de keuken. Te smalle afvoerpijpen in de badkamer. Vocht in huis door lekkage via buitenmuren e/o ramen. Lood onder ramen is heel hard aan vervanging toe omdat er gaten in zitten. Voor alles: zie foto's in apart, toegevoegde map. Steen uit de muur, waardoor er een open verbinding is tussen binnen en buiten. Netspanning zou ook te hoog zijn in de woning; of is er teveel vocht in de muren aanwezig, waardoor lampen telkens springen?
Sinds wanneer	2016
Welke ruimten het betreft	Badkamer, slaapkamer, keuken, diverse ramen
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2016 en later ook meerdere malen
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Diverse malen schimmelreiniger gebruikt en opnieuw geverfd, maar het probleem blijft terugkomen.
Wat is de huidige situatie	Schimmel in alle ruimten. Mensen hebben gezondheidsklachten
Huurcommissie ingeschakeld?	Zijn ze mee bezig
Advocaat ingeschakeld?	Nog niet
Vermoedelijke oorzaak probleem	Een lekke buitenmuur. Dat is geconstateerd door één van de bouwbedrijven die door Wooncompas is ingeschakeld. Zie ook de informatie welke bij Patrijs, staat gemeld. Zij wonen in eenzelfde blok.
Aanwezige foto's van probleem	Ja, inclusief een geheel eigen verslag (zie bijlage bij dit rapport)
Bezocht door EvR en wanneer	Februari en maart 2023
Aanvullende info van melder	Zeker! Mevrouw heeft een geheel eigen verslag gemaakt en bijgehouden. Zie aparte bijlage!

Vervolg 6.4 Drievliet

Naam	
Adres	Patrijs Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel in diverse ruimten, waardoor mensen steeds ziek zijn. Lekkage in de gang boven en het toilet. Als het hard regent. Elektriciteit gaf in het verleden ook problemen, alleen lijkt dit nu opgelost.
Sinds wanneer	2018
Welke ruimten het betreft	Woonkamer, WC, douche, slaapkamer
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Diverse malen vanaf 2018
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Bewoner verft steeds opnieuw. Wooncompas heeft tochtstrippen aangebracht, de buitenmuur nieuw voegsel erin laten brengen. Niets helpt. Bewoner
Wat is de huidige situatie	De buitenmuur lekt ook nog.
Huurcommissie ingeschakeld?	Nog niet; wordt gedaan
Advocaat ingeschakeld?	Nog niet
Vermoedelijke oorzaak probleem	Buitenmuren van het hele gebouw zijn lek. Overal is er tocht.
Aanwezige foto's van probleem	ja
Bezocht door EvR en wanneer	Ja, februari en maart 2023
Aanvullende info van melder	



Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's Patrijs



Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's Patrijs



Vervolg 6.4 Drievliet

Foto's Patrijs



6.5 Oost



Naam	
Adres	Kerkweg Ridderkerk
Aanwezig probleem	Vocht- en schimmelproblemen
Sinds wanneer	Al jaren
Welke ruimten het betreft	Diverse ruimten (zie alle foto's)
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Al jaren geleden. Mevrouw bezit een heel dossier van communicatie met Wooncompas
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Er zijn diverse acties geweest; maar het probleem is nooit écht opgelost. Het plaatsen van ventilatieroosters onder het huis, waarmee was gestart, bleek niet te kunnen. Schimmel weghalen; maar na een jaar is het alweer terug.
Wat is de huidige situatie	Problemen zijn nog steeds niet opgelost
Huurcommissie ingeschakeld?	?
Advocaat ingeschakeld?	
Vermoedelijke oorzaak probleem	
Aanwezige foto's van probleem	Ja, zie diverse foto's hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	19/4/2023 2 ^e contact; niet thuis. Telefonisch contact gezocht
Aanvullende info van melder	<p>Mevrouw heeft al jaren een conflict met Wooncompas m.b.t. de vocht- en schimmelproblemen. Er is in de afgelopen jaren ook al van alles gedaan in de woning door Wooncompas, maar inderdaad zonder dat de échte oorzaak wordt aangepakt. Er is al 2x een rapport door het bedrijf Nedon gemaakt o.v.v. Wooncompas. Dit rapport heeft mevrouw ook in haar bezit en daarin staan oplossingen om de oorzaak aan te pakken, maar daar wordt weinig mee gedaan, tot verbazing van de persoon die het onderzoek 2x heeft gedaan en het rapport daarvan heeft gemaakt.</p> <p>Er wordt gestart aan iets, maar niet afgemaakt, bijvoorbeeld anderhalf jaar geleden is een bedrijf in opdracht van Wooncompas begonnen om ventilatie onder de woning aan te brengen, bij het plaatsen van het 1e rooster kwamen ze er gelijk achter dat er niet genoeg ruimte onder de woning is om de ventilatieroosters te plaatsen. Het bedrijf heeft dit aangegeven bij Wooncompas, maar vervolgens gebeurt er niets meer. Dit is één voorbeeld van wat er gedaan zou worden om de oorzaak aan te pakken, maar tot nu toe dus nog steeds niets wordt uitgevoerd. Zo heeft mevrouw via mailcontact al een heel dossier opgebouwd, maar helaas nog steeds niet het gewenste resultaat: 'een gezonde woonomgeving', want dat is toch het belangrijkste!</p> <p>Mevrouw is overigens nu ook nog steeds aan het bellen en mailen met Wooncompas, omdat de schimmel die ze aangepakt hadden binnen 1 jaar alweer terug is en zij zeker weet dat er nog veel meer aanwezig is in de woning en Wooncompas dus niet de belofde en benodigde actie onderneemt.</p>

