

Rapport

over de staat van onderhoud van de woningen van woningbouwvereniging De Dageraad in het complex Meerwaldt

Opgesteld door de *Initiatiefgroep Meerwaldt 2000*

De leden van de initiatiefgroep zijn:

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

Amsterdam, januari 2001

Trefwoorden: woningbouw, verhuur, kwaliteit, onderhoud

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	1
2	Inleiding	2
3	De belangrijkste problemen	4
3.1	Lelike plekken op de voor-, zij- en achtergevels en weinig vertrouwen in de isocomposiet gevelmuren	4
3.2	Kromtrekkende buitendeuren	4
3.3	Spanjoletsluitingen fungeren slecht	4
3.4	Vocht- en schimmelplekken op muren en/of plafonds	5
3.5	Te veel knellende of juist kierende ramen of deuren	5
3.6	Stank bij het openen van het kruipluik	5
3.7	Verzakking van het pad van voordeur naar gemeenschappelijk pad	5
3.8	Slechte staat van het schilderwerk van raam- en deurkozijnen	5
3.9	Slechte regelbaarheid van het mechanische afzuigsysteem	5
3.10	Plooiën in muren	5
3.11	Geluidsoverlast van het afzuigsysteem	5
3.12	Klachten met een mogelijke relatie met het systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie	6
3.12.1	<i>Ontoereikende verwarming</i>	6
3.12.2	<i>Scheuren in muren en plafonds</i>	6
3.12.3	<i>De schuifpui wil liever niet schuiven</i>	6
3.12.4	<i>Muffe stank vanuit de meterkast en/of bij de schuifpui</i>	6
3.12.5	<i>Lekkages bij regenval</i>	6
3.12.6	<i>Benauwde warmte op de bovenverdieping bij heel warm weer</i>	6
3.12.7	<i>Bewoner zakte met trap door voormalig ventilatierooster in vloer</i>	7
3.13	Riet en struiken op het dak een extra vochtprobleem!?	7
3.14	Overige tekortkomingen in de staat van onderhoud	7
3.15	De ernst van de opeenhoping van problemen: totaalbeeld	7
4	Mogelijke oorzaken van de problemen	9
4.1	Inwerking van tijd, klimaat en gebruik	9
4.2	Bouw te laag voor grondwaterstand en gebrekkige afbouw van de kruipruimte	9
4.3	Hydrokorrels uitgewerkt	10
4.4	Gebrekkige verwarming, ventilatie en isolatie van de verblijfsruimten	10
4.5	Afmetingen en plaatsing van muren en plafonds	11
4.6	Slecht tegelwerk in badcellen	11
4.7	Afwerking overige details	11
4.8	Achterstallig of gebrekkig onderhoud	11
4.9	Problemen werden niet of niet steeds tijdig gemeld	11
5	Mogelijke oplossingen	12
5.1	Opknappen van de gevels	12
5.2	Verhelpen van de vochtproblematiek	12
5.2.1	<i>Drainage: uitbreiding en verbetering onderhoud</i>	12
5.2.2	<i>Kruipruimte saneren</i>	13
5.2.2.1	<i>Ventilatieroosters kruipruimten</i>	13
5.2.2.2	<i>Verwijderen hydrokorrels en aanbrengen van een schelplaat</i>	13
5.2.2.3	<i>Effectieve afdichting ondervloer en saneren gemetselde bak onder de meterkast</i>	13
5.2.2.4	<i>Verhelpen van gevolgschade van de vochtproblematiek</i>	14
5.2.3	<i>Controle en reparatie tegels/voegen badcellen</i>	14
5.3	Extra ventilatiemogelijkheden in de verblijfsruimten	14

5.4	Saneren van de daken en daklijsten	14
5.5	Overige aanpassingen	14
6	Enquête-formulier:	16

1 Samenvatting

U vindt in deze samenvatting de hoofdzaken van het rapport dat wij als initiatiefgroep hebben opgesteld.

Woningcorporatie *de Dageraad* bood in het voorjaar van 2000 de woningen in het toen vijftien jaar oude complex Burg. Vening Meineszlaan 5 tot en met 51 aan de bewoners te koop aan. Dit was er aanleiding voor dat de bewoners hun aandacht richtten op de verhouding tussen prijs en kwaliteit van hun woning, en dus ook op de staat van onderhoud.

Dat was vervolgens de aanleiding om een enquête onder de bewoners te houden over de staat van onderhoud. Deze enquête werd 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.

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 kruipruimten. 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.

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.

Wat de oplossingen betreft: vooral het opknappen van de gevels en het effectief saneren van de kruipruimten 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.

De verzameling en ordening van al het feitenmateriaal maakte het ook voor ons leken mogelijk om met gezond verstand en enig zoeken en overleggen verbanden tussen al die factoren te leggen.

Doordat diverse bewoners al veel ervaring hebben met de aanpak van onderhoudsklachten door *Amsterdam-Zuid* en later *de Dageraad*, is er veel kennis voorhanden. Wij voelden ons als initiatiefgroep verplicht om die kennis ook te gebruiken om de verzamelde klachten zo goed mogelijk onderbouwd aan *de Dageraad* te presenteren. Een goede en betaalbare woning en een gezonde en veilige woonomgeving zijn immers van zeer groot belang.

2 Inleiding

In dit rapport aan woningcorporatie *de Dageraad* te Amsterdam behandelen wij de tekortkomingen die bewoners in de zomer van 2000 in het complex Burg. Vening Meineszlaan 5 tot en met 51 ervoeren. 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!

Goede oplossingen vereisen een zeer goede kennis van alle relevante feiten. Mede omdat aan sommige problemen al eerder gewerkt was, zijn de betrokken bewoners van zeer veel feiten op de hoogte. Wij noemen in dit rapport dan ook niet alleen de geconstateerde gebreken maar gaan ook in op de mogelijke oorzaken en oplossingen.

Het aanbod van *de Dageraad*, voorjaar 2000, om onze woningen te kunnen kopen, was aanleiding tot tal van discussies en een verscherpt bewustzijn van de constructie en de staat van het onderhoud van onze woningen. We gingen ons immers ineens heel nadrukkelijk afvragen of onze - op dat moment circa vijftien jaar oude woningen de hoge vraagprijs wel waard zouden zijn: de prijs/prestatieverhouding dus. Hierdoor kwamen vanzelfsprekend de tekortkomingen van de woningen ook ter sprake.

Een belangrijke rol hierin speelde ook de wijze waarop *de Dageraad* een en ander presenteerde en toelichtte. Onder andere bleek hierbij dat feiten die voor de bewoners op dat moment van belang waren, bij medewerkers van *de Dageraad* niet altijd bekend waren. Dat resulteerde in een behoefte om alles over de staat van onderhoud van onze woningen eens goed op een rijtje te zetten. Vanwege het ontbreken van een officiële bewonerscommissie hebben we met enkele bewoners een initiatiefgroep gevormd en een enquête opgezet. Deze hebben wij in juni en juli 2000 afgenomen. 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. Of *de Dageraad* moet initiatief nemen...?

