Amsteldorp

Renovatie – CRK

Ymere

5.1, 2, e 5.1, 2, e

11 september 2024

Huidige situatie en uitdaging

Woningen in Amsteldorp zijn toe aan Renovatie
De woningen in Amsteldorp zijn in technisch dusdanig slechte staat, dat renovatie en/of sloop noodzakelijk is. Ook voldoen de woningen niet aan de huidige duurzaamheidseisen. Ymere is voornemens het merendeel van de woningen (368 woningen en 8 BOG)) te renoveren en heeft daartoe een plan uitgewerkt dat in 2023 voor de eerste keer is gepresenteerd aan CRK. Na verwerken van alle opmerkingen van CRK is het plan in maart en juli opnieuw gepresenteerd. CRK was blij met deze wijze van verwerken opmerkingen en de positieve stappen die Ymere hierin heeft gezet, maar blijft vasthouden aan isolatie aan de binnenzijde van de woning.

Ymere wil isoleren aan de buitenzijde, CRK wil isolatie aan de binnenzijde
Ymere heeft een gedegen technische onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd naar de beste technische oplossing voor de renovatie. Isolatie aan de buitenzijde levert het beste resultaat op. De CRK is (nog) niet overtuigd door het onderzoek en de dilemma's en afwegingen die Ymere heeft gepresenteerd. De CRK hecht primair aan het cultuurhistorische en beeldbepalende uiterlijk van Amsteldorp en is daarom voorstander van isolatie aan de binnenzijde. Terwijl dit ten koste gaat van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van benodigde ingrepen, het een minder duurzaam oplossing is en het woongenot van onze huurders achteruit gaat. Daarbij komt dat isolatie aan de binnenzijde onzeker en risicovol is voor de financiële positie van Ymere op korte (kosten van de renovatie) als lange termijn (reparatie/klachtonderhoud). CRK blijft ondanks technische, financiële, leefbaarheids- en duurzaamheidsargumenten en aanpassingen aan het ontwerp en materiaalgebruik bij haar standpunt

Woonbelevingsonderzoek en Bewonerscommissie Amsteldorp (BCA)
Uit onderzoek, uitgevoerd door adviesbureau 5.1, 2, e komt naar voren dat de meeste huurders openstaan / snakken naar een renovatie. Het wachten duurt te lang. De woningen zijn oud en er is veel overlast door vocht, tocht en schimmel (veroorzaakt door koudebruggen). Dit complex scoort qua klachtenonderhoud het hoogst binnen het Ymere bezit op schimmelproblematiek. 66% van de huurders heeft dan ook volmondig ja gezegd op de voorgenomen renovatie. 20% is neutraal en wantrouwend. Overtuigend is ook de voorkeur voor een renovatie in bewoonde staat. Ymere heeft in de keuzes te maken met veel stakeholders en belangen die we moeten verenigen voor een haalbaar plan (zie pagina 6). De BCA wordt door Ymere gezien als belangrijke partner. Daarom hechten wij er veel waarde aan om ze zowel op proces als inhoud goed mee te nemen in alle stappen die wij zetten. De bewoners moeten uiteindelijk akkoord geven op het plan, we hebben daarbij minimaal draagvlak nodig van 70% akkoord.

Vergunningsaanvraag in relatie tot advies CRK
Ymere wil eind 2024 vergunning aanvragen voor het realisaren van een modelwoning met de voorgenomen buitenisolatie. Het advies van CRK wordt meegenomen in deze aanvraag. Voordat wij de vergunning aanvragen zullen we nog een overleg met CRK aanvragen om hen het belang van isolatie aan de nogmaals binnenzijde uit te leggen. Ymere is van mening dat de belangen van zowel Ymere, het milieu als de huurders onvoldoende worden gerespecteerd bij isolatie aan de binnenzijde.
Wij hebben CRK gevraagd naar de modelwoning te komen voor een uiteenzetting van argumenten. De CRK heeft aangegeven hier geen gebruik van te willen maken. Wij betreuren dit en vinden het een gemiste kans om het eerlijke verhaal aan hen over te brengen. Het volgende bezoek aan CRT staat gepland voor 2 oktober.