Vervolg 6.5 Oost

Foto's van Kerkweg



Vervolg 6.5 Oost
Foto's van Kerkweg



Vervolg 6.5 Oost

Foto's van Kerkweg :



Vervolg 6.5 Oost



Naam	
Adres	Kamperfoeliestraat Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel in diverse ruimten; gat in dak
Sinds wanneer	Al 23 jaar!
Welke ruimten het betreft	Twee slaapkamers, badkamer, gang
Wanneer gemeld bij Wooncompas	23 jaar geleden al; daarna diverse keren weer. Ook dit jaar, vorig jaar enzovoorts
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Schimmelreiniger gebruikt om de schimmel weg te halen en een verflaagje erover. Dak-inspectie door o.a. Meerbouw en anderen. Blijkt een groot lek te zijn in het dak. Offertes liggen bij Wooncompas om dit te repareren, maar de bedrijven vernemen daarna niets meer.
Wat is de huidige situatie	Huisarts en GGD zijn ingeschakeld. Huisarts heeft een brief geschreven aan Wooncompas dat zij diverse gezondheidsklachten hebben welke te relateren zijn aan de zwarte schimmel in de woning. Gezin slaapt in de woonkamer, behalve één dochter. Die slaapt nog boven. Zoon slaapt inmiddels bij familie. Gezin wacht op de tijdelijk aangeboden woning (inmiddels al weer een paar weken!!!). Contact met Wooncompas verloopt zeer stroef. Na WEKEN nog steeds geen andere woning, ondanks opdracht Wethouder Wonen
Huurcommissie ingeschakeld?	ja
Advocaat ingeschakeld?	Zijn we mee bezig
Vermoedelijke oorzaak probleem	Scheur in het dak is reeds geconstateerd door o.a. Meerbouw
Aanwezige foto's van probleem	Ja heel veel; inclusief filmpje
Bezocht door EvR en wanneer	Februari 2022
Aanvullende info van melder	Matras en kledingkasten zitten inmiddels ook onder schimmel. Ramen staan dag en nacht open om te ventileren. Hier is niet tegen op te boksen.

