



Aanpak Knijtijkzerpanden: hoe staan we ervoor?



Deze nieuwsbrief is voor bewoners van de Knijtijkzerpanden

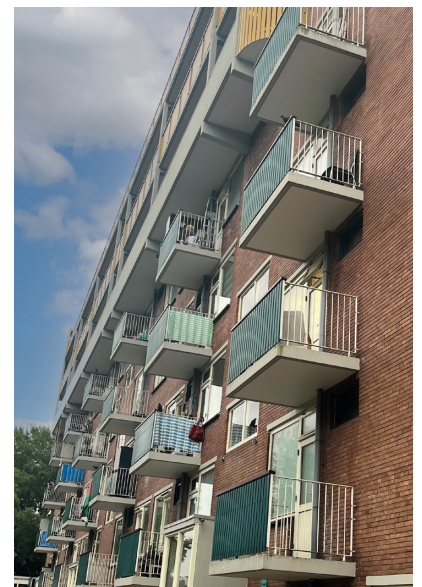
De zomer is bijna afgelopen. De kinderen zijn naar school. Het normale leven is weer begonnen. Is het al duidelijk wat er gaat gebeuren met de Knijtijkzer-flats? U bent vast benieuwd. In deze nieuwsbrief geven we de stand van zaken.

Ontevredenheid

Er is een groot aantal huurders dat niet tevreden is over hun woning. Er zijn klachten over het wooncomfort. Ook vastgesteld dat een aantal installaties zoals de mechanische ventilatie en de riolering dringend onderhoud nodig hebben. Sinds begin dit jaar is een speciaal projectteam van Rochdale bezig om de problemen op een rij te zetten en aan te pakken. Er is geregeld overleg met de bewonerscommissie (de BC) die wordt begeleid door Stichting Woon! De BC is de stem van de bewoners.

Goede samenwerking

De bewonerscommissie heeft een grote rol gespeeld bij het onder de aandacht brengen van de klachten. De Bewonerscommissie is kritisch. En terecht! de samenwerking verloopt goed door hun doorzetvermogen en standvastigheid. Daar zijn we blij mee. Het belangrijkste: we hebben respect voor elkaar. Rochdale geeft toe dat de klachten van bewoners vaak terecht zijn. De BC begrijpt dat het ingewikkeld is om alle problemen goed en snel op te lossen. De BC wil dat we snel beginnen. Liever vandaag dan morgen. Dat begrijpen we goed.



Nieuwsbrief

De bewonerscommissie heeft een eigen nieuwsbrief. Eind augustus verscheen de laatste. Hij is opgehangen in de gangen en portieken van de flats. We zijn blij met de prettige toon van de tekst. Samen komen we er wel uit, lijkt de nieuwsbrief te zeggen. Heel fijn.

Hoe lossen we de problemen op?

Versillende technische bedrijven hebben inmiddels onderzoek gedaan naar de problemen van de Knijptijzer-flats. De resultaten zijn met de Bewonerscommissie besproken. De werkzaamheden moeten we zo slim mogelijk zien te organiseren, zodat alles goed wordt uitgevoerd. Dat is een hele puzzel, die we samen met de bewoners en de BC moeten zien te leggen.

Definitieve aanpak en Tussenaanpak

In november verwachten wij scherp te hebben welke mogelijkheden er zijn om de problemen goed op te lossen. In januari 2026 willen we een 'plan van aanpak' gaan maken. Het duurt dan nog een jaar voor we met de uitvoering kunnen beginnen. In de tussentijd zitten we niet stil. Er komt een 'Tussenaanpak' voor de problemen die er nu zijn. Binnenkort (op 22 september) overleggen we met de Bewonerscommissie over deze Tussenaanpak.

Onderzoek, onderzoek, onderzoek

Sinds december 2024 hebben verschillende bedrijven onderzoek gedaan naar de bouwkundige problemen die er zijn. Op sommige plekken zorgen die problemen voor schimmel. Helaas is nog niet duidelijk wat nu de beste oplossing is. Om ons te helpen, hebben we Royal Haskoning ingeschakeld, een internationaal, gespecialiseerd ingenieursbureau. Royal Haskoning maakt in september een analyse van alle bewonersklachten die al zijn verzameld én alle onderzoeken die we inmiddels hebben. Ook gaan ze op bezoek bij een paar woningen met typische klachten.

Het doel is antwoord te krijgen op drie vragen:

1. Wat zijn de belangrijkste klachten van bewoners?
2. Welke technische oplossingen zijn er mogelijk, nodig en haalbaar?
3. Hoe groot zijn de herstelwerkzaamheden (en hoelang gaat het dus duren)?

