

*Samenvatting van het*

# *Rapport over de Onderhoudstoestand van de woningen in het Meerwaldt-complex van De Dageraad*

Amsterdam Geuzenveld-Slotermeer, februari 2001 - maart 2008

---

De samenvatting op de pagina's 2 en 3 van dit document beschrijft de situatie van zomer en najaar 2000. Wij zonden het originele rapport met enkele actualiseringen in februari 2001 aangetekend naar de directie van woningcorporatie *De Dageraad*, de toenmalige eigenaar van het complex. Na een fusie met *PWV Wonen* heette de corporatie voortaan *de Alliantie Amsterdam*

## **Nawoord 2008**

In 2002 reageerde *De Dageraad* met een duidelijk bovengemiddelde huurverhoging én een groot project om de belangrijkste gesignaleerde problemen te verhelpen.

Vooraf in 2001 en 2002 werd intensief en constructief overleg gevoerd tussen enkele medewerkers van *De Dageraad* en de initiatiefnemers voor dit rapport. In termen van participatie was er bij sommige onderdelen zeker sprake van meebeslissen door bewoners en bewonerscommissie. Het geheel heeft ons vele manweken werk gekost, maar zowel ons als *De Dageraad* ook veel opgeleverd.

Nadat *De Dageraad* begin 2002 een budget had vrij gemaakt, werd het verdere traject op basis daarvan ondersteund door een deskundige van de *Woonbond*, die bovendien een Energie Prestatie Advies (EPA) leverde.

Bij de start van diverse projecten voor stedelijke vernieuwing in Slotermeer in 2007-2008 dook in sommige stukken de titel 'renovatie' op voor werkzaamheden die rond 2002 werden uitgevoerd naar aanleiding van dit rapport. Wij hechten er echter aan te spreken over het wegwerken van achterstallig onderhoud en het verhelpen van storende constructiegebreken. Van renovatie of woningverbetering is pas sprake wanneer er dusdanige nieuwe zaken worden aangebracht of bestaande maar goed functionerende zaken zo worden verbeterd dat daardoor sprake is van een significante verbetering van het woongenot.

# Samenvatting

U vindt in deze samenvatting de hoofdzaken van het rapport dat wij als initiatiefgroep hebben opgesteld over de staat van het onderhoud van onze woningen.

De bedoeling van dit rapport is bij te dragen aan goede oplossingen binnen een redelijke termijn. Goede oplossingen dragen bij aan het wooncomfort en de gezondheid van de bewoners en aan de duurzaamheid en dus de rentabiliteit van de woningen. Sommige oplossingen kunnen zelfs bijdragen aan de preventie van verloedering van de buurt – in dit stadsdeel bepaald geen overbodige luxe.

Woningcorporatie *de Dageraad* bood in het voorjaar van 2000 de woningen in het toen vijftien jaar oude complex aan de Burg. Vening Meineszlaan aan de bewoners te koop aan. Diverse bewoners kregen in deze fase sterk de indruk dat feiten die voor de bewoners op dat moment van belang waren, bij medewerkers van *de Dageraad* niet altijd bekend waren. Dit versterkte de behoefte om alles over de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woningen en dus ook de staat van onderhoud eens goed op een rijtje te zetten.

Dat was vervolgens de aanleiding om een enquête onder de bewoners te houden over de staat van onderhoud. Aan de bewoners hebben wij toegezegd dat hun antwoorden vertrouwelijk door ons zullen worden verwerkt. De betrokken bewoners zullen dus veel klachten zelf bij *de Dageraad* moeten aanmelden.

Deze enquête en de analyse van de antwoorden werden geheel op eigen kracht uitgevoerd door ons als ondertekenaars van dit rapport. Omdat er al vele jaren geen actieve bewonerscommissie meer was, vormden wij tezamen de *Initiatiefgroep Meerwaldt 2000*, zoals we ons groepje onder elkaar noemden.

In hoofdstuk 3 presenteren wij **de belangrijkste gesignaleerde klachten**, ingedeeld naar het type probleem aan de woningen. Daarbij besteden wij speciaal aandacht:

- a. aan problemen waarover relatief veel geklaagd wordt en met een grote mate van ergenis-/urgentie;
- b. aan problemen waarvoor oorzaken en oplossingen waarschijnlijk een meer gemeenschappelijk karakter hebben. Die kunnen gemakkelijk tussen wal en schip raken doordat iedereen zit te wachten tot een ander daar werk van maakt.
- c. aan problemen waar al meerdere malen aan gewerkt is zonder dat dit tot duurzame oplossingen leidde.