Vervolg 6.5 Oost



Vervolg 6.5 Oost

Vervolg foto's Kamperfoeliestraat



Vervolg 6.5 Oost

Vervolg foto's Kamperfoeliestraat



Vervolg 6.5 Oost

Vervolg foto's Kamperfoeliestraat



6.6 Rijsoord



Naam	
Adres	Mauritsweg Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel in diverse ruimten. Mevrouw is reuma patiënt en heeft erg veel last van vocht en kou in haar huis
Sinds wanneer	2022
Welke ruimten het betreft	Woonkamer, (muren in de woonkamer), de badkamer, zolder, 2 slaapkamers, kasten en diverse ramen. Ook de aanbouw,
Wanneer gemeld bij Wooncompas	Oktober 2022
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Niets; wel beloftes, maar geen acties. Wooncompas zou de zolder isoleren.
Wat is de huidige situatie	Schimmel op zolder en het zolderraam. In twee slaapkamers loslatend behang, schimmel op de muur bij het raam. Schoenenkast helemaal beschimmeld.
Huurcommissie ingeschakeld?	Ja, mevrouw is bezig
Advocaat ingeschakeld?	Mevrouw is bezig met rijdende rechter in te schakelen, maar wacht nu eerst op het effect van de actie van EvR
Vermoedelijke oorzaak probleem	Buitenmuren bij het raam hebben afgebrokkelde voegen. Waarschijnlijk komt er daardoor vocht naar binnen.
Aanwezige foto's van probleem	Heel veel; zie hieronder
Bezocht door EvR en wanneer	
Aanvullende info van melder	Mevrouw vindt dat Wooncompas aan de schandpaal genageld moet worden. Zo ga je niet met je huurders om! Zij en haar partner hebben diverse lichamelijke klachten opgelopen door het leefklimaat in deze woning.

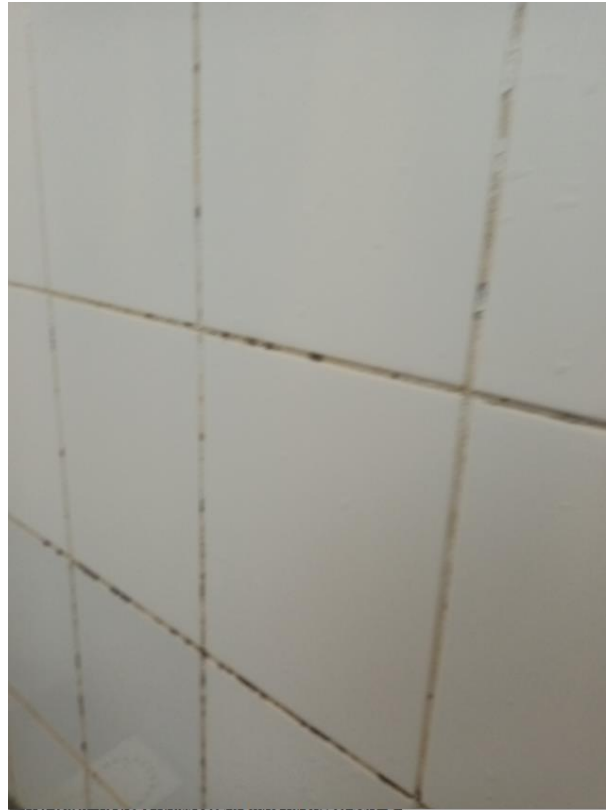
Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



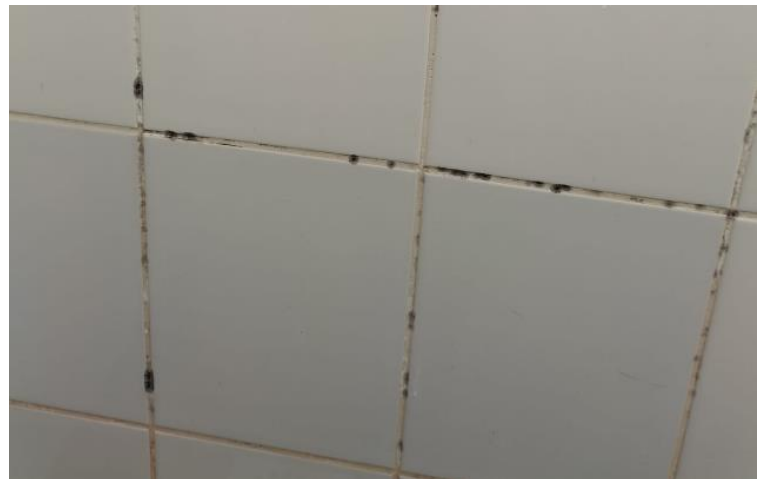
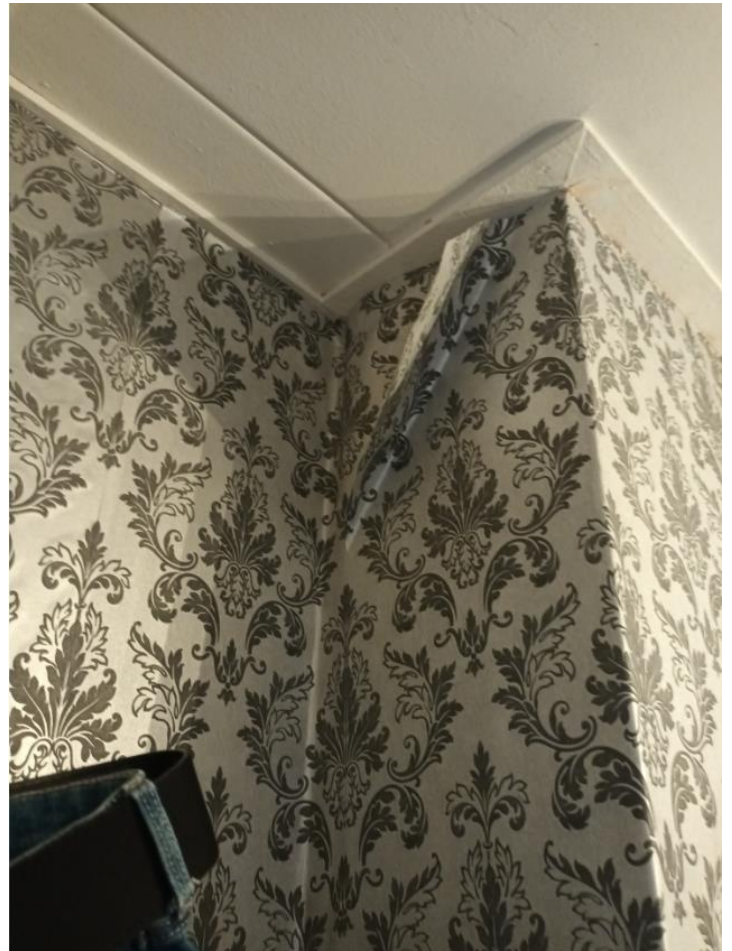
Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