In hoofdstuk 3 presenteren wij de belangrijkste gesignaleerde klachten, ingedeeld naar het type probleem aan de woningen. Ook gaan we hierbij in op de ergernis die bewoners van de problemen ondervinden en de risico's van het onnodig voortbestaan van die problemen.

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.

In hoofdstuk 5 schetsen wij oplossingen die volgens ons goed passen bij de aard en de oorzaken van de aangemelde problemen.

Misschien vindt de lezer dat wij soms wat ver op details ingaan. 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.

Daarbij besteden wij speciaal aandacht:

- a. aan problemen waarover relatief veel geklaagd wordt;
- 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.

Bij wijze van hoofdstuk 6 vindt u het **integrale enquêteformulier** waarmee wij hebben gewerkt.

PS: Bij het ter perse gaan van dit rapport hebben wij moeten constateren dat aan de zuidkop van één van de drie woningblokken in dit complex de cruciale gevelafwerking (zie ook pagina 4) al enkele maanden lang zwaar beschadigd is. Door of namens *de Dageraad* zou een deskundige medewerker de beschermende bovenlaag plus het daaronder liggende gaas er over een breedte van meer dan twee meter af getrokken hebben bij het onderzoeken van een onderhoudsklacht. Nadien is er echter - ondanks herhaalde navraag door de betrokken bewoners - niets meer vernomen.

- 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 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 een klein deel van de gesignaleerde afwijkingen met eigen ogen kunnen zien. Maar wij maken zelf ook deel uit van die bewonersgroep en beschikken daardoor ook zelf over kennis van tal van feitelijkheden. 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
Tim F.M. Quik
Fred R. Vos

3 De belangrijkste problemen

In dit hoofdstuk omschrijven we de aard van de gemelde problemen en - indien toepasselijk - de mate van ergernis die het bij bewoners oproept. Tevens geven we aan of er een relatie is met het al of niet aanwezig zijn van het originele systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie. Bij sommige ernstige of langdurende problemen geven we tevens aan welke nadelige gevolgen niet-reparatie kan opleveren. Hopelijk vormt dat voor bewoners en voor *de Dageraad* een extra aansporing om met spoed bij te dragen aan verbetering.

3.1 Lelijke plekken op de voor-, zij- en achtergevels en weinig vertrouwen in de isocomposiet gevelmuren

Vrijwel alle bewoners vinden de gevels uitgesproken vervuild, goor, en armoedig. Op diverse plaatsen is de oppervlakte van het pleisterwerk stuk. Aan de westzijde vallen er op sommige plaatsen af en toe spontaan stukjes af. Dit alles moet gezien worden als een ernstig risico. Uit moeizaam achterhaalde documentatie over de uit isocomposiet blokken opgebouwde gevels blijkt namelijk dat de levensduur sterk afhankelijk is van de kwaliteit van het pleisterwerk.

De lelijke plekken worden het meest genoemd en het staat op de tweede positie in de top van de ergernishiërarchie. Mensen schamen zich ervoor in verband met bezoek. Een zo zichtbare verwaarlozing werkt vroeg of laat verbedering in de hand.

Ook bestaat er niet bij iedereen veel vertrouwen in de isocomposiet blokken. Een exemplaar dat bij wisselende woningen in de open lucht heeft gestaan, vertoont ernstige erosie. Ten minste één van de bewoners betwijfelt de brandwerendheid van dit materiaal.

Raadpleging van verzekeraars heeft in ten minste één geval opgeleverd dat de woning níet verzekerd zou kunnen worden.

Het wekt evenmin vertrouwen dat we als initiatiefgroep geen enkele onafhankelijke instantie konden vinden, die duidelijke uitspraken wilde doen over de levensduur van het gebruikte isocomposiet materiaal. Bij het afwegen van een mogelijke aankoop speelde dat voor sommigen waarschijnlijk een niet onbelangrijke rol.

Behalve de gevel zelf werden ook gebreken aan de daklijst vermeld.

Deze problemen leveren waarschijnlijk een gebrek op conform lijst B van *de gebrekenlijst* van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (verder: het MinVROM).

3.2 Kromtrekkende buitendeuren

Dit is een vaak gehoorde klacht. Het is niet altijd een permanent probleem. Met name bij heel warm weer blijkt nogal eens dat als de bewoners de deur niet met forse kracht achter zich sluiten, die niet in het dagslot valt. En dat roept gevoelens van onveiligheid en ergernis op.

Het lokt smijten-met-deuren uit. Dit is slecht voor de constructie en geeft onnodige en vermijdbare overlast voor andere bewoners.

3.3 Spanjoletsluizingen fungeren slecht

Circa de helft van de bewoners meldt dit probleem en ergert zich daar flink aan. Gelet op het aantal klachten en de aangegeven mate van ergernis is dit een belangrijk probleem. Dit geeft waarschijnlijk ernstiger problemen naarmate bewoners ouder worden en/of nieuwe bewoners niet goed geïnstrueerd worden.

3.4 Vocht- en schimmelplekken op muren en/of plafonds

Vanuit ongeveer de helft van de woningen worden vocht- en schimmelplekken op muren en/of plafonds gemeld. Deze plekken komen onder andere voor op muren in de slaapkamer en bij de schuifpui. Dit probleem staat op de derde positie in de top van de ergernishiërarchie. Bovendien is het nadelig voor de gezondheid en de eigendommen van de bewoners en voor de duurzaamheid van de constructie van de woning.

Meerdere malen vertelden bewoners ons dat zij de klacht hadden aangemeld maar dat daar niet op gereageerd werd.

Deze problemen leveren een gebrek op conform lijst B en/of C van het MinVROM.

3.5 Te veel knellende of juist kierende ramen of deuren

Praktisch de helft van de bewoners heeft veel last van te veel knellende of juist kierende ramen of deuren.

3.6 Stank bij het openen van het kruipluik

De helft van de bewoners rapporteert stank bij het openen van het kruipluik. Maar ook over dichte kruipluiken werd stank gerapporteerd.

3.7 Verzakking van het pad van voordeur naar gemeenschappelijk pad

Ruim veertig procent van de bewoners signaleerde een dergelijke verzakking. Diverse bewoners hebben dit al zelf verholpen, deels omdat zij een eigen sierbestrating hadden aangebracht.

3.8 Slechte staat van het schilderwerk van raam- en deurkozijnen

Eenderde van de bewoners stoort zich behoorlijk aan kleurverschil dat is ontstaan doordat circa twee jaar geleden de raam- en deurkozijnen slechts zeer gedeeltelijk zijn geschilderd. Men vindt het 'geen gezicht'. Mensen spreken van 'reclasseringswerk', 'half werk', 'een aanfluiting'.