Los op of schaal op
Als blijkt dat door het negatieve advies van CRK er geen vergunning wordt verleent voor de renovatie (met isolatie aan de buitenzijde) stellen wij voor dat de directie van Ymere in gesprek gaat met de gemeente om onze belangen en die van onze huurders en de energietransitie kracht bij te zetten.

WAAROM BUITENISOLATIE 1

Redenen waarom isolatie aan de binnenzijde suboptimaal is (o.a.)

- Kleinere woningen
- Het kan niet in bewoonde staat. Veel tijdelijke woningen nodig
- Naar verwachting geen draagvlak bewoners (uitkomst bewonersonderzoek)
- Veel vertraging door herzien plannen
- Minder duurzame woningen / slechtere kwaliteit
- Technisch niet mogelijk het goed te doen in bewoonde staat (zonder indeling gedeeltelijk aan te passen) nieuwe balkonconstructie wordt zichtbaar
- Duur qua initiële investering + hogere onderhoudskosten (door suboptimale renovatie)



Doorsnede / aanzicht met daarin de koudebruggen (rood/roze) bij binnen isolatie (geel)



Isoleren aan de buitenzijde

- Energetisch optimaal
- Nieuwe balkonconstructie weg te werken in schil
- Mantelbuizen stadswarmte in nieuw gevelpakket
- Gevelmetselwerk in slechte staat
- kolenhokken verwijderen vanwege complexiteit isoleren

Doorsnede met buitenisolatie (geel)

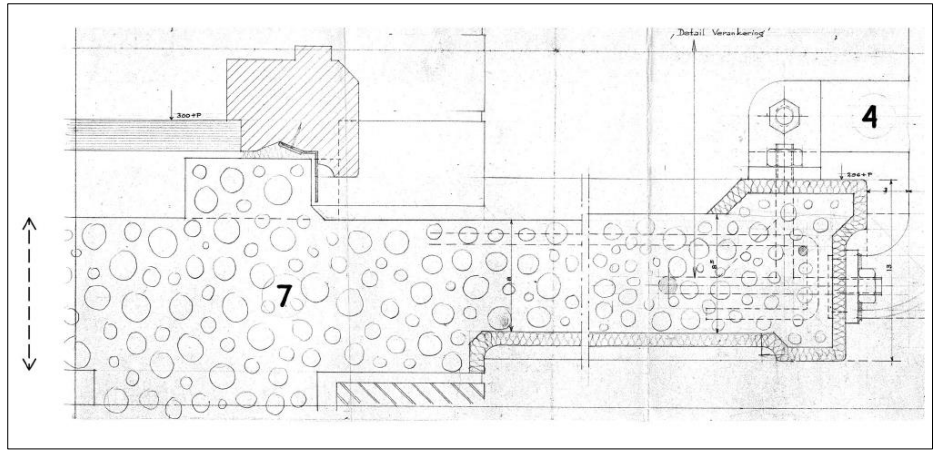
Ymere

WAAROM BUITENISOLATIE 2

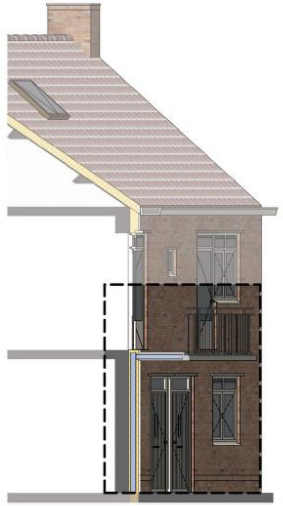
Betonrot balkons / einde levensduur







Doorsnede balkon, buiten deel wordt er afgezaagd.
vloer is te zwak voor aanstorten nieuw balkon.