Vervolg 6.6 Rijsoord

Foto's Mauritsweg



6.7 West



Naam	
Adres	Boksdoornpark Ridderkerk
Aanwezig probleem	Schimmel op muren; behang komt van de muren; plafond is bruin van vocht en schimmel. Er is ergens lekkage; maar nog niet achterhaald waar. Dit betreft eigenlijk meerdere woningen gelegen aan de Westkant van de Riedertoren. Ook meerdere mensen hebben last van lekkage aan deze zijde (ramen lek). De luchtvochtigheid is boven de 70%, terwijl mevrouw COPD heeft (gekregen).
Sinds wanneer	December 2019
Welke ruimten het betreft	Woonkamer; in de hoek
Wanneer gemeld bij Wooncompas	2019/2020
Wat is er tot nu toe al aan gedaan	Stukadoor is geweest (via Wooncompas) en maakte (per ongeluk) een gat in het plafond, omdat het zo nat was. Dilataties voegen aan de buitenzijde zijn vernieuwd. Heeft niet mogen baten. Mevrouw heeft 1x huur terug ontvangen en 1 maand 20% korting op de huur gekregen. Maar helaas; het probleem is nog steeds niet verholpen. Twee bedrijven zijn al meerdere malen geweest (Era Contour en Mainstate). De laatste heeft m.b.v. een hoogwerker stelling gaten in de buitenmuur gevonden, waardoor water naar binnen kan lopen. Mevrouw heeft al 3x opnieuw de woonkamer behangen en maakt telkens kosten. In 2022 is Mainstate weer geweest en vonden zij een tegel, waarvan de voeg kapot was. Deze is gerepareerd. Op 28 februari is het bedrijf AB lekdetectie geweest. Zij hebben de muur ingespoten met een bepaald materiaal, waardoor zij met een IR-camera konden zien waar de buitenmuur lekt. Maar zij konden op die plaats van de muur geen lekkage vinden.
Wat is de huidige situatie	Eind februari heeft mevrouw Wooncompas gebeld, maar de contactpersoon was er niet. Mevrouw wil weten wat er dan wel is ontdekt. Ze heeft daarna weer niets vernomen. Er wordt door de telefoniste verteld dat zij een andere woning zou hebben geweigerd. Maar daar is NIETS van waar!!! Zij willen best akkoord gaan; mits verhuiskosten en stoffering voor rekening van Wooncompas komen. En de scootmobiel in huis kan staan. En hun hondje moet ook mee kunnen naar een eventuele nieuwe woning. Binnenkort komt er weer iemand van een bouwbedrijf langs om te inspecteren wat er nu exact aan de hand is.
Huurcommissie ingeschakeld?	Ja; ook het juridisch loket heeft mevrouw ingeschakeld. Op 25 december 2020 heeft zij een ingebrekestelling afgegeven. Op 23 februari 2020 was er weer lekkage. Op 25 maart 2022 stond een afspraak gepland met Mainstate, maar die kwamen niet opdagen. Mevrouw weigert huurverhoging te betalen op dat moment. Op 1 maart 2022 volgde weer een ingebrekestelling. Op 7 april 2022 nog steeds geen reactie van Wooncompas ontvangen.
Advocaat ingeschakeld?	Nee, maar wel juristen via het juridisch loket