3.9 Slechte regelbaarheid van het mechanische afzuigstelsel

Bijna eenderde van de huishoudens vindt de mechanische afzuiging slecht regelbaar. Bij een deel van de huishoudens bestaan slechts twee toestanden: aan of uit. Mensen vinden dat gemiddeld genomen storend.

3.10 Plooiën in muren en bochten in 'glaslatjes'

Op sommige plaatsen constateerden bewoners 'plooiën' langs de bovenkant van muren. De plastic 'glaslatjes' zijn in diverse woningen duidelijk ingedrukt en gebocheld, in plaats van recht. Dit laatste bestaat in sommige woningen al vanaf het begin. Dit maakt zonder meer een slordige indruk.

3.11 Geluidsoverlast van het afzuigstelsel

Dit probleem wordt slechts enkele keren genoemd, maar het staat wel onbetwist aan de top van de ergernishiërarchie. De overlast doet zich vooral 's nachts voor en is dan een uitnodiging om het afzuigstelsel helemaal uit te schakelen.

Slechts indien en voorzover bewoners ramen en/of deuren tegen elkaar open zetten, is er sprake van ventilatie. Wie zou op deze wijze insluiting willen riskeren?

3.12 Klachten met een mogelijke relatie met het systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie

Over het systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie hebben we niet uitsluitend klachten gehoord. In een enkel geval wenste een bewoner zelfs een identiek systeem, indien vervanging noodzakelijk zou zijn. De meesten hadden echter klachten over of in verband met dat systeem.

In de enquête hebben we nagegaan of er verschillen zijn in het aantal klachten tussen de huishoudens waar het systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie wél en waar dat níet vervangen is. De belangrijkste verschillen noemen we hier in afnemende volgorde.

3.12.1 Ontoereikende verwarming

Huishoudens met het oude heteluchtsysteem melden op beide etages een ontoereikende verwarming bij koude. Dit probleem doet zich sterker voor op de begane grond dan op de etage en men vindt dat storend. Herhaaldelijk klagen heeft hier geen oplossing geboden. Bij de huishoudens met een conventioneel cv-systeem komt dit probleem (vrijwel) niet voor. In totaal signaleerde ruim eenderde van de huishoudens dit probleem.

In een kwart van de huishoudens vindt men dat de verwarming zelfs voor de etage ontoereikend is. In deze gevallen is de mate van ergernis betrekkelijk laag.

3.12.2 Scheuren in muren en plafonds

Er werden door een groot aantal bewoners scheuren in diverse muren gemeld, zowel in de woning als bij het schuurtje. Huishoudens met het oude heteluchtsysteem melden dat overigens meer dan andere.

3.12.3 De schuifpui wil liever niet schuiven

De schuifpui gaat bij meer dan de helft van de bewoners stroef. In een enkel geval lijkt de schuifdeur zelfs scheef in het kozijn te zitten. Huishoudens met een gewoon cv-systeem melden dit probleem vaker dan andere.

In enkele gevallen werd vermeld dat er tocht optrad bij de schuifpui.

3.12.4 Muffe stank vanuit de meterkast en/of bij de schuifpui

Circa de helft van de bewoners kwam met deze klacht. Kijken we naar het aantal klachten en de aangegeven ergernis, dan scoort dit type klacht duidelijk op een meer dan gemiddelde ernst. Huishoudens met een gewoon cv-systeem melden iets vaker storende muffe stank in/bij de meterkast en/of bij de schuifpui dan huishoudens met het oude systeem. Statistisch gezien is de kans dat een dergelijk verschil toevallig is, tamelijk klein. In diverse woningen duurt dit probleem al vele jaren, zelfs als er al meerdere keren aan gewerkt is.

Incidenteel werd zelfs gemeld dat men de rook- en kooklucht van de burens via de hal (meterkast, kruipluik?!) ruikt.

Deze problemen leveren een gebrek op conform lijst B van het MinVROM.

3.12.5 Lekkages bij regenval

Huishoudens met het oude systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie melden vaker lekkages bij regenval dan de andere huishoudens. In totaal meldde ruim eenderde van de huishoudens dergelijke lekkages, vooral bij regen met harde westelijke wind. Het stoort. Bovendien vormt het waarschijnlijk een risico voor de constructie. Lekkages treden immers niet alleen via kierende sponningen maar ook door verouderde kitranden op, bleek uit onze waarneming. Zeker dan zien we waarschijnlijk slechts een klein deel van het binnendringende regenwater. De rest probeert zijn ongewenste werk elders te doen. Met alle gevolgen van dien voor bijvoorbeeld de duurzaamheid van de constructie. Dat versterkt de al aanwezige twijfels over de duurzaamheid van de isocomposiet blokken.

3.12.6 Benauwde warmte op de bovenverdieping bij heel warm weer

Dit probleem wordt op één na het vaakst genoemd. Incidenteel werd ons verteld dat bewoners er bij langer durend warm weer slapeloze nachten van hebben. Ten minste één bewoner vermeldde dat het op de etage ronduit stinkt en daarom wel zo veel en vaak mogelijk ramen geopend moeten worden.

3.12.7 Bewoner zakte met trap door voormalig ventilatierooster in vloer

Eenmaal werd ons verteld dat een huisgenoot met een poot van de trap door de afdichting van een voormalig ventilatierooster in de vloer zakte. Een andere bewoner vertelde dat die afdichting amper dikker was dan een plaatje triplex. Hoewel dat geen actuele problemen meer zijn, blijft de schrik hangen, plus de twijfel over de zorgvuldigheid waarmee het onderhoud uitgevoerd wordt.

In beide gevallen gaat het om de overblijfselen van de vervanging van het oude systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie door een meer gebruikelijk cv-systeem.

3.13 Riet en struiken op het dak een extra vochtprobleem!?

Op diverse plaatsen op het dak zijn vanaf de grond riet en struiken te zien. Werd hier in de eerste jaren door de verhuurder vrijwel jaarlijks iets tegen gedaan, de laatste jaren kan niemand zich meer zoiets herinneren. Bewoners vrezen dat deze begroeiing op enig moment tot lekkages en schade kan leiden, en lang niet altijd uitsluitend op de plek direct onder de plant.

Dit probleem levert vermoedelijk een gebrek op conform lijst B en/of C van het MinVROM.

3.14 Overige tekortkomingen in de staat van onderhoud

Incidenteel werden tijdens het enquêteren ook andere klachten gemeld dan we in de voorgaande paragrafen specificeerden.

In de *badkamers* bijvoorbeeld werden diverse keren min of meer ernstige lekkages geconstateerd. De gevolgen bleken uit lelijke plekken op de muren en/of het plafond direct onder de badkamer, en in de aangrenzende slaapkamer. Incidenteel moest de badkamer zelfs meer dan eens opnieuw betegeld worden. Zulke ervaringen nodigen anderen niet echt uit om lelijk wordende voegen hard aan te pakken. Ook werd in verband hiermee weleens stank genoemd. In meerdere gevallen werd met name de afvoer genoemd.

