

Gekwalificeerd advies van Bewonerscommissie GranVista bij voorstel Onderhoudsplan van Ymere.

De bewonerscommissie GranVista heeft het onderhoudsplan zoals door Ymere gepresenteerd bestudeerd en is tot het volgende advies gekomen:

1.0 Inleiding

Het onderhouds-/renovatieplan waar de bewonerscommissie nu advies op geeft is het derde onderhouds- / renovatieplan dat in een periode van drie jaar de revue passeert. Twee maal eerder zijn er door Ymere met de bewoners onderhoudsplannen opgesteld en uiteindelijk weer door Ymere afgeblazen. De laatste keer betrof het niet alleen een onderhoudsplan maar wilde Ymere ook serieuze investeringen doen betreft veiligheid en leefbaarheid. Dit resulteerde in een door een architect ontworpen plan voor de plint van het complex, dat de enthousiaste instemming kreeg van de bewonerscommissie en de medewerkers van Ymere. Door financiële problemen bij Ymere kan dit prachtige plan uiteindelijk niet worden uitgevoerd. Het plan waar nu advies op wordt uitgebracht is een uitgekleed onderhoudsplan geworden, waarin geen ruimte meer voor investeringen in veiligheid en leefbaarheid bestaat.

Voor bewonerscommissie GranVista zijn leefbaarheid en veiligheid geen luxe of extraatjes. Veiligheid en leefbaarheid horen bij de broodnodige reguliere investeringen die het complex op dit moment nodig heeft.

Op 12 december 2013 heeft de bewonerscommissie in verband met de veiligheid en leefbaarheid met Ymere een 'driehoeksoverleg' gehad met Stadsdeel Centrum. In dit overleg kwam naar voren dat ook het Stadsdeel vindt dat Ymere verantwoordelijkheid heeft betreffende de maatregelen voor verbetering veiligheid en leefbaarheid. De bewonerscommissie vindt het dan ook geen verantwoorde keuze van Ymere om in dit plan alleen in onderhoud te investeren en de veiligheid en leefbaarheid te laten vallen.

De bewonerscommissie is van mening dat het onderhoudsplan en een plan voor de aanpak van de leefbaarheidsproblemen twee gescheiden zaken moeten zijn. Het geld dat nu voor onderhoud is uitgetrokken moet daar ook volledig voor ingezet worden. Voor de veiligheids- en leefbaarheidsmaatregelen wordt door de bewonerscommissie nog een apart voorstel gedaan, waar een aparte financiering voor gevonden zal moeten worden.

2.0 pilot-woning

Als voorschot op ons commentaar op de onderhoudsmaatregelen is het belangrijk de werkzaamheden zoals uitgevoerd in de pilot-woning Waterlooplein 69 te bespreken. De uitgevoerde werkzaamheden in deze woning zijn niet tot tevredenheid van bewoonster en bewonerscommissie uitgevoerd. De woning tocht en lekt nog steeds. Het sluitwerk op het raam is niet kindvriendelijk, in de oude situatie waren er twee hendels, in de nieuwe situatie is er 1 hendel die op zo een hoogte geplaatst is dat een kind er makkelijk bij kan. De hendel dient alleen om het raam te sluiten en kan niet op slot gedraaid worden waardoor het geheel dus zeer onveilig wordt voor bewoners met kinderen.

Over de nieuw geplaatste balkondeuren in de pilot-woning bestaat echter wel tevredenheid.

3.0 onderhoudswerkzaamheden

Het valt de bewonerscommissie op dat de voorgestelde onderhoudswerkzaamheden niet inspelen op de in het onderzoek van Cauberg-Huygen genoemde bouwkundige problemen:

3.1 gevelpanelen

De bewonerscommissie verwijst hierbij naar bladzijde 13 van het rapport van Cauberg-Huygen. De panelen zijn slecht samengesteld en kwetsbaar voor het binnendringen van vocht van buiten. In veel woningen is de binnenbeplating vervangen of aangetast. Het vervangen van alleen de isolatie en de houten rabatdelen kan aanleiding zijn voor nieuwe problemen in de constructie. Door de dampdichte nieuwe kunststof buitenbekleding kan condensvorming ontstaan in het isolatiemateriaal en wordt aantasting door vocht van de bestaande binnenbeplating mogelijk.

