

Renovatie

De huis-aan-huis enquête naar de kwaliteit van de woningen in de Van der Pekbuurt is gehouden in de lente en zomer van 2023. Aanleiding is de stijging van de energiekosten en allerlei ongemakken van de huurders, maar ook de renovatie door woningcorporatie die maar niet vlot.

Die renovatie is afgedwongen door de bewoners van de wijk die niet in betonnen kolossen willen wonen maar een buurt met karakter. Niet een buurt uit duizenden, maar de unieke Van der Pekbuurt. Vraag is alleen of die renovatie niet uitdraait op de slechte renovatie (eerder slecht uitgevoerd achterstallig onderhoud) die Ymere in de jaren tachtig en negentig in de wijk uitvoerde.

Startblok Gele Cluster

Die vraag is om allerlei redenen terecht. Een eerste deceptie voor de huurders is het zogenaamde Startblok in de Hagedoornstraat. Dit proefblok in het Gele cluster moet als voorbeeld gelden voor de andere woningen in het Gele cluster en voor de andere woningen die de komende jaren in het noordelijke deel van de Van der Pekbuurt worden gerenoveerd.

En wat blijkt; de staat van deze gerenoveerde woningen is erbarmelijk. Muren zijn breder en doorgangen smaller. In sommige gevallen zelfs smaller dan wettelijk is toegestaan. Ook zijn er fouten bij de isolatie van de woningen geconstateerd. Zoals isolatie die halverwege de zoldermuur boven het verlaagde plafond ophoudt, en een laagje steenwol op een muur tussen burens die nog maar een enkele steen dik is.

Daarnaast zijn de woningen heel hokkerig, veel hokjes, nissen en kleine ruimten. Ook zijn de huizen nog steeds gehorig en omdat vloeren en plafonds slecht zijn geïsoleerd leidt dit ook tot veel energieverlies. De hokkerig indeling zorgt ervoor dat huurders zich afvragen waar zij hun bank, tv, zithoek laten. Waarom de afstand tussen keuken en eetkamer zo groot is? Waarom de douche zo groot en de slaapkamer zo klein? Waarom de deur naar de wc in de keuken is? En andere vragen bij een renovatie die een achteruitgang lijkt.

Ymere heeft aangegeven met IKEA om de tafel te willen gaan zitten bij het ontwerpen van meubilair, maar daarmee zadelt de corporatie sociale huurders op met een tweede multinational naast het Warmtenet van Vattenfall.

Slechte renovatie Zuidelijk deel Van der Pekbuurt en Gentiaanbuurt

Hoewel de woningen van het Startblok nog niet volledig zijn afgewerkt is de slechte renovatie door Ymere niet verrassend. Huurders van door Ymere gerenoveerde woningen in het zuidelijk deel van de Van der Pekbuurt en de Gentiaanbuurt melden na enkele jaren al veel klachten die ook bij niet gerenoveerde woningen zijn geconstateerd.

De gerenoveerde woningen zijn nog steeds gehorig net als de niet gerenoveerde woningen, wat betekent dat vloeren en plafonds niet goed onderhanden zijn genomen en niet alleen gehorig zijn, maar ook niet goed geïsoleerd. Dat die isolatie niet goed is verzorgd blijkt ook uit de muurisolatie. Deze isolatie loopt tot het plafond en is verder niet afgewerkt zodat de daken niet zijn geïsoleerd en veel warmte weglekt.

De daken zijn überhaupt niet goed gerenoveerd want verschillende huizen in het zuidelijk blok van de Van der Pekbuurt hebben nu al last van lekkende daken. De lekkages zijn dusdanig dat mensen zelfs tijdelijk hun huis uit moeten omdat daken opnieuw (na vijf jaar) moeten worden gerenoveerd. Lekkages zorgen ook voor verzakkingen van de fundering met scheuren in de gevels tot gevolg. Scheuren in gevels, zelfs boven deuren waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan zijn ook vastgesteld.

De grote mankementen aan de huizen en de lekkages komen niet alleen door slecht gerenoveerde daken, ook door verkeerd geplaatste loodslabben en het gebruik van verkeerd cement. Het verkeerde materiaal, lekkages en de slechte isolatie hebben weer tot gevolg dat schimmel- en vochtproblemen waarvan bewoners dachten dat ze na de renovatie vanaf zouden zijn, weer terugkomen. Daarnaast zijn de woningen zo slecht afgewerkt dat trapleuningen loslaten wat al tot ernstig letsel heeft geleid.

Een blok in het zuidelijk deel van de Van der Pekbuurt lijkt wel in betere staat te verkeren omdat zowel de fundering is aangepakt als dat de woning volledig is gestript en opnieuw is opgebouwd waardoor er een kwalitatief betere woning is ontstaan. Waarom Ymere dit niet in de hele wijk heeft uitgevoerd wordt duidelijk als gekeken wordt naar de renovatie in de jaren tachtig en negentig.