In een enkel geval werd ook stankoverlast in/vanuit de *stookkast* op de etage gerapporteerd.

De *keukenkastjes* worden diverse keren genoemd in verband met optrekkend vocht en stank. Diverse bewoners hebben de scharnieren en/of de handgrepen zelf maar vernieuwd.

Het onderhoud aan *het openbaar groen direct rond de woning* wordt door sommige bewoners als gebrekkig ervaren. Samen met de gevels wordt dit toch gezien als het 'visitekaartje' van de woning naar bezoekers.

Incidenteel vermeldden bewoners dat zij zich zeer opgelaten voelden bij de vooral 's avonds duidelijk *hoorbare toiletgang* van de burens.

Het *schuurtje* baart sommige bewoners zorgen, omdat het afhankelijk van het weer bijzonder warm maar ook heel vochtig kan zijn. Mede vanwege het weglaten van het oorspronkelijk geplande schuine dak is er in de woning maar zeer beperkte droge opbergruimte. De bewoners zijn daardoor in hoge mate aangewezen op het schuurtje.

Incidenteel werd vermeld dat de *cv-installatie* nogal eens hinderlijk lawaai maakt en onvoldoende warm water levert.

3.15 De ernst van de opeenhoping van problemen: totaalbeeld

Wij noteerden *gemiddeld* per woning ruim acht concrete klachten. Het woongenot wordt met zoveel problemen hier en daar toch wel ernstig aangetast.

De samenloop van meerdere problemen levert voor een aantal huishoudens hoogstwaarschijnlijk een gebrek op conform lijst B van het MinVROM, dat wil zeggen een mogelijke aanleiding voor huurverlaging.

Zeker zeven typen klachten uit dit hoofdstuk zijn gerelateerd aan vocht en/of schimmels. Zichtbare of ruikbare schimmels vormen vrijwel zeker het topje van een smerige ijsberg, die aanleiding kan zijn voor klachten of versterking van klachten aan de luchtwegen. Schimmels zijn immers actieve verspreiders van diverse stoffen. Ook gewrichtsklachten worden in onderzoeksrapporten in verband gebracht met vochtproblemen.

Vocht trekt ook ongedierte aan. En ook deze vormen vaak weer aanleiding tot gezondheidsklachten, bijvoorbeeld allergieën. Vooral de huisstofmijt is een zeer werkzame intermediair tussen

schimmels en mensen, zo blijkt uit een publicatie van de Nederlandse Woonbond over vochtproblemen in woningen.

Vocht en stankoverlast kunnen ertoe leiden dat de bewoners hun ramen verder of langer open laten dan nodig is voor een normale ventilatie van een goede woning. De luchtvochtigheid is buiten vaak veel hoger dan binnen. Vochtige muren hebben een lagere isolatiewaarde dan droge. Dit alles leidt vanzelfsprekend tot een veel hoger energieverbruik dan de ontwerpers van dit woningcomplex voor ogen stond. Met een zwaarder worden Ecotaks zullen de bewoners hier ook steeds meer problemen mee gaan krijgen.

Problemen zoals de vervuilde gevels hebben vooral te maken met de representatieve waarde. Maar we kunnen het ook anders zien. Vervuiling heeft in tal van Amsterdamse wijken de verloedering ingeluid. Pas achteraf is het inzicht ontstaan, dat verloedering en onleefbaarheid bijna noodzakelijkerwijze volgen op vervuiling.

Diverse problemen zetten de duurzaamheid van de constructie op het spel. Kleine of grotere onderdelen van de woning kunnen er versneld door slijten of door ontzet raken, terwijl dat door tijdig onderhoud voorkomen had kunnen worden. Artikel 1588 BW is in dit opzicht glashelder waar het de aansprakelijkheid van de verhuurder aangaat. Deze moet namelijk te allen tijde instaan voor de goede staat van het verhuurde.

Dat niet alleen overigens: niet-gerepareerde tekortkomingen kunnen schade opleveren aan spullen van de bewoners. Artikel 1588 BW, lid 2, stelt de verhuurder onverkort aansprakelijk voor dergelijke schade.

Indien zo'n situatie optreedt, blijkt er soms toch nóg een nieuwe bron van ellende op te doemen: een lijdensweg voor de bewoners die zulke schade op de verhuurder proberen te verhalen. Sommige gesprekken tijdens het enquêteren duiden erop dat dit gevaar zeker niet denkbeeldig is.

Dergelijke constatering steken te meer omdat bewoners van het eerste uur vermeldden:

- a. dat veel bouwwerk gedaan is door leerlingen;
- b. vanwege het experimentele karakter van deze woningen een forse subsidie op de bouw is verstrekt;
- c. het verwarmings- en ventilatiesysteem gratis is geïnstalleerd (geschatte besparing circa tienduizend gulden per woning).

Maar het puntensysteem, dat de huur bepaalt, houdt voorzover wij weten geen rekening met al dergelijke factoren.

Het is niet moeilijk in te zien dat de combinatie van dergelijke problemen en de aanhoudende duur van sommige van die problemen gemakkelijk leiden tot verlies aan vertrouwen van bewoners in de verhuurder. Daar worden geen van beide partijen wijzer van.

4 Mogelijke oorzaken van de problemen

In dit hoofdstuk gaan we in op de vermoedelijke oorzaken van de aangemelde gebreken. We beseffen heel goed dat wij ons hier wellicht op glad ijs bewegen. Wij zijn immers geen expert op bouwkundig terrein. Wij hebben dan ook gearzeld om hierop in te gaan.

Echter, goede oplossingen kunnen slechts bereikt worden indien de oorzaken van de problemen ten minste goed in kaart gebracht zijn. We hebben ten tijde van de verkoopactie moeten constateren dat een aantal eigenschappen van onze woningen niet bekend waren bij medewerkers van *de Dageraad*. Dit hebben sommige bewoners ook al eerder ervaren bij het aanmelden van klachten. Verder bestaan sommige problemen al bijna zo lang als deze woningen oud zijn, en is er al meerdere keren aan sommige problemen gewerkt zonder dat dit tot een duurzaam bevredigende oplossing heeft geleid. Dit geldt voor diverse typen problemen, maar vooral voor het vochtprobleem.

Wij zijn dan wel geen experts, maar wij zijn wel op de hoogte van tal van feiten uit de vijftienjarige geschiedenis van dit complex. Bij het afnemen van de enquête zijn zeer vele facetten aan de orde gekomen. Bovendien waren wij daardoor in de positie om verbanden te leggen tussen ogenschijnlijk losse feitjes.

Wij menen op grond daarvan goede aanwijzingen te kunnen geven over oorzaken van de gemelde problemen en hopen zo bij te dragen aan gerichte en goede oplossingen.

