

Amsteldorp



Resultaten technisch onderzoek

Vragen en antwoorden
bewonersbijeenkomst 11 en 13 juli 2022

Inleiding

Op de bewonersbijeenkomsten van 11 en 13 juli in de Bron heeft Ymere de resultaten uit het technisch onderzoek van ABT gepresenteerd. In deze brief geven wij een overzicht van de belangrijkste punten die uit het onderzoek zijn gekomen.

Resultaten technisch onderzoek

In februari zijn de technische onderzoeken afgerond. ABT heeft 330 woningen geïnspecteerd. Daarnaast heeft ABT ook aanvullende onderzoeken gedaan zoals een funderingsonderzoek, een geluids- en luchtdichtheidsonderzoek. De resultaten uit de onderzoeken zijn verwerkt in een rapport. Hieronder leest u de resultaten die door ABT zijn geconstateerd.

De belangrijkste punten zijn:

- De fundering en casco (buitenkant van de woning) zijn in goede staat
- Woningen zijn slecht geïsoleerd
- Er is achterstallig schilderwerk
- Slijtage aan balkons en hemelafvoeren (goten en regenpijpen)
- Veel kieren en naden in de woning, dit veroorzaakt tocht
- Geen mechanische ventilatie, ventilatieroosters zijn dicht geslipt
- CV en elektrische installatie zijn verouderd
- Schimmel en vochtklachten
- Toilet en badkamer zijn in matige tot slechte staat
- Binnendeuren zijn verouderd
- Slecht functioneren van kozijnen en hang- en sluitwerk
- Geluid in de leefruimte is aanvaardbaar, voor trapopgang en entree gelden geen normen

Conclusie:

Alle woningen zijn aan de buitenkant in redelijke technische staat. Die geeft geen aanleiding tot sloop. Het binnenklimaat in de woning is matig tot slecht. Er zijn veel schimmel-, vocht- en tochtklachten geconstateerd. Om het wooncomfort in de woningen te verbeteren moeten de woningen beter geïsoleerd en geventileerd worden. Een aantal van de badkamers zijn slecht en moeten vervangen of opgeknapt worden.

Met het oog op de toekomst wil Ymere de woningen aardgasvrij maken. We gaan onderzoeken of het mogelijk is om de woningen van Amsteldorp aan te sluiten op het warmtenet. En welke voorziening we in de woningen hiervoor moeten aanbrengen.

Voor de problemen die door ABT zijn geconstateerd gaat Ymere voorstellen doen voor een oplossing en hoe we dit het beste kunnen aanpakken. Deze voorstellen gaan we met de bewonerscommissie bespreken.

Heeft u vragen?

over de uitslag van het technisch onderzoek?

Dan beantwoorden wij die graag. U kunt contact met ons opnemen op verschillende manieren:

Kom langs bij het spreekuur

Elke dinsdagmiddag tussen 14:30 en 17:00 uur zijn wij aanwezig op het projectkantoor aan het Buitenrustpad 6-hs. U kunt hier met ons in gesprek gaan.

Contactpersonen projectteam

Rob Oosterloo, Procesmanager
T 06 2159 2863
E r.oosterloo@ymere.nl

Karen Loquet, Projectassistent
T 06 1114 9605
E k.loquet@ymere.nl

Bijeenkomsten Amsteldorp 11 en 13 juli 2022

Vragen en antwoorden

Naar aanleiding van de presentatie door ABT zijn er vragen gesteld over de uitslag van het technisch onderzoek. Daarnaast zijn er ook vragen gesteld over het woonwensenonderzoek en het tussentijdse onderhoud, die allebei op dit moment worden uitgevoerd. Alle vragen zijn gebundeld en voorzien van antwoord door Ymere. De vraag en antwoordenlijst leest u hieronder.