<u>6.7 West</u>	(Vervolg)
Vermoedelijke oorzaak probleem	Lekkage aan de Westkant van de Riedertoren
Aanwezige foto's van probleem	ja
Bezocht door EvR en wanneer	8 maart 2023
Aanvullende info van melder	Op korte termijn komt er weer een bedrijf kijken om de oorzaak te achterhalen.

Foto's van Boksdooirpark (Riedertoren):



Vervolg 6.7 West

Foto's van Bokendoornpark (Riedertoren):



Vervolg 6.7 West

Foto's van Boksdorppark (Riedertoren):

Behang is van de muur afgekomen



Vervolg 6.7 West

Mevrouw schreef al jaren geleden over haar problemen in het weekblad De Combinatie:



7.0 Conclusies

Aangezien wij met alle respondenten contact hebben gehad en zij bereid waren om uitgebreide informatie te verschaffen, hebben wij een goede zogenaamde 'rode draad' kunnen constateren.

Deze rode draad heeft betrekking op een aantal acties van Wooncompas. Acties, die in onze ogen verbeterd dienen te worden om Wooncompas daar te brengen waar zij, volgens eigen zeggen, voor staan en/of willen komen.

7.1 Kernwaarden:

Wij citeren hetgeen op hun eigen website te lezen is:

Wooncompas is een groeiende woningcorporatie met een passie voor volkshuisvesting. Wij zetten ons in om mensen met een bescheiden inkomen of in bijzondere situatie een thuis te bieden.

*Onze kernwaarden zijn: **mensgericht, verbindend en ondernemend.***

Mensgericht betekent voor ons:

Betrouwbaar zijn: We behandelen de ander respectvol, zetten onze kennis en vakmanschap met plezier in en komen onze afspraken en beloftes na.

Persoonlijk maken: We luisteren zonder vooringenomenheid, hebben oog voor de menselijke maat en werken met (com)passie.

Ondernemend betekent voor ons:

Lef tonen: We zijn vindingrijk, blijven innoveren en tonen verantwoordelijkheid in het zien en pakken van kansen. Het elke dag een beetje beter doen. Als we fouten maken dan leren we daarvan. Waarmaken: We tonen eigenaarschap in het signaleren, acteren en boeken van resultaten. Hierdoor maken we het verschil!

---- Einde citaat ----

Als we deze kernwaarden uitzetten tegenover de ervaringen die bewoners en ook Echt voor Ridderkerk inmiddels heeft met Wooncompas, dan blijken ze nog een (lange) weg te gaan te hebben.

Als je je afspraken niet na komt, dan kom je sowieso niet betrouwbaar over. Wanneer je je huurders min of meer afsnauwt door de telefoon of hen ongebruikelijk lang in de wachtrij plaatst, waarna de telefoonverbinding ineens wordt verbroken, dan heb je geen oog voor de menselijke maat of werk je niet met (com)passie.

Als je beweert het elke dag een beetje beter te willen doen, dan zul je dat ook moeten omzetten in daden. Helaas blijft dit dag in en dag uit achterwege. Van fouten dien je te leren, maar dezelfde fouten worden keer op keer gemaakt bij elke bewoner die zich bij EvR heeft gemeld (zie ook hieronder). Het tonen van eigenaarschap in het signaleren, acteren en boeken van resultaten blijft bijzonder onder de maat. Daarin maakt Wooncompas inderdaad hét verschil! Maar niet het verschil dan men voor ogen heeft in de kernwaarden van het

bedrijf. Er is dus nog een (lange) weg te gaan in het intern opleiden en begeleiden van de managers en medewerkers, opdat zij ook de kernwaarden weten, kennen, begrijpen en er naar handelen.