4.1 Inwerking van tijd, klimaat en gebruik

Veel problemen worden vermoedelijk veroorzaakt door de simpele inwerking van tijd, klimaat en slijtage door het gebruik. Het gaat hierbij om de volgende problemen:

- a. De lelijke plekken op de gevels.
Gesignaleerd werd dat de gevels in de afgelopen vijftien jaar slechts één keer opgeknapt zijn.
- b. Kromtrekkende buitendeuren;
- c. Slecht functionerende spanjoletsluitingen op de draairamen;
- d. Te veel knellende of juist kierende ramen of deuren;
- e. Verzakking van het pad van voordeur naar gemeenschappelijk pad naar de straat;
- f. Slechte staat van hout en schilderwerk van raam- en deurkozijnen;
- g. Slecht schuivende schuifpui.

4.2 Bouw te laag voor grondwaterstand en gebrekkige afbouw van de kruipruimte

In de maanden na de oplevering van deze woningen kwam voor veel toenmalige bewoners duidelijk vast te staan dat de woningen 'te diep in het grondwater stonden'. Enkelen spreken van "wel zo'n 20 cm te laag". Ook hoorden wij dat de heipalen te ver afgekopt zouden zijn. Dit is waarschijnlijk één van de hoofdoorzaken van de volgende problemen in de periode daarna:

- a. de vocht- en schimmelplekken in diverse huizen;
- b. stank bij het openen van het kruipluik;
- c. mufte stank in/vanuit de meterkast en bij de schuifpui;
- d. benauwde warmte bij aanhoudend, heel warm weer.

Het enkele maanden na de bouw aangebrachte drainagesysteem is blijkbaar niet effectief geweest. Immers ondanks dat zijn klachten over bijvoorbeeld de mufte stank blijven bestaan.

Een van de bewoners maakte ons erop attent dat bij het heien een bron zou zijn aangeboord, wat een extra oorzakelijke factor kan hebben betekend.

Over de stank via/vanuit de meterkast rijst de vraag of er tijdens de bouw vieze troep is achtergebleven in de gemetselde bak onder de meterkast.

4.3 Hydrokorrels uitgewerkt

Toen kort na de oplevering van deze woningen de gevolgen van de hoge grondwaterstand zichtbaar werden, zijn de kruipruimten vol geblazen met enorme hoeveelheden hydrokorrels. Bij inspectie via het kruipluik werden soms grote vochtige plekken zichtbaar aan de oppervlakte van de korrels. Wij moeten wel concluderen dat die korrels niet, onvoldoende of allang niet meer werken. Hoe zouden we anders bij het enquêteren de problemen tegen zijn gekomen die we al noemden in paragraaf 4.2, namelijk:

- a. de vocht- en schimmelplekken in diverse huizen;
- b. stank bij het openen van het kruipluik;
- c. muffe stank in/vanuit de meterkast en bij de schuifpui;
- d. benauwde warmte bij aanhoudend, heel warm weer?

Wij vermoeden dat de hydrokorrels op die vochtige plaatsen een belangrijke broedplaats voor schimmels vormen.

4.4 Gebrekkige verwarming, ventilatie en isolatie van de verblijfsruimten

Eerste oorzakelijke factor: de woningen zijn ontworpen als vrijwel kierdicht. Oorspronkelijke bewoners vertelden dat er in het ontwerp zelfs geen enkel raam door de bewoners zou kunnen worden geopend! De - na ingrijpen van de brandweer - geplaatste dubbele draairamen zijn ook zeer afsluitend. Aan de startende bewoners zou destijds zijn gezegd, die ramen toch vooral nooit open te doen.

Het originele systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie was integraal onderdeel van het ontwerp van de gehele woning. Bij enkele huishoudens is dat systeem nog in werking en lijkt dat de oorzaak van de ontoereikende verwarming op vooral de begane grond.

Het oorspronkelijke ontwerp van deze woningen voorzag overigens ook in een puntdak! Dit is bij de bouw weggelaten. De bewoners hebben geen informatie over eventuele bouwkundige aanpassingen die de gevolgen van deze weglating vooral bij aanhoudend warm weer zouden moeten compenseren. Wij vermoeden dat de weglating van het puntdak mede oorzaak is van de benauwde hitte die een aantal bewoners op de etage ondervindt bij aanhoudend warm weer.

Ook speelt hier waarschijnlijk een rol dat de woningen uitsluitend dubbele draairamen hebben. Deze hebben op een enkele uitzondering na géén ventilatieroosters. Op de etage konden wij bij een rondgang nergens een ventilatierooster ontdekken. De ramen zijn weliswaar van horren te voorzien, maar ze zijn zeer moeilijk extra te beveiligen. Vooral de combinatie van horren en beveiliging tegen het boevengilde is voor de gemiddelde bewoner uiterst gecompliceerd.

De ramen zijn laag geplaatst: de bovenkant van de ramen bevindt zich circa 51 cm onder het plafond van de etage. Omdat op de etage alleen de badcel wordt afgezogen, bevindt zich elders op de etage onder het plafond een betrekkelijk statische, relatief warme - en bij sommige bewoners stinkende - luchtbel van wel ruim honderd kubieke meter. Dit draagt waarschijnlijk weer bij aan de benauwde warmte bij aanhoudend warm weer.

Omdat de maatschappij in toenemende mate vereist dat iedereen boven de vijf jaar óf naar school gaat óf werkt (vrijwel altijd buitenshuis), zadelt deze constructie de bewoners met een ernstig ventilatieprobleem op. Het oorspronkelijke systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie voorzag voor alle verblijfsruimten in een geforceerde ventilatie. Na de inbouw van de meer gebruikelijke cv-installaties is dat echter volledig vervallen. Er is daarbij niets gedaan om de ventilatie op een andere manier in de constructie van de woning te herstellen. Wij hebben geen nieuwe toevoeropeningen kunnen constateren. De term 'mechanische ventilatie' in de folder van *de Dageraad* over onderhoud vinden wij dan ook zeker niet op zijn plaats. Er is door de verhuurder alleen een afzuigstelsel geplaatst. Slechts indien en voorzover bewoners draairamen of buitendeuren open zetten, is er sprake van ventilatie.

Zelfs heeft de verhuurder na de ombouw van het oorspronkelijke systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie naar een meer conventioneel cv-systeem allerlei (inmiddels volstrekt loze) ventilatie-buizen, -roosters en dergelijke gewoon laten zitten. Ook die in de kruipruimte. In een bijna volgestorte kruipruimte belemmert dat de luchtstroming nog eens extra. In de verblijfsruimten is dat ook nog eens zeer ontsierend.

Wij noemden eerder al enkele wat meer technische zaken, waarbij wij geen oorzakelijkheid kunnen beoordelen. Voor de volledigheid noemen we hier wel dat vanuit woningen met het oude systeem voor heteluchtverwarming en ventilatie meer scheuren in muren en meer lekkages werden gemeld.

Uit woningen met een gewoon cv-systeem werden meer problemen met de schuifpui en met mufte stank gemeld.