Uitslag technische onderzoeken ABT	
De uitslag van het technisch onderzoek is schokkend. Hoe heeft het zo ver kunnen komen? Is dit de normale gang van zaken bij Ymere?	Nee, dit is niet de normale gang van zaken bij Ymere. Uit eerder uitgevoerde conditiemetingen is naar voren gekomen dat de woningen een aanpak nodig hebben. De uitkomst verbaast Ymere dus niet. We moeten nu echt iets doen aan de woningen om het wooncomfort voor de bewoners te verbeteren.
Wat vindt de directie van Ymere van de uitslag, zijn ze geschrokken?	De directie is niet verrast over de uitkomst. Dit had zij wel een verwacht.
Zijn de lage woningen ook onderzocht?	330 van de 490 woningen zijn onderzocht. Daar zitten ook lage woningen bij.
Asbest en schimmel in de woning maakt mensen ziek. Hoe groot is de impact van deze zaken in de woning op de gezondheid van bewoners?	Daar waar dat nodig was, zijn situaties met asbest en schimmel meteen opgepakt. Tijdens de opname van ABT heeft Ymere wekelijks een terugkoppeling gehad van extreme gevallen en die zijn meteen in behandeling genomen. Het is daarnaast ook belangrijk om de woning goed te ventileren en bij extreme klachten direct Ymere te bellen.
Gaat Ymere de GGD inschakelen bij ernstige gezondheidsproblemen?	Ymere heeft geen meldingen gehad van ernstige gezondheidsproblemen door schimmel of asbest.
Ymere doet geen groot onderhoud maar de huurverhoging gaat wel gewoon door. Is er compensatie vanuit Ymere voor de slechte woningen?	Ymere geeft geen compensatie aan huurders van Amsteldorp.
Hebben de onderzoeken aangegeven waar nu de problemen zitten?	De problemen zitten vooral binnen in de woningen. Slechte isolatie en ventilatie. Veel vocht, tocht en schimmelklachten.
Worden de woningen beter geïsoleerd?	Ja, in het plan van aanpak gaan we ook de woningen beter isoleren.
De energieprijzen zijn hoog, kan het isoleren niet eerder gedaan worden?	Nee, we kunnen de werkzaamheden die onderdeel zijn van een totaalpakket niet eerder doen of naar voren halen.
De buitenkant van de woningen zijn goed, de binnenkant van de woningen zijn slecht. Nu wordt wel de buitenkant aangepakt, dit is niet logisch.	We doen nu alleen een tijdelijke opfris onderhoudsbeurt. In het renovatieplan is het idee dat we zowel de buitenkant als de binnenkant aanpakken.
Wat wil Ymere met de woningen?	Ymere gaat aan de hand van de uitslag van de technische onderzoeken scenario's bedenken wat de beste aanpak is om de problemen aan te pakken en op te lossen. Ook de uitkomsten van het bewonersonderzoek worden in de planvorming meegenomen.
Zit in het plan voor renovatie ook een optie voor sloop?	We maken nu een plan voor renovatie. Naast de uitkomsten van het technisch onderzoek nemen wij ook de uitkomsten van bewonersonderzoek (dit loopt tot 16 oktober) mee in de planvorming. Als er ook plannen voor nieuwbouw komen dan worden dat twee verschillen projecten.
Er wordt onderscheid gemaakt tussen regulier onderhoud en project?	Het reguliere onderhoud, zoals het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd door de onderhoudsdienst van Ymere, en gaat tijdens de voorbereidingen van het project gewoon door. Als er een concreet plan is wat we gaan uitvoeren dan nemen we het onderhoud van de woningen daarin mee.
De fundering is goed, dus Ymere heeft geen reden om nu woningen te slopen?	De technische staat is voor Ymere niet de reden om woningen te slopen. Uitgangspunt voor sloop is om te verdichten en extra sociale woningen toe te voegen aan de wijk.