In alle vernomen meldingen die bij EvR binnen kwamen, kwam het volgende naar voren:

- Klanten ervaren een zeer slechte communicatie met Wooncompas (oorzaak ligt deels intern; deels lijkt het een strategie te zijn);
- De échte oorzaak van de problemen wordt niet aangepakt; wel is er sprake van symptoom bestrijding, zoals schimmelreiniger gebruiken en een laagje verf over muren en plafonds (laten) aanbrengen;
- Offertes worden aangevraagd bij bedrijven die inspecties voor Wooncompas uitvoeren, maar deze worden vervolgens niet gehonoreerd (één van de bedrijven staat op het punt het contract met Wooncompas op te zeggen);
- Afspraken worden door Wooncompas niet nagekomen. Men zegt bewoners terug te bellen of te mailen; dat gebeurt telkens niet. Men zegt dingen toe, maar dat gebeurt dan vervolgens niet;
- Bewoners voelen zich in de steek gelaten door Wooncompas. Ze betalen wel de huur en de huurverhogingen, maar kunnen vervolgens fluiten naar goede service en het nakomen van afspraken of verplichtingen vanuit goed eigenaarschap;
- Mensen lopen gezondheidsrisico's op doordat zij langere tijd in beschimmelde ruimten moeten leven;
- Wooncompas komt zijn verplichting voor goed eigenaarschap niet na.

7.2 Governance code:

Op de website van Wooncompas, www.wooncompas.nl, is tevens het volgende te lezen:

“Wooncompas is een maatschappelijke organisatie. We hechten dan ook veel waarde aan betrouwbaarheid en integriteit. Het begrip governance gaat hoofdzakelijk over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd en de manier waarop toezicht hierop wordt gehouden. Daarnaast gaat governance over de manier waarop het bestuur en de RvC verantwoording afleggen over hun activiteiten en resultaten.

Governance code

Wooncompas onderschrijft de Governance code Woningcorporaties volledig en handelt hiernaar”.

Wanneer Echt voor Ridderkerk deze Governance code bekijkt, dan staat daarin onder andere te lezen:

- In principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop en dit gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- In principe 2 staat dat het bestuur aanspreekbaar is op en verantwoording aflegt over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, en ook over de gemaakte strategische keuzes.

Als we verder bij de Governance code kijken op de website van Wooncompas, onder het onderdeel Structuur en visie, en daaronder weer visie op bestuur en toezicht, dan lezen we onder andere:

“Als organisatie hebben we een transitie gemaakt naar een meer klantgerichte organisatie. De klantwaarde heeft een grotere rol gekregen binnen onze organisatie. Een zelfkritische blik zegt ons dat we er nog niet zijn, maar je kunt wel zeggen dat de basis goed is. Daarmee hebben we een stevig fundament neergezet om op te bouwen in de komende jaren. Dat geeft ons de kans net dat beetje extra toe te voegen. Wij zijn de grootste sociale verhuurder in de BAR-gemeenten”.

Echt van Ridderkerk vindt het echter bijzonder jammer te moeten constateren dat de huurders uit de gemeente Ridderkerk niet de ervaring hebben dat Wooncompas een klantgerichte organisatie is; dat de klantwaarde een grotere rol heeft gekregen binnen Wooncompas. Ook de basis binnen Wooncompas is nog niet lang niet op orde. Dat blijkt wel dat de onderlinge communicatie lang niet altijd op orde is. Dit geldt ook voor de externe communicatie. Aan huurders wordt beloofd dat zij worden teruggebeld; dat zij worden geïnformeerd over de status van hun klachten, maar in de praktijk komt daar helaas niet veel van terecht. Externe bedrijven, welke diensten voor Wooncompas uitvoeren, schrijven uitgebreide rapporten of maken offertes voor bepaalde werkzaamheden en vernemen vervolgens niets meer van Wooncompas.

Kijken we vervolgens onder het [kopje Integriteit](#), dan lezen we het volgende:

1. We gaan respectvol om met onze huurders

De dienstverlening aan onze huurders is de belangrijkste kerntaak van onze corporatie. Uit de manier waarop we diensten verlenen aan onze huurders, blijkt onze integriteit. Maar we zijn niet alleen medewerkers van Wooncompas. We hebben ook een privéleven. Misschien wonen we in het werkgebied van Wooncompas of komen we op een andere manier in aanraking met onze huurders, buiten onze rol bij Wooncompas om. Daarom is het belangrijk dat we, zowel onder als buiten werktijd, integer omgaan met huurders. Zo sluiten we uit dat er getwijfeld kan worden aan onze onpartijdigheid en voorkomen we dat er een schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan.