4.5 Afmetingen en plaatsing van muren en plafonds

De vraag rijst of de scheuren en 'plooien' veroorzaakt worden door de afmetingen en/of de plaatsing van de betrokken muren en/of plafonds. Wat de plaatsing betreft: bewoners van het eerste uur vermeldden dat veel bouwwerk gedaan werd door leerlingen. Wel voordelig, maar is dat mede oorzaak van de gemelde scheuren en plooien?

4.6 Slecht tegelwerk in badcellen

Het tegelwerk in de badcel is zeer vaak aan de orde gekomen, zeker wanneer we daarbij rekenen de keren dat er in het verleden aan gewerkt is. Wij kunnen moeilijk anders dan concluderen dat het tegelwerk bij de bouw waarschijnlijk in het hele complex zonder meer slecht is uitgevoerd.

4.7 Afwerking overige details

De afdichting tussen raamkozijnen en gevel is een belangrijke oorzaak van verschillende hardnekkige lekkages. Op diverse plaatsen is daar al eens of meerdere malen aan gewerkt, met wisselend succes. Waar reparatie niet geholpen heeft, moeten we wel vragen stellen bij de zorgvuldigheid waarmee gerepareerd werd of waarmee de diagnose van de lekkage gesteld is.

Wij vragen ons af of de nauwsluitende raamspouwen niet de oorzaak kunnen vormen van de problemen die een aantal bewoners heeft met het openen en sluiten van die ramen. Diverse bewoners hebben er over geklaagd. Soms is er aan gewerkt, maar sommige bewoners hebben ons ook verteld dat zij als reactie kregen dat de timmerman 'niets kon vinden' of dat hun probleem simpelweg 'onmogelijk' was. Dan is een oplossing wel erg ver weg.

4.8 Achterstallig of gebrekkig onderhoud

Hoewel achterstallig en gebrekkig onderhoud impliciet in dit hoofdstuk al diverse keren genoemd is, vinden wij deze conclusie dermate belangrijk dat wij dit als een aparte paragraaf vermelden.

Eén belangrijk verschil tussen *Amsterdam-Zuid* en *de Dageraad* hebben wij wel meermalen van onze medebewoners gehoord: *Amsterdam-Zuid* reageerde in elk geval sneller met daadwerkelijke actie op onderhoudsklachten dan *de Dageraad*. *De Dageraad* komt meestal wel, maar het blijft te vaak steken in alleen maar kijken.

Kijken we naar de lijst van problemen in hoofdstuk 3, dan is het niet erg moeilijk om de problemen aan te wijzen die veroorzaakt worden door achterstallig onderhoud. Je kunt het voor bijna alle problemen als oorzaak opvoeren. Reden waarom wij dat hier niet verder detailleren.

4.9 Problemen werden niet of niet steeds tijdig gemeld

Uiteraard kan niet alle schuld voor aanhoudende problemen simpelweg bij *de Dageraad* gelegd worden. Bewoners kunnen aan tijdige oplossingen bijdragen door eventuele problemen zo spoedig mogelijk aan te melden.

Echter, er zijn ons diverse gevallen vermeld waarin bewoners nul op het rekest kregen of waar reparatie toch geen voldoende of blijvende oplossing betekende. Bovendien laat een dergelijke meldingsverantwoordelijkheid bij bewoners onverlet dat de verhuurder op grond van wetgeving te allen tijde moet instaan voor de goede staat van het verhuurde.

5 Mogelijke oplossingen

Het viel ons op dat tal van bewoners voor allerlei problemen al zelf en op eigen kosten oplossingen hebben toegepast.

Voor het aanreiken van oplossingsmogelijkheden voor de in dit rapport vermelde problemen geldt net als voor de oorzaken, dat wij slechts aanwijzingen kunnen geven op basis van onze uitgebreide kennis van de feitelijkheden in ons wooncomplex en de ordening en doordenking daarvan bij het uitwerken van onze enquête. Aan de deskundigen en verantwoordelijken uiteraard om dat alles te wegen en besluiten te nemen. Met deze oplossingen presenteren wij in feite de conclusies van dit rapport.

Voor de volgorde van de aanpassingen baseren we ons grotendeels op de prioriteiten, zoals de bewoners die hebben aangegeven door het aantal klachten en de daarbij ondervonden mate van ergernis. Voor een ander deel zetten we die aanpassingen hoog in de lijst van die problemen die volgens ons vooral een zo veel mogelijk collectieve aanpak vereisen, en/of omdat ze vermoedelijk gecompliceerd zijn.

5.1 Opknappen van de gevels

Voor bijna alle bewoners is het opknappen van de gevels prioriteit nummer één. Het gaat hier zowel om reparatie van beschadigde of versleten plekken als om schilderwerk. Een goede opknapbeurt komt zowel het aanzien als de duurzaamheid van de woningen en de leefbaarheid van de buurt ten goede.

5.2 Verhelpen van de vochtproblematiek

Als tweede prioriteit noemen wij het effectief bestrijden van de vocht- en stankproblematiek door dat bij de werkelijke, belangrijkste oorzaak aan te pakken: in de constructie respectievelijk de infrastructuur. Essentieel lijken ons daarbij de sanering van de drainage, de kruipruimte en de ondervloer.

Wij vinden dat zeer urgent omdat de vochtproblematiek een heel scala van vervelende gevolgen heeft voor het comfort en de gezondheid van de bewoners en de duurzaamheid van de woningen.

5.2.1 Drainage: uitbreiding en verbetering onderhoud

Eén van de belangrijkste verbeteringen is waarschijnlijk de uitbreiding van de drainage met twee buizen die onder elke woning van de voor- naar de achtertuin lopen. Dit heeft alleen effect wanneer dit onder vrijwel alle woningen gebeurt. Anders trekt de beter gedraineerde woning immers gewoon alle grondwater van de buurwoningen naar zich toe en verandert er per saldo niets in de vochtproblematiek. Deze operatie lijkt welhaast onvermijdelijk omdat de constructie niet was aangepast aan de grondwaterstand en de destijds aangebrachte drainage rondom elk blok van acht woningen niet voldoende effect heeft gesorteerd. Elke andere maatregel veroorzaakt hoogstwaarschijnlijk naar verhouding onevenredig veel kosten en creëert té weinig nut indien de grondwaterstand niet omlaag wordt gebracht in vergelijking met de woningen.

Wellicht kunnen de buizen vanuit het openbare grasperk vóór de woningen geboord en aangebracht worden en kunnen de zinkbakken ook onder het openbaar groen geplaatst worden. Of kan - beter nog: daar een aansluiting gemaakt worden op het riool of de hemelwaterafvoer. Hierdoor wordt vermeden dat alle voor- en achtertuinen moeten worden open gemaakt en geresatureerd.