Slechte renovatie Van der Pekbuurt in de jaren tachtig en negentig

Net als de situatie van het Startblok vooraf is gegaan door de slechte renovatie in het zuidelijk deel van de Van der Pekbuurt en de Gentiaanbuurt, zijn beiden voorafgegaan door een slechte renovatie in de jaren tachtig en negentig. Eigenlijk zijn de huizen toen niet echt gerenoveerd, aan fundering, muren, vloeren, plafonds is niets gedaan. Eigenlijk bestond de renovatie uit een verfbeurt en het aanbrengen van dubbelglas dat nu vreselijk verouderd is.

De lekkages in de nu gerenoveerde woningen zijn ook niet nieuw. De dakkappen die in de jaren tachtig en negentig geplaatst zijn, bleken niet op de juiste wijze te zijn aangebracht met lekkages en vochtproblemen tot gevolg. Dit heeft de bestaande grote schimmel- en vochtproblemen zoals in dit onderzoek beschreven alleen maar verergerd. Sommige huurders gebruiken een deel van hun woning niet in verband met die lekkages.

Een ander voorbeeld zijn de balkons. Bij de renovatie zijn deze niet grondig vernieuwd, alleen wat lapwerk. Gevolg is dat in de loop der tijd na de renovatie er grote problemen ontstonden met de balkons ontstond waarvan sommigen bijna afbraken.

Opvallend is dat opnieuw er enkele huizen zijn die door Ymere wel serieus zijn gerenoveerd waarvan de huurders aangeven dat zij geen klachten hebben zoals de bewoners in de rest van de wijk. Waarom toen ook niet de gehele wijk goed onderhanden is genomen, maakt Ymere niet duidelijk.

Klachten van bewoners niet nieuw voor Ymere

Al met al levert Ymere slecht gerenoveerde woningen af, terwijl de klachten van de huurders voor de woningcorporatie al decennialang duidelijk zijn. Opnieuw heeft Ymere een enquête gehouden onder de bewoners van het lichtgroene (deel Heimansweg, Jac. P. Thijsseplein, Silenestraat, Sleutelbloemstraat en Van der Pekstraat) en donkerblauwe cluster (deel Jac. P. Thijsseplein, Jasmijnstraat, Heimansweg, Meidoornplein, Meidoornweg en Sleutelbloemstraat) in verband met de geplande renovatie.

Huurders geven aan last te hebben van tocht, slechte isolatie, gehorigheid, ongedierte, vochtproblemen, schimmel, achterstallig onderhoud, slechte staat vloeren, slechte staat elektra en installaties, slechte staat badkamer, keuken, toilet, achterhaalde indeling (douchen in trapkast). Allemaal klachten die de bewoners ook melden in de huis-aan-huis enquête over de kwaliteit van de nog te renoveren woningen van de Huurdersvereniging, maar ook klachten die huurders van reeds gerenoveerde woningen melden op bijeenkomsten, per mail en in app groepen.

Klachten over gerenoveerde woningen, eigenlijk hetzelfde als niet gerenoveerde woningen

Het lijkt erop dat Ymere niet wil investeren in de Van der Pekbuurt terwijl zij zegt een ereschuld te hebben en eigenlijk nog nooit de woningen in de buurt heeft gerenoveerd. Want de zogenaamde renovatie van de jaren tachtig en negentig en eigenlijk de renovatie van nu moet eerder opgevat worden als slecht uitgevoerd achterstallig onderhoud, want waarschijnlijk komt Ymere na de renovatie (die dus geen renovatie is) dertig tot vijftig jaar niet meer terug in de wijk. Als dat zo is dan moet de gedane renovatie en de geplande renovatie gezien worden als slecht uitgevoerd achterstallig onderhoud want de klachten die huurders van niet gerenoveerde woningen hebben zijn identiek aan de klachten van gerenoveerde woningen.

Hier nogmaals een willekeurige greep uit die klachten

- scheuren in gevels, onder andere boven deuren
- lekkages algemeen
- lekkende daken
- schimmelproblemen
- vochtproblemen
- verzakkingen
- verkeerd geplaatste onderdelen van het huis
- gebruik van verkeerde materialen
- onderdelen van de woningen die loskomen door slechte bouw
- slechte isolatie (zoals isolatie houdt boven het verlaagde plafond op)
- gehorige woningen door slechte isolatie van vloeren, plafonds, trappen etc.
- onnodig zeer dikke muren
- hokkerige indeling van de gerenoveerde woningen met allerlei niet te gebruiken ruimtes
- slechte indeling van de woning
- dikke kokker midden in de woning met leidingen van nutsbedrijven met als gevolg een klein woning