Wat is het belangrijkste probleem dat Abt heeft gevonden in de luchtdichtheidsmeting?	Dat er veel luchtlekken in de gevel en het dak zitten.
Zijn de ventilatieroosters meegenomen in het onderzoek van het luchtdichtheidsmeting?	Zeker, die zijn tijdens de meting afgeplakt.
Mijn badkamer is gerenoveerd, maar de verf bladdert op de badkamerdeur. Gebruikt Ymere wel de juiste materialen?	In principe gebruikt Ymere geen slechte deuren en moeten deze geschikt zijn voor het gebruik in een vochtige ruimte. Het is ook belangrijk om de badkamer goed te ventileren. Belangrijk om deze klacht direct bij Ymere te melden.
Waarom zijn er geen metingen gedaan naar vocht en aluminium kozijnen? Een slechte constructie geef ook vocht en kou.	ABT heeft wel onderzoek gedaan en gekeken naar de opbouw van de constructie en de onderliggende bouwonderdelen van de woningen. De algemene conclusie van het onderzoek is ook dat de woningen beter geïsoleerd moeten worden, daarvan zijn de kozijnen een onderdeel. Ook het beter ventileren van de woningen is een punt van aandacht.
Tussentijds onderhoud van Lith Bouw	
Waarom is er gekozen om nu tussentijds onderhoud uit te voeren?	Om de aanblik van de woningen te verbeteren en om verdergaand achteruitgang te voorkomen.
Waarom nu geld uitgeven aan onderhoud als Ymere straks gaat renoveren?	Na aanleiding van meldingen van bewoners over achterstallig onderhoud gaan we nu de woningen opfrissen. Het duurt ca. nog een 1,5 tot 2 jaar voordat we gaan renoveren, zolang willen we niet wachten met onderhoud.
Wat is de bedoeling van deze onderhoudsbeurt?	De insteek is dat het schilderwerk 4 jaar goed blijft zitten en het weer een nette en frisse uitstraling krijgt.
De laatste keer dat er onderhoud is gedaan was in de jaren 80. Het achterstallig onderhoud en klachten zijn erger geworden.	Dat is ook de reden dat Ymere er nu tussentijds iets aan gaat doen.
Met beter onderhoud door Ymere zouden de woningen er niet zo slecht aan toe zijn zoals de woningen nu zijn.	We gaan er nu serieus iets aan doen. We willen het zorgvuldig doen en dat kost tijd. Daarnaast is alleen onderhoud niet genoeg om het comfort van de woningen te verbeteren.
Als Ymere niet gaat renoveren, wat gaat Ymere dan doen?	Ymere is wel van plan om te renoveren. Er moet iets gedaan worden aan de woningen. Wat precies de aanpak wordt dat gaan we nu onderzoeken.
Waarom wordt de coating van de balkons niet aangepakt of opgeknapt?	De balkons nemen we mee in het projectplan. Nu wordt alleen de onder- en de zijkanten geschilderd. Bij een slechte coating aan de bovenzijde kijken wat we kunnen doen.
Wordt er iets gedaan aan de onveilige situaties van balkons?	De extreme situatie bij balkons worden gelijk opgepakt door Ymere. Als u het idee heeft dat uw balkon onveilig is dan kunt u Ymere bellen 088 000 89 00.
Wel tussentijds onderhoud uitvoeren maar de balkons worden niet gedaan. Betekent dit dat de balkons straks gaan verdwijnen? i.v.m. ingrijpend renoveren?	We weten nu nog niet wat de aanpak van de gevels en de balkons zal zijn. We willen nu niet te veel geld uitgeven. Dit geld kunnen we beter gebruiken voor de renovatie.
Het onderhoud moet snel en goedkoop. Betekent dit dat de woningen gesloopt worden?	We willen nu de woningen opfrissen, zodat de woningen weer een paar jaar tot de renovatie meekunnen. Het is nu nog niet zeker of we woningen gaan slopen.
Er komt nu serieus onderhoud, wanneer wordt er gesloopt?	Het is nu nog niet bekend of we gaan slopen en welke woningen dat zijn.
Gaat Ymere ook tijdelijk iets doen aan de binnenkant van de woning?	Nee, we doen alleen schilderwerk aan de buitenkant. Voor reparatie onderhoud kunt u altijd Ymere bellen 088 000 89 00.
Ik vind de huidige kleur van mijn voordeur niet mooi. Kan die in een andere kleur geschilderd worden?	Nee, het schilderwerk wordt gedaan in de huidige kleuren. Dit is voor nu sneller en goedkoper. In de renovatie onderzoeken we ook de kleur van het schilderwerk.
Worden er bij de lage woningen ook steigers geplaatst?	Nee, bij de lage woningen doen we de werkzaamheden met ladders en een hoogwerker.
Kan Ymere de kleurnummers doorgeven van het schilderwerk?	We zetten de kleurnummers van de voordeuren op de projectsite www.ymere.nl/amsteldorp

