Oranjepannenbuurt

WVH ontwikkelt een plan om de woningen van de Oranjepannenbuurt te verbeteren en energiezuiniger te maken. U woont in deze buurt. Via nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de voortgang.

Eerste onderzoeksresultaten bekend

Samen met Smits Vastgoedzorg werken we hard aan de uitwerking van het plan voor de Oranjepannenbuurt. Hiervoor worden sinds begin dit jaar allerlei onderzoeken gedaan. De eerste onderzoeksresultaten zijn nu bekend. De belangrijkste uitkomsten leest u hierna.

De uitkomst van de meeste onderzoeken bevestigt wat we hadden verwacht

De belangrijkste conclusie tot nu toe is: de maatregelen die we van plan zijn te nemen, zijn ook echt nodig.

Kruipruimtes; hoeveelheid puin valt mee, in Noord veel kruipruimtes vochtig tot nat

Verdeeld over de Oranjepannenbuurt-Noord en -Zuid zijn 85 kruipruimtes met een camera onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoeveelheid puin in die kruipruimtes meevalt. In ongeveer een derde van de woning was puin aanwezig. In Noord is een groot deel van de kruipruimtes wel vochtig tot nat.

Plekken waar warmte weglekt in kaart gebracht

Verder is onderzocht waar de woningen de meeste lucht doorlaten. Dit zorgt voor verlies van warmte. En u kunt hierdoor tocht ervaren. Vooral door het dak, langs de randen van de begane grondvloer en langs de kozijnen lekt lucht (en dus warmte) weg. Dit wordt verbeterd als alle maatregelen worden uitgevoerd die we van plan zijn te nemen.

Buitenmuren; voldoende ruimte om te isoleren, spouwankers moeten vernieuwd

De muren zijn van buitenaf onderzocht. Daaruit blijkt onder andere dat in de spouw voldoende ruimte is om isolatiemateriaal bij te vullen.

Ook was te zien dat bijna alle spouwankers door roest zijn aangetast. De spouwankers zijn belangrijk voor een goede constructie van de woningen. Daarom plaatsen we extra spouwmuurankers.

In verschillende woningen zit asbest

In een deel van de woningen zit asbest. Dit hadden we al verwacht. In de tijd dat deze woningen werden gebouwd, werd veel materiaal met asbest gebruikt. Er is bijvoorbeeld asbest gevonden in restanten buis in de kruipruimtes, in de standleiding en in een plaat in de meterkast. Soms zit het ook in vloerzeil. Het asbest dat nu is gevonden, kan geen kwaad. Zolang het niet wordt beschadigd, is er geen gevaar voor de gezondheid. We gaan asbest daarom alleen weghalen of afschermen als we er door de werkzaamheden mee in aanraking komen. Als dat niet zo is, kan het gewoon blijven zitten.

De onderzoeken zijn bijna afgerond

Naast de onderzoeken aan de buitenzijde, worden alle woningen ook aan de binnenkant onderzocht. Hierbij wordt onder andere gekeken naar:

- Meterkast en elektra
- Kwaliteit van ventilatiemogelijkheden
- Aanwezigheid van schimmel
- Kwaliteit van badkamer, toilet en keuken
- Asbest in de woning

SAM-advies doet de onderzoeken aan de binnenkant van de woningen en heeft al zo'n 80% van de woningen bezocht. Als het nu niet is gelukt om een afspraak met u te plannen, gebeurt dit later alsnog, voordat de werkzaamheden starten.

Aanpak van kruipruimtes met veel vocht

De meeste kruipruimtes die zijn onderzocht in de Oranjepannenbuurt-Zuid zijn niet heel vochtig. In de Oranjepannenbuurt-Noord zijn meer kruipruimtes met veel vocht.

Vochtige kruipruimtes moeten worden aangepakt om gezondheidsproblemen te voorkomen

Veel vocht onder het huis kan tot problemen leiden. De nattigheid kan in beton, cement en baksteen trekken. Dit kan ertoe leiden dat de binnenmuren en houten vloerdelen worden aangetast. Als vocht door de vloer omhoogkomt, kan dat schimmel veroorzaken. Schimmel is schadelijk voor de gezondheid. Om schade aan het huis en gezondheidsproblemen te voorkomen, moet de bodem van een natte kruipruimte worden afgedekt met folie. En daarna kan de kruipruimte worden geïsoleerd. We onderzoeken hoe we dit het beste kunnen doen.