- Zowel binnen als buiten werktijd spreken we met respect over onze klanten en belanghouders.
- In de privésfeer spreken we vanuit onze bedrijfskennis niet over individuele klanten en belanghouders.
- We gaan zorgvuldig en vertrouwelijk om met klantinformatie.
- We behandelen huurders met respect.
- We geven bekenden geen voorrang of korting bij de verhuur (of verkoop) van een huis.

Helaas moet EvR constateren dat de dienstverlening niet altijd de belangrijkste kerntaak van Wooncompas lijkt te zijn. Het is niet goed gesteld met hun integriteit, wanneer de manier waarop zij diensten verlenen aan hun huurders, de mate is waarop de integriteit wordt bepaald.

Integer omgaan met hun huurders houdt niet in dat zij onheus worden bejegend, niet terug worden gebeld, soms worden afgesnauwd of erger.

Kortom, in de ogen van Echt voor Ridderkerk en die van vele huurders dient Wooncompas zeker nog (veel) acties te ondernemen om hun eigen kernwaarden, hun integriteitscode en hun Governance code écht waar te maken.

8.0 Benodigde acties

In dit hoofdstuk gaan we nader in op diverse acties die door verschillende partijen uitgevoerd dienen te worden; althans in de ogen van Echt voor Ridderkerk dan.

Zo zien wij dat naast Wooncompas, ook de huurders zélf maar ook de gemeente iets moeten doen om dit tot een goed einde te brengen voor de huurders en de verhuurder. EvR zal uiteraard de huurders bijstaan in dit proces en voor hen opkomen. In onderstaande paragrafen treft u nadere informatie per partij aan.

8.1 Wooncompas

Wooncompas dient de huurders serieus te nemen door ook hun klachten serieus te nemen en daar ook écht iets aan te gaan doen. Dat houdt in dat er na een onderzoek om het daadwerkelijke probleem te kunnen achterhalen een offerte opgevraagd wordt bij een partij die het probleem ook echt kan oplossen. Na het opvragen van zo'n offerte dient Wooncompas vervolgens daadwerkelijk opdracht tot uitvoering te geven. Daar ontbreekt het veelal aan in de huidige situatie. Doen wat je zegt; en zeg wat je doet! Dan kweek je vertrouwen bij je huurders; iets wat Wooncompas als een kernwaarde beoogt.

Verder dient Wooncompas te zorgen dat de communicatie, zowel intern als extern, verbeterd wordt. Medewerkers dienen van elkaar te weten wat er is toegezegd en wat niet. En wanneer iets niet (meer) mogelijk is, dan dient Wooncompas dit zélf door te geven aan de huurder. Niet dat de huurder niets meer verneemt van Wooncompas en na een tijdje er zelf achter moet komen dat er niets of iets anders wordt gedaan om het probleem te verhelpen. Actief informeren dus!

Het siert Wooncompas wanneer zij naar aanleiding van dit rapport zowel hun huurders als Echt voor Ridderkerk actief informeert over hun voornemens, acties en planning. Misschien is Wooncompas bereid om een bijeenkomst te beleggen waarvoor alle betrokken huurders en EvR worden uitgenodigd, opdat we in één keer alle informatie tot ons krijgen. Wij zien een uitnodiging daarvoor graag tegemoet.

8.1.1 Schadeloosstelling huurders

Veel huurders hebben al kosten gemaakt om te zorgen dat zij in een (redelijk) gezond huis kunnen wonen. Helaas is er in veel gevallen ook schade aan hun spullen opgelopen. Behang dat van de muren komt. Soms meerdere malen na elkaar.

Kleding, matras, tapijt, gordijnen en dergelijke zitten soms ook onder de zwarte schimmel. In deze gevallen dient Wooncompas de huurder voor de opgelopen schade te compenseren.

Als laatste vermelden wij hier nog dat enkele bewoners echt gezondheidsklachten hebben opgelopen en in bepaalde gevallen ook medicijnen moeten slikken. Deze

medicijnen krijgen zij niet altijd (geheel) vergoed van hun zorgverzekeraar. EvR vindt dat Wooncompas hen in die gevallen moet compenseren.