Woonwensenonderzoek Labyrinth	
Wat is een woonwensenonderzoek?	Dat is een onderzoek dat Labyrinth doet in opdracht van Ymere naar wat de bewoners van hun woning en de buurt vinden.
Kunnen bewoners hier anoniem aan mee doen?	Ja, bewoners kunnen anoniem deelnemen. Ymere en de bewonerscommissie krijgen geen inzage in de meningen van de bewoners. Ze krijgen alleen een algemene overzicht te zien.
Op welke manier kan ik deelnemen aan het onderzoek?	Bewoners kunnen online meedoen en de vragenlijst digitaal invullen. Willen bewoners dit niet of hebben zij hulp nodig bij het invullen van de vragenlijst, dan komen de interviewers bij de bewoners langs. Bewoners kunnen ook een afspraak maken met Labyrinth 030 760 07 83.
Welke tijdstip komt Labyrinth langs?	De interviewers komen dagelijks en in het weekend langs de deur tussen 9.30 en 20.00 uur. Op die manier proberen we zoveel mogelijk bewoners thuis te treffen.
Wordt er in de vragenlijst onderscheid gemaakt tussen de woningen die eerst gesloopt zouden worden en voor de woningen die gerenoveerd gaan worden?	Nee, er is geen onderscheid. Alle bewoners krijgen dezelfde vragenlijst.
Bewonersparticipatie	
Hebben bewoners invloed op de plannen van Ymere? En hoe groot is die invloed?	De mening van de bewoners is van groot belang bij het maken van de plannen. Daarom is het ook belangrijk dat de bewoner meedoen aan het woonwensenonderzoek. De plannen worden ook besproken met de bewonerscommissie, hun inbreng is ook belangrijk. Wanneer het projectplan en sociaal plan voor de renovatie definitief zijn dan haalt Ymere draagvlak op bij alle bewoners. Gaat 70% van de bewoners akkoord met het plan, dan kan Ymere het plan uitvoeren.
Als bewoners niet akkoord gaan met het plan gaat het isoleren dan niet door?	Als minder dan 70% akkoord is met het plan zal er nader overleg plaats vinden met de bewonerscommissie om te bekijken wat er nodig is om de 70% akkoord wel te halen.
Als er geen draagvlak is voor sloop, wordt er dan ook niet gesloopt?	Voor sloop heeft Ymere geen 70% draagvlak nodig. Het is voor Ymere wel belangrijk om bij sloopplannen goed naar de mening van de bewoners te luisteren.
Als Ymere toch kiest voor sloop. Zijn de bewoners hier dan aan overgeleverd?	Nee, de bewoners hebben een huurcontract met Ymere. Om de woningen te kunnen slopen moet Ymere het huurcontract opzeggen. Daar kan de bewoner niet mee akkoord gaan.
Heeft het consequenties als de ene bewoner wil dat er gesloopt wordt en de andere wil dat er gerenoveerd wordt?	We maken een renovatieplan voor alle woningen in Amsteldorp. Is er een gedeelte woningen wat we gaan slopen dan maken we daar een ander plan voor. Dit heeft wel consequenties voor de bewoners die in dat deel wonen.
Is er een juridisch kader voor bewoners?	De overlegwet en het Burgerlijk Wetboek zijn de juridische kaders.
Gaat de bewonerscommissie met alle bewoners praten over het voorkeursscenario?	De bewonerscommissie doet achterbanraadpleging bij alle bewoners op het voorkeursscenario.
Worden de woningen in Amsteldorp tijdelijk verhuurd?	Nee, alle woningen worden op dit moment regulier verhuurd. Er zijn geen tijdelijke contracten. Wel zijn er campus- en jongerencontracten. Dit zijn ook reguliere huurcontracten met een duur van 5 jaar. Als er meer duidelijkheid is over de plannen, dan kan Ymere er voor kiezen om woningen tijdelijk te verhuren. Dit bespreken we altijd eerst met de bewonerscommissie en daarnaast is er toestemming van de gemeente nodig.
Wat is de invloed van de gemeente op de plannen van Ymere?	Ymere is eigenaar van de woningen. De gemeente kan niet bepalen wat Ymere met de woningen moet doen.
Wordt de culturele waarden (rapport Heemschut) van het dorp ook behouden?	Ymere houdt rekening met de culturele waarden in het renovatieplan.