Uiteraard moet ook het drainagesysteem tijdig worden onderhouden. Een drainagesysteem zonder onderhoud slijt dicht en verwordt dan tot een kostenfactor waar niets meer tegenover staat. Er is ons vermeld dat dit onderhoud normaliter eens in de 15 à 20 jaar zou moeten gebeuren. Wij

kunnen dat niet beoordelen, maar tot dusverre heeft niemand van de bewoners ons kunnen melden dat zulk onderhoud aan het bestaande systeem als eens gebeurd is. Maar misschien is uitbreiding van de drainage wel een bijzonder kostbaar middel. We komen verderop dan ook met de suggestie van een schelpplaag in de kruipruimten.

5.2.2 Kruipruimte saneren

Wij vermoeden dat sanering van de kruipruimten zelfs nodig zal zijn wanneer de drainage ingrijpend verbeterd is. Het gaat hier om de volgende diverse maatregelen.

5.2.2.1 Ventilatioorosters kruipruimten

De ventilatioorosters dienen ten minste schoongemaakt - of beter: vergroot te worden of aangevuld met nieuwe roosters aan weerszijden.

Willen schone of grotere ventilatioorosters effect hebben, dan dient de luchtcirculatie in de kruipruimte vrijwel zeker verbeterd te worden. Die circulatie wordt hoogstwaarschijnlijk ernstig belemmerd doordat de hydrokorrels soms zeer hoog liggen opgestapeld en bovendien een zeer 'heuvelachtig' oppervlak hebben.

Er is echter een duidelijke 'maar': om onnodige koude in de kruipruimten te voorkomen - en daardoor energiekosten die volgens het oorspronkelijke ontwerp nu juist geminimaliseerd moesten worden, dient vergroting van de ventilatie van de kruipruimte met grote voorzichtigheid te gebeuren. In een publicatie over schelpen wordt gesteld dat men "zeker géén kruipruimte droog kan krijgen door ventilatie, dit bewijst de praktijk ook duidelijk, men maakt door ventilatie het geheel slechts erg koud". Een adequate oplossing met schelpen zou zelfs ventilatie van de kruipruimte onnodig maken. We komen hier in de volgende paragraaf op terug.

De Dageraad dient aan de bewoners duidelijkheid te verschaffen over het onderhoud aan de ventilatioorosters van de kruipruimte. Indien dit tot de verantwoordelijkheid van de bewoners wordt gerekend, zijn goede schriftelijke instructies nodig, zowel schriftelijk als op de web-site.

5.2.2.2 Verwijderen hydrokorrels en aanbrengen van een schelpplaag

Omdat de hydrokorrels de ventilatie van de kruipruimte verhinderen en omdat zij inmiddels een aantrekkelijke voedingsbodem voor schimmels vormen (schimmelcultuur in plaats van hydrocultuur!), dienen zij verwijderd te worden.

De hydrokorrels zijn tot nog toe de belangrijkste maatregel tegen de vocht- en stankoverlast geweest, naast:

- drainage,
- zand,
- vergroting van de ventilatie van de kruipruimte naar de buitenlucht,
- kierdichting (tussen kruipruimte en binnenmilieu) met schuim.

Al deze maatregelen hebben - zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar - géén soelaas geboden. Uit de uitvoerige documentatie en een bezoek van een deskundige van Isoschelp aan één van onze woningen hebben wij geconcludeerd dat schelpen de meest effectieve oplossing lijkt te zijn. Zeker op enige termijn lijkt dit ook de oplossing met de laagste integrale kostprijs. Deze maatregel heeft - voorzover wij konden nagaan - tot nog toe een positieve reputatie opgebouwd en komt voor subsidie in aanmerking.

5.2.2.3 Effectieve afdichting ondervloer en saneren gemetselde bak onder de meterkast

Op drie plaatsen moet de ondervloer effectief worden afdicht: vooral bij de meterkast en bij de schuifpui. Dat zijn immers de plekken waar in de klachten naar verwezen wordt. Verder moet extra aandacht besteed worden aan de afdichting van het kruipluik.

De vloer bij de meterkast verdient extra aandacht. Onder de meterkast zit namelijk een bak gemetseld, die hoogstwaarschijnlijk één van de hoofdoorzaken is van de stankoverlast vanuit de meterkast. Er worden daar diverse leidingen van die bak door de vloer naar boven gevoerd. Ook moet de doorvoer van stank tussen telkens twee aan elkaar geschakelde woningen onmogelijk gemaakt worden. De apparatuur van het energiebedrijf is hier misschien een complicerende factor. Indien echter de operatie aan de ondervloer bij de bak effectief wordt uitgevoerd, kan op het eerste gezicht (!) het bovengrondse deel van de woningscheidende wand tussen twee meterkasten verder

buiten beschouwing worden gelaten. Het nadeel daarvan kan in sommige gevallen zijn dat een rookvrij huishouden gedwongen wordt mee te roken met burens.

Bij de schuifpui is speciale aandacht nodig voor de eventuele kieren:

- a. tussen de vloer en de achtergevel, respectievelijk de woningscheidende wanden, en
- b. bij de roostergaten van het oude systeem voor luchtverwarming en ventilatie.

Nota bene: de documentatie over Isoschelp suggereert dat een rigoureuze afdichting van de ondervloer enkele maanden na het aanbrengen van een adequate schelp laag helemaal niet meer nodig is.

5.2.2.4 Verhelpen van gevolgschade van de vochtproblematiek

Wij verwachten dat *de Dageraad* de reparatie van de vocht- en schimmelplekken tot haar rekening en verantwoordelijkheid neemt.

Dit inclusief wand- en/of vloerbedekking en eventueel andere aangetaste eigendommen van de huurders. Deze plekken moet immers vrijwel zeker gezien worden als gevolg van de nooit goed opgeloste vochtproblematiek.

Deze verantwoordelijkheid komt *de Dageraad* immers wettelijk toe.

5.2.3 Controle en reparatie tegels/voegen badcellen

Lekkages in of vanuit de badcel zijn dermate vaak genoemd, dat wij het nodig vinden dat het tegelwerk gecontroleerd en - waar dat ook maar enigszins nodig lijkt - spoedig gerepareerd wordt, inclusief de eventuele gevolgschade.

5.3 Extra ventilatiemogelijkheden in de verblijfsruimten

Het lijkt ons nodig dat in elk vertrek met een buitenraam ten minste één ventilatierooster wordt aangebracht dat voldoet aan de volgende specificaties:

- a. goed en gemakkelijk regelbaar;
- b. insectenwerend;
- c. inbraakwerend
- d. beveiligd tegen inregenen;
- e. geringe doorlating van omgevingsgeluid.

Gelet op het aantal klachten over benauwde warmte en de ergernis is dit een belangrijke maatregel. Echter ook meer in het algemeen leeft er een duidelijke wens bij veel bewoners naar meer toevoeropeningen voor verse lucht, zeker na het afbreken van het oorspronkelijke ventilatiesysteem zonder ook maar enige verdere aanpassing aan de ventilatie.

5.4 Saneren van de daken en daklijsten

Riet, struiken en andere planten dienen van de daken verwijderd te worden. De dakbedekking dient gecontroleerd te worden op mogelijke lekkages en waar nodig opnieuw waterdicht gemaakt te worden.