Met de uitkomsten worden verschillende scenario's uitgewerkt. Die bespreken we eerst met de bewonerscommissie en vervolgens met alle bewoners (naar verwachting: eind 2025).



Wat weten we al?

Overzicht van onderzoek dat al gedaan is.

Standleidingen

De gietijzeren afvoerbuizen voor (riool)water zijn oud en beschadigd. Er wordt gekeken of ze kunnen worden hersteld met een nieuwe kunststof binnenlaag. Of moeten ze helemaal vervangen worden?

Ventilatie

De meeste ventilatiekanalen zijn vies. Ze moeten worden schoongemaakt. De ventilatoren zijn oud, maar werken nog wel goed al geven ze soms overlast. We onderzoeken of het collectieve systeem moet worden vervangen.

Gangen (berging)

De deuren sluiten niet goed. Ze blijven openstaan. Sommige gangen zijn donker. De ramen en deuren hebben enkel glas, dat vaak kapotgaat.

Schimmel

In 42 woningen is gekeken naar schimmel. In bijna de helft van de gevallen was inderdaad schimmel aanwezig, vooral in de badkamer. De hoeveelheid schimmel verschilt per woning.

Luchtlekken

Er zijn plekken waar warmte ontsnapt, vooral boven de ramen. Dat geeft kou in huis.

Gevelonderzoek

De stenen nemen weinig vocht op, de voegen doen dat soms wel. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat is er vocht via de gevel naar binnen komt. Herstel is nu niet nodig.

Isolatie

In 2014 is extra isolatie aangebracht. Dat is niet overal goed gedaan. Daardoor kunnen er koude plekken ontstaan en krijgt schimmel een kans, bijvoorbeeld rondom de kozijnen/ramen of in de badkamer.

Scheuren

Er zijn scheuren in de muren in het trappenhuis. Oorzaak: temperatuurverschillen. De scheuren zijn niet gevaarlijk.

Maar eerst: een veilige en prettige woonomgeving

Met de bewonerscommissie hebben we afgesproken: we gaan nu al beginnen met het verbeteren van de veiligheid van de bergingsgangen en de directe omgeving. Dit doen we dus al vóórdat we weten welke andere werkzaamheden nodig zijn. Binnenkort starten we. U ontvangt daarover nog een aparte brief.

Binnenkort: deurgesprekken en buurtmeldpunt

Niet alle bewoners hebben goed contact met Rochdale. Als er klachten of problemen zijn, zoals schimmel, melden ze dat niet. Dan weten we natuurlijk niet wat er aan de hand is. Om hier iets aan te doen, gaan we ons beter laten zien. Dat betekent dit najaar:

- **Op vaste momenten gaat Rochdale actief langs de deuren**
(om bewoners te spreken en te horen of er klachten zijn)
- **Meldpunt Rochdale in de buurt**
(een plek waar bewoners makkelijk klachten kunnen melden)

Zo krijgen we de problemen (vooral schimmel) goed in beeld en kunnen we die (waar mogelijk) meteen oplossen. Ook leggen we bewoners uit hoe ze makkelijk zelf klachten kunnen melden. Over de deurgesprekken en het meldpunt krijgen de bewoners nog aparte info.



Planning



Najaar 2025



Aanpak bergingsgangen en woonomgeving.

Deurgesprekken en Buurtmeldpunt.

Renovatiescenario's worden gemaakt.

Eind 2025



Renovatiescenario's worden gepresenteerd.

Voorjaar 2026



Voorkeursscenario wordt uitgewerkt.

Spreekuur

Elke donderdag is er spreekuur van 10.00 tot 12.00 uur in de buurtkamer, Jan Evertsenstraat 269.

Contact



Wijkbeheerder
Chiel de Jong,
cdejonge@rochdale.nl



Buurtcoördinator
Chantal Rietberg,
crietberg@rochdale.nl

Projectleiders renovatie

Rosanne van Ek, rvanek@rochdale.nl
Marco Harms, mharms@rochdale.nl

Of bel het algemene nummer: 020 215 00 00



Klussenbus en spreekuur

Vanaf donderdag 4 september komt de klussenbus elke week naar de Knijptijzerpanden. De bus is er elke donderdag van 13.00 tot 16.00 uur, tot het einde van het jaar.

De klussenbus-medewerker kan klein onderhoudswerk uitvoeren, zoals:

- Tochtstrips aanbrengen
- Losse kraan vastzetten
- Gaten in muren dichten
- Stopcontacten vastzetten
- Nieuwe douchekop plaatsen



ROCHDALE
woningstichting

020 215 00 00
www.rochdale.nl