Proefwoning in de Mahustraat

Eind april komt de woning aan de Mahustraat 88 leeg. Die gebruiken we als proefwoning. In deze woning worden voor zover mogelijk alle maatregelen uitgevoerd die in het plan staan. De uitvoering begint eind april/begin mei. Een proefwoning is bedoeld om uit te vinden hoe we alle werkzaamheden het beste kunnen uitvoeren. En welke hindernissen we eventueel tegenkomen. De uitkomsten daarvan, worden verwerkt in het definitieve plan.

Het woord is aan...

Regelmatig plaatsen we in deze nieuwsbrief een interview met iemand die betrokken is bij het project. Dit keer is het woord aan Gerrit van Dorssen. Hij woont nu 24 jaar in de Mahustraat (Oranjepannenbuurt-Noord) en is lid van de klankbordgroep.

Wat maakt het voor u goed wonen in de Oranjepannen-buurt?

Het is voor mij goed wonen hier omdat het huis betaalbaar is én het een rustige wijk is. Er is geen herrie of andere onzin en er zijn gelukkig ook weinig inbraken. Wat dat betreft mogen we hier echt niet klagen. Verder heb ik prima buren, dus ook dat gaat helemaal goed.

Hoe vindt u het om lid te zijn van de klankbordgroep?

Dat vind ik heel belangrijk. Ten eerste omdat je kan meepraten en ten tweede omdat je overal bovenop zit. Als je een probleem hebt, kun je dat direct aankaarten. Mijn voordeur is bijvoorbeeld krom. Ik heb dat gemeld, zodat dat meteen kan worden meegenomen. Misschien hebben meer bewoners daar last van. Het is wel heel jammer dat er geen bewoners uit de Van Ilpendamstraat en omgeving in de klankbordgroep zijn gekomen. Het kan best dat daar andere problemen spelen dan in ons gedeelte. Dat weten we nu niet.

Als klankbordgroep hebben we gewezen op het belang van isolatie van de woningen. Daarmee kunnen vocht- en schimmelproblemen worden opgelost. En goede isolatie is ook belangrijk in verband met de stookkosten. Ik vind dat de overleggen die we als klankbordgroep hebben met de woningbouw heel goed gaan. Iedereen heeft zo zijn ideeën. Daar wordt goed naar geluisterd en over gepraat. En een discussie leidt tot een antwoord, om het zo maar te zeggen. Een klankbordgroep kan echt iets bereiken. Ik zou wel willen dat er in iedere buurt een klankbordgroep was.

Wat vindt u van het plan dat er nu ligt voor de Oranjepannenbuurt?

Het plan is op zich prima. Dat de daken worden vernieuwd, is bijvoorbeeld een grote verbetering. En ook dat de muren worden geïsoleerd. Ik vind het wel jammer dat de kozijnen niet worden vervangen. De kozijnen zijn inbraakgevoelig omdat de scharnieren aan de buitenkant zitten. Dit heb ik wel ingebracht, maar het is niet overgenomen. De woningbouw kan de centjes ook maar één keer uitgeven natuurlijk, dus dat er keuzes moeten worden gemaakt, begrijp ik ook wel.

Heeft u nog tips voor de uitvoering?

De mensen van de aannemer hebben ervaring, dus ik heb wel vertrouwen dat de uitvoering goed zal gaan. Ik hoop vooral dat ze gauw aan de slag gaan, want het is hard nodig.

Deze nieuwsbrief is een uitgave van WVH. Heeft u vragen of opmerkingen? Dan kunt u bellen of mailen met onze sociaal projectleider Antoinette Izeboud. Zij is op maandag, dinsdag en donderdag bereikbaar via 0174-38 99 40 of via e-mail a.izeboud@wvhwonen.nl