



**Voor de bewoners van:**

- Moermond 1-14
- Ter Hooge 1-9 oneven, Zeelandstraat 2-24 even
- Ter Hooge 10-18 even, Kastelenstraat 139-163 oneven
- Duinbeek 1-14

We hebben de afgelopen maanden verschillende woningen in de complexen Moermond-Duinbeek onderzocht. Daar hebben we u eerder schriftelijk over geïnformeerd. In deze laatste nieuwsbrief van het jaar leest u over de uitkomsten van alle onderzoeken. Verder geven we tips om op de energierekening te besparen, wijzen we alle bewoners nog op het gebruik van bergingen en zolders en het onderhoud van de openbare ruimte.

**Wat zijn we tegengekomen bij de bouwkundige onderzoeken?**

Op 17 oktober zijn de eerste uitkomsten van de bouwkundige onderzoeken met de bewonerscommissie Moermond-Duinbeek gedeeld. Ook heeft Pieter Soetaert van KAW architecten een presentatie gegeven over de mogelijke scenario's. Die worden op dit moment verder uitgewerkt. Bij het uitwerken van de scenario's nemen we de uitkomsten van de onderzoeken mee in het renovatievoorstel.

Dit zijn de onderzoeken die zijn uitgevoerd:

- Bouwtechnisch
- Asbest
- Funderingsonderzoek

Er is een steekproef gedaan in 22 woningen door de ingenieurs van Alphaplan en Bouwadviesbureau Strackee. Bij de proef werd al snel duidelijk dat de algemene staat van de complexen redelijk tot goed is. Er zijn dan ook geen constructieve bijzonderheden te zien, zoals scheuren in de gevels, verzakkingen of structureel aanwezige gebreken. De fundering is in goede staat. De volgende punten hebben wel onze aandacht:

**Badkamers, toiletten, keukens**

De staat van de badkamers, toiletten, keukens varieert sterk van woning tot woning. Over het algemeen zijn de ruimten en installaties verouderd. De ventilatie is gebrekkig, hierdoor zijn er regelmatig vochtproblemen. Ventilatie gebeurt nu door natuurlijke afvoer met hier en daar een kanaalventilator in de douche. Dit lost het



probleem niet op. Slechte ventilatie zorgt voor schimmelvorming en bladderende verf op muren. Dichtgezette loggia's en vervuilde roosters bemoeilijken de ventilatie via het raam.

### Woningen

In veel meterkasten zijn naast automatische zekeringen ook verouderde stoppen aangetroffen. Om elektrisch te koken is het nodig om deze aan te passen. Wasmachines staan in de keuken, doucheruimte of in de kast op het balkon of in de loggia. De rioolafvoer met name in de kasten in de loggia is provisorisch ingericht. Ook cv-ketels zitten op verschillende plekken. Bij de renovatie komt de wasmachine op een vaste plek om het riool te verbeteren. De cv-ketel kan weg bij aansluiting op stadsverwarming.

