

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 20 februari 2018
Ons kenmerk 2018/103494
Contactpersoon P.T.H. Hillege
Doorkiesnummer 0235115038
E-mail phillege@haarlem.nl
Bijlage 2
Onderwerp Stand van zaken huurwoningen Braillelaan

Geachte leden,

Tijdens de commissievergadering op 1 februari jongstleden heeft een aantal huurders van woningen van Ymere in Meerwijk ingesproken en aandacht gevraagd voor de slechte onderhoudssituatie van hun woningen. Aan de commissie is toegezegd een onderzoek naar de gezondheidssituatie bij de woningen door de GGD te laten uitvoeren. In de bijlage van deze brief stuur ik u de resultaten van dit onderzoek.

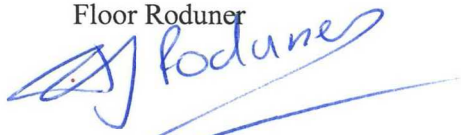
Op 9 februari ben ik samen met vertegenwoordigers van Ymere op bezoek geweest bij leden van de bewonerscommissie. Wij hebben toen met elkaar de memo van de GGD besproken, de bevindingen werden herkend. We hebben ook een aantal woningen bezocht. Het verslag van dit bezoek is ook bijgevoegd.

Op 19 februari heeft Ymere een vervolg overleg met de bewonerscommissie gehad. Ymere heeft aangegeven dat zij zo snel mogelijk aan de slag wil. Gestart wordt met individuele gesprekken en inventarisatie van knelpunten en wensen bij alle huishoudens. Ymere en de bewonerscommissie bespreken om de week de vervolgstappen.

Vooralsnog ga ik ervan uit dat de bewoners met hun eigen kracht, de professionele ondersteuning die zij krijgen en de urgentie die het complex inmiddels bij Ymere heeft, zelf tot goede afspraken kunnen komen. Ik blijf de ontwikkelingen echter volgen en hou contact hierover met Ymere.

Met vriendelijke groeten,

Floor Roduner



Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Postbus 511- 2003 PB Haarlem - Telefoon 14023
www.haarlem.nl

Inspectie rapport 5 februari 2018

door Bart Poelman van de GGD Kennemerland en Marc van Hemert VTH Gemeente Haarlem.

Portiekflatblokken eigendom van woningbouwvereniging Ymere:

Erasmuslaan 102-136 en 52-98 en 4-50

M.L. Kinglaan 14-60 en 5-51

Braillelaan 54-100 en 75-121 en 6-52 en 5-51

Het betreft hier 9 blokken portiekflatwoningen, gebouwd tussen 1966 en 1968 door woningbouwvereniging Ymere.

Geïnspecteerde woningen: Braillelaan 105 en 115 en Erasmuslaan 114, de bevindingen lijken representatief voor alle 8 woningblokken.

defecten: vocht t.g.v. condens en vocht t.g.v. bouwkundige gebreken, eenvoudige elektrische installaties (2 groepen), verouderde warmwatersystemen.

gevolgen: lekkage en schimmelvorming, verrotte en niet onderhouden raam en deurkozijnen.

Constateringen:

In alle woningen is de afzuiging van ventilatie lucht natuurlijk. Per woning zijn drie afvoer kanalen aanwezig (keuken, douche en toilet), de aanvoer van ventilatielucht ontbreekt of is afgesloten. Door geringe woningisolatie en veelal enkel glas zijn er veel koude bruggen en oppervlakte condensatie.

Dit proces duurt al vele tientallen jaren waardoor op steeds dezelfde plaatsen overvloedige schimmelvorming is ontstaan.

Gezondheidseffecten van vocht - en/of schimmelplekken

Uit wetenschappelijk onderzoek van de Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) is gebleken dat luchtwegklachten erger kunnen worden als mensen wonen in een vochtig huis. Dat wil niet zeggen dat ze de klachten ook veroorzaken.

Ook al zijn de vocht- en schimmelplekken niet per se de oorzaak van de gezondheidsklachten, ze kunnen deze klachten wel erger maken en leiden tot een hoger medicijngebruik.

Vanwege de gezondheid horen vocht en schimmel daarom niet in de woon- en slaapvertrekken van een woning thuis. Te weinig ventilatie vermindert de luchtkwaliteit en vormt een extra belasting voor de luchtwegklachten.

In de geïnspecteerde woningen op Braillelaan 105 en 115 en Erasmuslaan 114 hebben meerdere bewoners aangegeven last te hebben van luchtwegklachten.