8.2 Huurder (evt. met EvR samen)

Naast de verhuurder dient ook de huurder in actie te komen. Zij hebben uiteraard al eerder contact opgenomen met Wooncompas om hun klacht over de schimmel te melden. In sommige gevallen is er ook actie ondernomen door Wooncompas. In andere gevallen nog niet of nauwelijks iets. Wij adviseren de huurders daarom om hun klacht te blijven melden bij Wooncompas en om specifieke datums en actie vragen.

8.2.1 Huurcommissie

Tevens adviseren wij de huurders om hun klacht bij de huurcommissie kenbaar te maken. Daarbij wil EvR ook wel ondersteunen, zoals we in bepaalde situaties al gedaan hebben.

8.2.2 Advocaat

Tevens zijn wij in gesprek met een advocaat om namens meerdere huurders in één keer actie te ondernemen richting Wooncompas. Dit zou bijvoorbeeld door juridische stappen te ondernemen kunnen. EvR onderzoekt dit momenteel en zal de huurders hierover informeren. Een enkele huurder overweegt deze actie al zelfstandig uit te voeren; maar gezamenlijk staan we sterker.

8.3 Gemeente

Echt voor Ridderkerk heeft reeds contact opgenomen met wethouder Van der Duin Schouten, die onder andere Wonen in zijn portefeuille heeft. Wij hebben de wethouder geïnformeerd over ons onderzoek en hem foto's laten zien van het gezin uit de Kamperfoeliestraat. De wethouder vond dit net als wij een zeer ongezonde leefomgeving en wilde dat er actie ondernomen zou worden om binnen een paar dagen te zorgen voor een andere woning voor dit gezin. Hiertoe heeft hij contact opgenomen/laten nemen met de directie en bestuurder van Wooncompas. Ondanks mogelijke toezeggingen van deze partijen is er na een week nog geen andere woning in zicht. En al die tijd verkeert het gezin in gevaar voor hun gezondheid. Mevrouw heeft drie woningen mogen bezichtigen, maar alle drie behoeven nogal wat renovaties. Mevrouw stelde zelf voor dat zij misschien in de modelwoning kan intrekken. Dat wordt nu nader uitgezocht.

EvR vindt dat de wethouder goed gehandeld heeft en hoopt dat hij in een bestuurlijk overleg met Wooncompas heel duidelijk aangeeft dat Wooncompas een verantwoordelijkheid heeft

naar zijn huurders en deze ook dient na te komen. Dat inwoners gevaar voor hun gezondheid oplopen wanneer Wooncompas de échte oorzaak niet wegneemt of laat nemen.

8.4 Planning

Graag vernemen wij binnen uiterlijk **vier weken** na het overhandigen van dit rapport een formele reactie van Wooncompas op dit rapport, opdat zowel wij als de huurders weten waar zij aan toe zijn. Hoe eerder hoe beter, uiteraard.

8.4.1. Wanneer is wat opgelost voor de huurder?

In deze formele reactie ontvangen wij tevens graag een planning per woning wanneer de huurder geholpen wordt, of en wanneer het schimmelprobleem voor hen wordt opgelost en hoe de opgelopen schade vergoed gaat worden.

9.0 Dankwoord

Echt voor Ridderkerk spreekt haar dank uit aan alle huurders die ons het vertrouwen hebben gegeven om over hun situatie te rapporteren en foto's toe te sturen. Ook danken wij alle media die bereid zijn geweest onze oproep te plaatsen, waardoor wij in contact hebben kunnen treden met deze huurders.

Het spreekt voor zich dat we de wethouder Van der Duin Schouten en ambtenaar Steeman danken voor hun tijd en actie richting Wooncompas.

De heer A. Moorlag van Wooncompas danken wij voor zijn bereidheid om een afspraak met ons te maken en de situatie te achterhalen van het gezin aan de Kamperfoeliestraat. Ook voor zijn uitnodiging om te komen praten. Wij spreken de wens uit dat ook voor dit gezin, conform het verzoek van wethouder Van de Duin Schouten, op zéér korte termijn een andere woning beschikbaar komt. Zij lopen nu ernstige gezondheidsrisico's.

Wij spreken uitdrukkelijk de wens uit dat alle partijen zich hard zullen maken om de problemen voor alle huurders op te lossen.