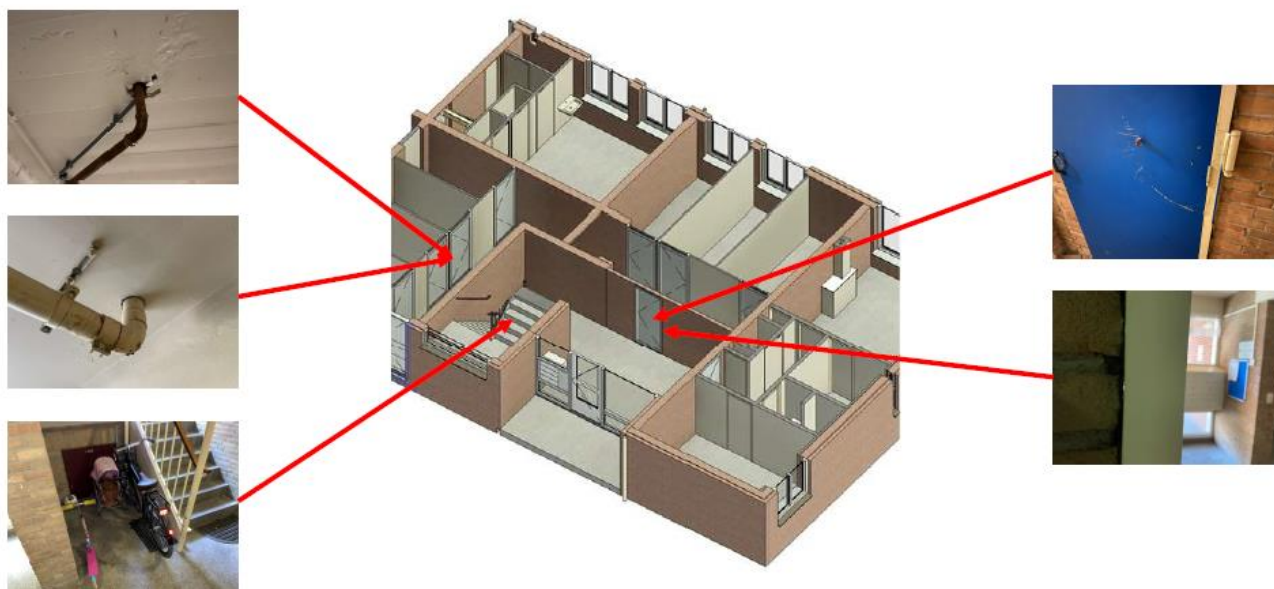
### Kozijnen

Aan de buitengevel zijn naast houten ook aluminium gevelkozijnen, die moeilijk open en dicht gaan. We denken dat het hout achter het aluminium niet goed meer is. Alleen door een kozijn te slopen, is dat goed te zien. Op een later moment willen we dit onderzoeken. De houten kozijnen in de woningen zijn goed, omdat ze beschermd zijn tegen regen. Het schilderwerk is over het algemeen ook nog redelijk. Wel is het smerig.

### Brandveiligheid

Doordat de vloeren, wanden en plafonds van beton zijn, is de brandwerendheid zeer goed. De brandveiligheid in woningen, trappenhuis en naar de bergingen moet minimaal 20 minuten zijn, zodat iedereen vanuit de woning kan vluchten bij brand of een calamiteit.

*Punten voor verbetering in trappenhuisen:*



- Grote buizen vanuit het trappenhuis naar de woning moeten ook brandwerend zijn.
- Brandwerende toegangsdeuren mogen niet open blijven staan als je vlucht.
- Bewoners struikelen makkelijk over opgeslagen spullen (vaak nog van brandbaar materiaal).
- Laadpunten van scootmobielen mogen niet meer in een trappenhuis door brandgevaar.
- Scootmobielen en fietsen in een trappenhuis belemmeren de doorgang en zijn een gevaarlijk obstakel bij calamiteiten.



#### *Aandachtspunten in de woning:*

- Niet in alle woningen is het plafond in de meterkast goed en zijn er gaten in de vloer.
- De meeste woningen hebben rookmelders (enkele woningen nog niet).
- Grote (gas en riool) buizen tussen woningen zijn niet voldoende brandwerend.
- Opslag van spullen bij de centrale verwarmingsketels zorgen voor brandgevaar.

#### **Complex isolatie**

Het hele woongebouw is niet geïsoleerd en voldoet niet meer aan de huidige isolatienormen. In alle vier woonblokken zijn de daken, de gevels, de begane grondvloeren en bergingsplafonds niet geïsoleerd.

#### **Asbest en verf**

Er is ook asbest aangetroffen in:

- De gevelbeplating in de houten kozijnen bij de balkons
- De oude lucht- en ventilatiekanalen
- Het oude vloerzeil en/of de lijmlaag (incidenteel)
- De kruipluiken in een aantal trappenhuizen
- Het kitwerk langs buitenkozijnen

Asbest vormt geen gevaar zolang het materiaal niet wordt verwijderd en er niet in wordt geboord. Ook is er Chrom 6 aangetroffen in de verf van de metalen onderdelen in de trappenhuizen (bijv. bij leuning).

#### **Gebruik bergingen en zolders**

Tijdens de onderzoeken is opgevallen dat een aantal zolders en/of bergingen gebruikt wordt als woon-, leef- of bedrijfsruimte. Dit is niet toegestaan. Zolders en bergingen zijn uitsluitend bestemd als opslagruimte voor goederen. Daarom zijn er in deze ruimten ook geen voorzieningen aangebracht, zoals in woningen.