Vanuit gezondheidskundig oogpunt is het wenselijk dat er op de kortst mogelijke termijn maatregelen (voldoende ventilatie in de woningen aanbrengen, gevels en kozijnen renoveren, elektra en verwarmingsinstallatie moderniseren) worden getroffen om de geconstateerde gebreken in de woningen te verhelpen.

Vriendelijke groet,

Marc van Hemert

Inspecteur Toezicht en Handhaving (DVV - VTH)

Locatie Zijlpoort

Bart Poelman

adviseur medische milieukunde

GGD Kennemerland

T: 06 - 5278 1953

E: bpoelman@ggdkennemerland.nl

Kort verslag van gesprek en bezoek op 9 februari aan bewoners complex Meerwijk van Ymere.

Aanwezig:

Leden bewonerscommissie Braillelaan, Martin Lutherkinglaan en Erasmuslaan, regiomanager en ontwikkelingsmanager Ymere, Wethouder wonen en beleidsadviseur gemeente Haarlem

Aanleiding voor de afspraak vormt het verzoek van de bewonerscommissie aan Floor Roduner om hun zorg te bespreken over de slechte onderhoudssituatie van de woningen.

De afgelopen weken en dagen is er veel aandacht vanuit media en politiek geweest. De bewoners willen vooral bewerkstelligen dat de situatie wordt aangepakt.

Afgelopen week hebben een inspecteur van de GGD en een inspecteur van Bouwtoezicht een tweetal woningen geïnspecteerd. De memo waarin de resultaten van het bezoek zijn opgenomen worden uitgedeeld (zie bijgaand). De bewoonsters herkennen zich in hetgeen is geconstateerd en beschreven.

Vanuit de bewoners is er zorg over de gevolgen voor de gezondheid vanwege de schimmelvorming in de woningen. Daarnaast is er zorg over het vrijkomen van asbest als het hout van de kozijnen wegtrot, en over de scheuren die in de muren in sommige woningen geconstateerd zijn. De vraag is ook of renovatie deze problemen voldoende kan verhelpen. Bewoners vragen zich af of het bouwkundig onderzoek hier inzicht in geeft. De afgelopen jaren hebben bewoners veel klachten aan Ymere doorgegeven waarbij stevast werd geantwoord dat dit bij de renovatie aangepakt zal worden.

Ymere geeft het volgende aan:

- De directie van Ymere neemt eind februari een besluit over de keuze van aanpak en de daarbij benodigde investeringen. Dit moet dan ook nog door de RvC worden goedgekeurd.;
- Op 19 februari gaat Ymere in gesprek met de bewonerscommissie en kunnen op hoofdlijnen aangeven wat we gaan doen aan en in de woningen
- De aanpak betreft o.a. de volgende onderdelen: aanbrengen mechanische ventilatie, vervangen cv ketels, dubbelglas, dak- en vloerisolatie, verbetering entrees en aanpak van de pui;
- Er zal een draagvlakmeting moeten worden uitgevoerd om de benodigde 70% draagvlak te behalen (vanwege de huurverhoging);
- De inzet is om zo snel mogelijk met de aanpak te starten maar dat zal niet voor de zomer zal zijn;
- Echt noodzakelijke onderdelen die vanwege veiligheid en gezondheid moeten worden aangepakt zullen hierop vooruitlopend worden verbeterd. Ymere zal aan de hand van de klachtenbrieven alles in de woningen nalopen om dit te beoordelen en brengt in beeld wat wel en niet wordt gedaan;
- Ymere zal de rapportages van de bouwkundige inspecties met de bewonerscommissie bespreken;
- Ymere stelt middelen beschikbaar voor ondersteuning van de bewonerscommissie via de huurdersvereniging van Ymere (de Waakvlam). Uren van de Woonbond worden via de Waakvlam ter beschikking gesteld, bewoners hebben hier recht op;
- Uitgangspunt is dat bewoners niet hoeven te verhuizen voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Ymere kijkt naar mogelijkheden voor het inrichten van logeer- of rustwoningen om overdag of gedurende een aantal dagen te verblijven wanneer de woning wordt aangepakt;

Naast de woning van mevrouw Rakas bekijken de aanwezigen nog 3 andere woningen waarbij sprake is van o.a. ernstige schimmelvorming en scheuren in de muur.

Bewonerscommissie en Ymere spreken verder met elkaar op 19 februari. De gemeente is hier in principe niet bij vertegenwoordigd, gemeente en Ymere zijn de partijen die primair afspraken met elkaar.