Ook gaan we hierbij in op de risico's van het onnodig voortbestaan van die problemen.

Uit de enquête kwam naar voren dat het vieze aanzien en de beschadigingen aan de gevels voor de gezamenlijke bewoners prioriteit nummer één was. De gevels bleken te zijn opgebouwd uit zogenaamde isocomposiet blokken. Voor de levensduur hiervan is een blijvend goede afwerking van vitaal belang. Verder kwam onder meer een aantal problemen naar voren die te maken hebben met deuren, ramen, ventilatie, schimmel en vochtige kruipruimtes. Voor dit laatste hebben tal van eerdere werkzaamheden geen soelaas geboden. In totaal noteerden wij meer dan twintig verschillende soorten problemen.

Wij zijn als initiatiefgroep geschrokken van het aantal, de duur en de aard van de gesignaleerde problemen. Wij menen dat deze afbreuk doen aan het woongenot, en in sommige gevallen risico's kunnen opleveren voor de gezondheid van de bewoners en de duurzaamheid van de woningen. Meerdere bewoners spraken over aangemelde problemen, waar niet of onvoldoende op gereageerd werd.

Sommige problemen passen volgens ons in de lijsten B en C van de publicatie van het Ministerie

van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (verder: MinVROM) over gebreken en tekortkomingen in woningen en komen dus wellicht in aanmerking voor huurverlaging. Dit op grond van hun aard en/of lange duur.

In hoofdstuk 4 behandelen we **de vermoedelijke oorzaken van de aangemelde problemen**. Die kunnen heel divers zijn en soms ook aan uiteenlopende partijen of factoren worden toegeschreven. Als belangrijke oorzaken van de gebreken vermoeden wij een gebrekkige constructie van de woningen en gebrekkig onderhoud door achtereenvolgens *Amsterdam-Zuid* en *de Dageraad*. Echter, het niet melden van onderhoudsklachten door de bewoners zelf versnelt de oplossing natuurlijk ook niet.

In hoofdstuk 5 schetsen wij **oplossingen** die volgens ons goed passen bij de aard en de oorzaken van de aangemelde problemen. Vooral het opknappen van de gevels en het effectief saneren van de kruipruimtes is urgent. We denken dat een heleboel problemen hiermee te ondervangen zijn. Vanzelfsprekend echter dienen alle gesignaleerde gebreken goed en op korte termijn verholpen te worden.

Hoofdstuk 6 bevat het **integrale enquêteformulier** waarmee wij hebben gewerkt.

Het is een uitvoerig rapport geworden, met veel details. Echter, wij willen vermijden dat wij achteraf het verwijt krijgen dat de onderhoudsklachten onvoldoende verholpen zijn of konden worden doordat wij relevante informatie zouden hebben achtergehouden. Bovendien hebben sommige huishoudens al zo lang met problemen te kampen gehad, dat het alleszins redelijk is dat die nu echt goed uit de wereld geholpen worden.

Amsterdam, 2001

- o - O - o -

*Disclaimer:* als initiatiefgroep benadrukken wij dat we beslist geen expertise van betekenis op bouwkundig terrein pretenderen en tot op dit moment ook geen bouwkundig onderzoek hebben laten doen. Wij hebben een klein deel van de gesignaleerde afwijkingen met eigen ogen kunnen zien. Wij hebben dus niet de ernst en gegrondheid van elke afzonderlijke klacht geverifieerd.

Dit rapport hebben we voor het overgrote deel gebaseerd op de klachten die wij middels een enquête van de bewoners hebben gehoord, plus hun aanvullende opmerkingen. Wij hebben onze uiterste best gedaan om de enquêtevragen niet-suggestief te formuleren. Wij hebben in dit rapport alle signalen gebundeld en geordend. Op basis van gezond verstand en feitenkennis hebben wij eveneens nagedacht over oorzaken van en mogelijke oplossingen voor de gesignaleerde problemen. Voor een deel zijn de oorzaken en oplossingen gebaseerd op naslag van enkele bronnen die wij betrouwbaar achten.

- o - O - o -

De leden van de *Initiatiefgroep Meerwaldt 2000* zijn, in alfabetische volgorde:

Arnold M.M. Paalvast (red.)  
Tim F.M. Quik  
Fred R. Vos