De belangrijkste reden waarom actief gebruik van de zolder en/of berging niet is toegestaan, is de veiligheid, en dan met name brandveiligheid. We hebben gezien dat bewoners zelf, vaak niet vakkundig, voorzieningen zoals elektra, water, verwarming etc. hebben aangelegd waardoor er een zeer grote kans bestaat op een calamiteit zoals brand.

Heeft u uw zolder of berging anders in gebruik dan opslag van goederen? We verzoeken u dan vriendelijk om de berging uitsluitend als opslagruimte te gebruiken.

#### **Tips voor een lage energierekening**

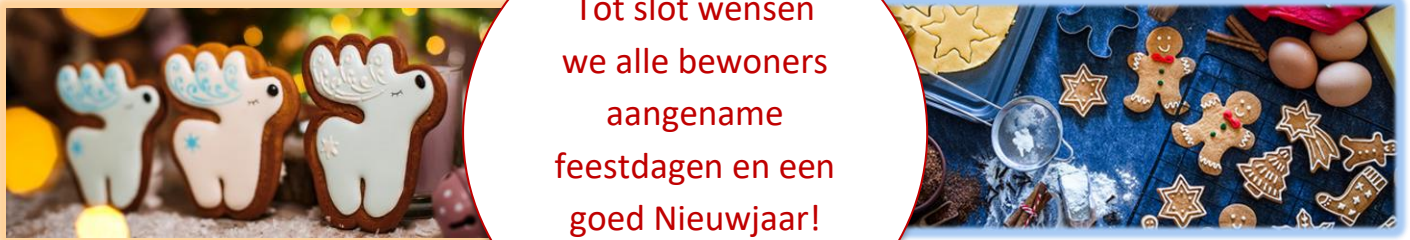
Om de energierekening voor bewoners zo laag mogelijk te houden, geeft Rochdale tips om gas en elektriciteit te besparen. Deze handige bespaartips, praktische informatie en nuttige websites zijn te vinden op onze website bij 'Samen besparen': <https://www.rochdale.nl/samen-besparen/wat-kunt-u-zelf-doen>

#### **Vanaf 2023 onderhoud gemeente openbaar groen**

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de openbare ruimte en gaat het groen vanaf januari 2023 onderhouden. De afgelopen jaren heeft Rochdale de tuinen en de openbare ruimte rondom de complexen onderhouden. Rochdale heeft hier geen aparte bijdragen of servicekosten aan bewoners voor gerekend. Na het laatste onderhoud in november dragen we de tuinen in december definitief over aan de gemeente.



Heeft u vragen hierover? Neem dan contact op met de gemeente. U kunt een melding doen over de openbare ruimte via het 'meldingsformulier' op de website: [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd). U kunt ook bellen naar 14020 of appen via de app van de gemeente 'BeterBuiten'.



Tot slot wensen  
we alle bewoners  
aangename  
feestdagen en een  
goed Nieuwjaar!

### Vragen over de renovatieplannen?

Heeft u nog vragen over de plannen en uitvoering van de onderzoeken? Dan kunt u contact opnemen met Carolien de Vries, Projectmanager Ontwikkeling: [cdevries@rochdale.nl](mailto:cdevries@rochdale.nl) of 06-13312040.

Vragen over participatie bij projecten en wat het voor u als bewoner betekent? Neem dan contact op met Dusica Vukolic, Senior Adviseur Projectparticipatie: [dvukolic@rochdale.nl](mailto:dvukolic@rochdale.nl) of 06-21858923.

Bij vragen over sociale zaken en leefbaarheid kunt u bellen met Buurtcoördinator Robert Boekhout. Als u belt naar het algemene nummer 020 215 00 00 wordt u doorverbonden.

### Contact met de bewonerscommissie Moermond-Duinbeek

De bewonerscommissie vertegenwoordigt de buurt in overleggen met Rochdale. Voor contact kunt u de bewonerscommissie mailen: [bc@duinbeek-moermond.nl](mailto:bc@duinbeek-moermond.nl). Dit zijn de leden:

1. Laura Dehé (voorzitter)
2. Bert Bakker (secretaris & penningmeester)
3. Maryam Honnit
4. Loesca Sint
5. Renco Sikkes
6. Marion Prinse

De commissie verwacht in januari een uitbreiding met bewoners uit de buurt.