3.2 dubbel glas

Volgens Cauberg zijn de thermische eigenschappen van het toegepaste dubbel glas in de ramen uit 1984 niet meer van goede kwaliteit. Daarnaast vindt op diverse plekken condensvorming plaats in de spouw van het glas. Waarschijnlijk zijn de beglazingsranden lek (Cauberg bladzijde 12).

3.3 koudebruggen

De isolatie op het dak sluit ter plaatse van de gevel niet goed aan. Hierdoor ontstaat naar de woning daaronder een koudebrug (Cauberg bladzijde 14).

3.4 energiebesparende maatregelen

Op een enkel label D na hebben alle woningen het door Cauberg berekende label C. Het onderhoudsplan brengt daar geen enkele verandering in.

4.0 advies bewonerscommissie

Uit het onderzoek van de Woonbond is duidelijk geworden dat de meeste bewoners last ondervinden van vocht, kou en tocht. Duidelijk is dat de slechte onderhoudstaat van de gevel, maar ook de bouwkundige samenstelling daar debet aan zijn. De bewonerscommissie adviseert Ymere daarom bij de uitvoering van het onderhoud het volgende:

4.1 met betrekking tot het onderhoudsplan

- a) Analyse en verbetering van de recent uitgevoerde werkzaamheden aan kozijnen/ramen in de pilot-woning.
- b) Het vervangen van de gevelpanelen door panelen die volgens een standaardopbouw zijn uitgevoerd. Gedacht kan worden aan SBR detaillering.
- c) Het vervangen van de ramen met een lekke spouw door ramen met een hoge isolatiewaarde (++glas) en dat de komende 5 jaar ook te doen met alle overige oude beglazing. Dit zal ook bijdragen aan de vermindering van de door bewoners ervaren geluidsoverlast.
- d) De koudebrug ter plaatse van het dak in het onderhoudsplan mee te nemen.
- e) In het kader van energiebesparende maatregelen minimaal de bovenstaande onder 4.1 genoemde maatregelen uit te voeren.

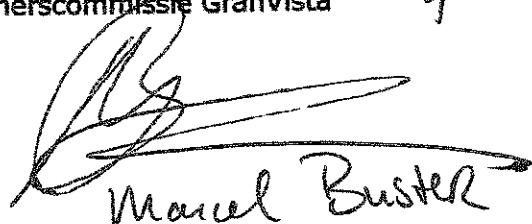
4.2 met betrekking de leefbaarheid en sociale veiligheid

Omdat de bewonerscommissie verwacht dat het realiseren van het verbouwplan ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid nog minstens 5 jaar op zich zal laten wachten, adviseert zij Ymere dringend om nog in 2014 geld vrij te maken voor de uitvoering van een aantal voorlopige maatregelen.

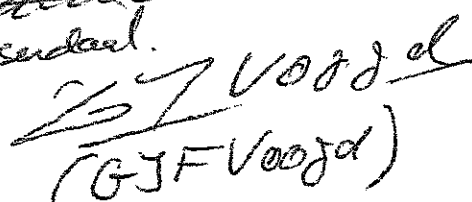
De bewonerscommissie heeft een aantal ideeën en nodigt Ymere hierbij uit om samen met vertegenwoordigers van het Stadsdeel Centrum (te denken valt aan de buurtregisseur) deze ideeën uit te werken.

Amsterdam, 27 januari 2014

Bewonerscommissie GranVista


Marcel Buster


Hanna Rosendaal


(GJF Voogd)