De daklijsten dienen nagekeken en waar nodig gerepareerd te worden.

5.5 Overige aanpassingen

Resteren ons nog de volgende aanpassingen

- a. Kitranden controleren en zo nodig verbeteren (vóór pleister- en schilderwerk aan de gevels)
- b. Krom trekkende buitendeuren verhelpen
- c. Spanjoetsluitingen op orde brengen
- d. Overmatig knellen of kieren van ramen en deuren verhelpen
- e. Toegangspad tussen voordeur en gemeenschappelijk pad op hoogte brengen
- f. Schilderwerk aan raam- en deurkozijnen fatsoeneren
- g. Plooiën in muren verhelpen
- h. Geluidsoverlast van het afzuigsysteem verhelpen
- i. Scheuren in muren en plafonds herstellen
- j. Constructie van de schuifpui op gangbaarheid controleren en zo nodig verbeteren

- k. Voormalige roostergaten op doorzakrisico controleren en zo nodig verbeteren
- l. andere zaken zoals keukenkastjes, afvoeren en afdichtingen in badkamers, lawaaige cv-installaties de klimaatbeheersing van de schuurtjes.

Huisnummer invullen:

1 Enquête-formulier: de kwaliteit van onze woningen en woonomgeving

Zoals aangekondigd: we willen de staat van de woningen in kaart brengen. Einddoel is dat we tegen een redelijke prijs goed in onze huizen kunnen blijven wonen. Daartoe willen we u een aantal vragen stellen. Uw antwoorden worden verwerkt in een totaalrapport. Dat rapport willen wij eerst met alle deelnemende bewoners bespreken en daarna zo nodig aan *de Dageraad* voorleggen. Wij zullen zonder uw uitdrukkelijke toestemming geen individuele antwoorden aan *de Dageraad* geven.

We willen eerst een paar algemene vragen stellen.

1. Heeft u nog het originele systeem van heteluchtverwarming en ventilatie? ja / neen
(omcirkel het goede antwoord)

Indien neen: Zijn er bij de ombouw van het verwarmingssysteem nieuwe of extra ventilatiemogelijkheden gecreëerd,

anders dan een ventilator vlak onder het dak? ja / neen

Indien weer neen:

Zou u wel extra ventilatiemogelijkheden wensen? ja / neen

INTERVIEWER: indien nieuw CV-systeem aangebracht: zet een kruis vóór de vragen 3 en 4 !!
!

2. Gebruikt u één of meer kamers op de bovenverdieping voor hobby of studie? ja / neen

We willen nu een paar vragen stellen over mogelijke problemen. Het gaat steeds om het volgende:

- a. Heeft u in uw woning op dit moment last van één of meer problemen?
b. Als *Amsterdam-Zuid* of *de Dageraad* al aan zo'n probleem gewerkt heeft, in welk jaar was dat dan voor het laatst?
c. Hoe storend vindt u elk probleem? We vragen u dat met een cijfer tussen 1 en 5 aan te geven:
1 = als u het absoluut geen probleem vindt.
2 = als u het slechts een klein probleem vindt
3 = als u niet goed weet hoe u het moet inschatten
4 = als u het tamelijk storend of verontrustend vindt
5 = als u het een zeer storend of verontrustend probleem vindt. Of een cijfer daartussen.

INTERVIEWER: Géén kruizen vóór vragen 3-4? Dan direct door naar vraag 5 op pagina 2

Heeft u in uw woning op dit moment last van het volgende probleem:		ja / neen	in welk jaar heeft de corporatie voor het laatst aan dit probleem gewerkt?	hoe storend of verontrustend vindt u dit probleem? (1 .. 5)
	3. De mechanische ventilatie is niet of niet goed regelbaar			
	4. Geluidsoverlast van de mechanische ventilatie			

- 1 = absoluut geen probleem
 2 = slechts een klein probleem
 3 = u weet niet goed hoe u het moet inschatten
 4 = tamelijk storend of verontrustend
 5 = zeer storend of verontrustend

Heeft u in uw woning op dit moment last van het volgende probleem:		ja / neen	in welk jaar heeft de corporatie voor het laatst aan dit probleem gewerkt?	hoe storend of verontrustend vindt u dit probleem? (1 .. 5)
	5. De buitendeur trekt vaak krom.			
	6. Ramen of deuren knellen of kieren te veel.			
	7. Vocht- of donkere schimmelplekken op de binnenmuren en/of plafonds			
	8. Lekkages bij ramen of deuren tijdens regenval			
	9. Scheuren in plafonds en/of muren van de woning en/of het schuurtje			
	10. Eén of meer spanjoletsluitingen functioneren niet goed.			
	11. Lelijke plekken op de voor- en/of achtergevel.			
	⇒		zo ja: kunt u dat omschrijven?	
	12. Verzakking van het pad tussen de ingang van uw woning en het voetpad langs de openbare groenstrook voor uw huis.			
	13. Muren vertonen plooiën of verdikkingen, alsof zij samengedrukt worden.			

14. Slechte staat van het hout en het schilderwerk van raam- en deurkozijnen.			
15. Benauwde warmte op de bovenverdieping bij heel warm weer.			
16. De verwarming is bij zeer koud weer niet toereikend op de begane grond.			
17. De verwarming is bij zeer koud weer niet toereikend op de bovenverdieping.			
18. Duidelijke stank bij het openen van de kruipruimte.			
19. Muffe, schimmelachtige stank, met name bij de meterkast en/of de schuifpui.			
20. De deur van de schuifpui past niet goed meer, zit scheef of gaat erg zwaar.			

21. Wij als initiatiefnemers constateerden dat er op meerdere plaatsen planten op de daken groeien. Dit duidt op een ernstige vervuiling. Die kan leiden tot lekkages en daarmee tot schade aan de constructie van de huizen en aan de inboedel van de bewoners. Dit kan zeer kostbare gevolgen hebben.

Onze vraag aan u is: hoe storend of verontrustend vindt u dat? **(cijfer van 1 .. 5)**

--	--	--	--	--

22. Heeft u zelf extra voorzieningen getroffen voor beveiliging van uw woning?

ja / neen

Zo neen: hoe storend of verontrustend vindt u het huidige beveiligingsniveau van uw huis **(cijfer van 1 .. 5)**

--	--	--	--	--

22. Vindt u de huurprijs redelijk voor de kwaliteit van uw woning?

ja / neen

Over de verkoopactie:

Zou u uw woning willen kopen als de vraagprijs lager was? (Is nu: NLG 365.000)

ja / neen

Zo ja, welke prijs vindt u redelijk voor uw woning? NLG _____

(u verplicht zich hiermee tot niets!)

Tot slot:

1. Wilt u uw antwoorden op een of meer van de eerste vragen nog herzien, nu we alles hebben doorgenomen?
2. Heeft u nog aanvullende opmerkingen?

Hartelijk dank voor uw medewerking!