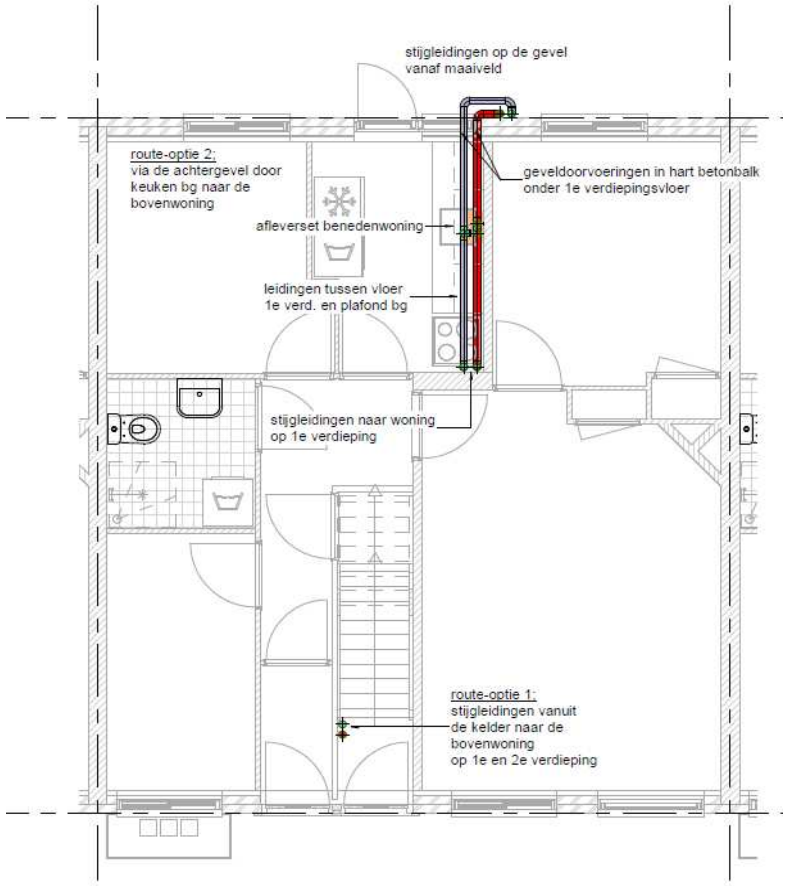




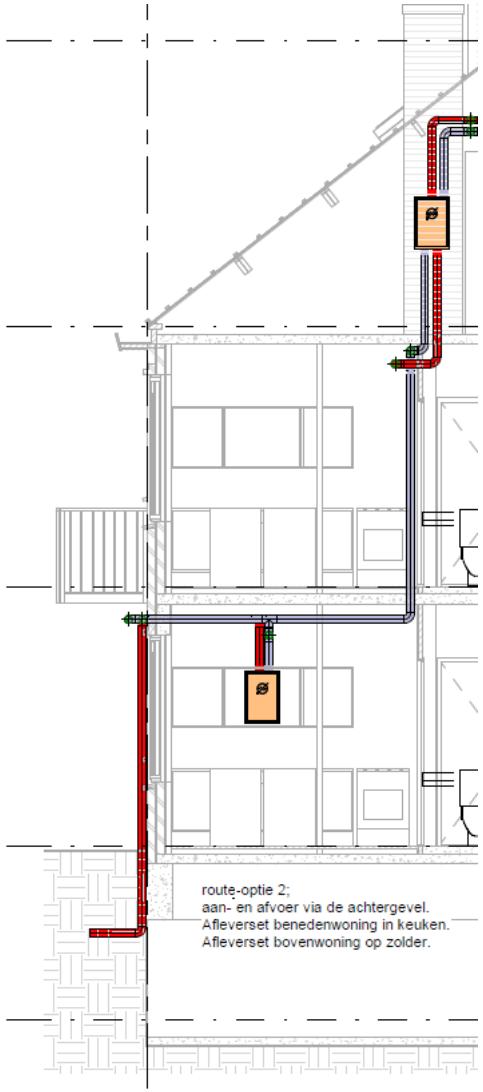
Doorsnede; staalconstructie balkon
Weggewerkt in buitenisolatie gevel

WAAROM BUITENISOLATIE 3

Wegwerken invoeren / leidingwerk stadswarmte in isolatiepakket buiten.
Invoeren via kruipruimte of inpandig geen ruimte / mogelijkheid.



Plattegrond woning met versleping stadswarmteleiding



Doorsnede leidingverloop naar beide woningen;

Stakeholders, standpunten en belangen

CRK

Belangen

- Behouden Amsterdams stadsgezicht
- Behoud van alle cultuurhistorische waarden en elementen in Amsteldorp
- Behoud orde 2 status Amsteldorp
- Markeert deze woningen als spectaculair in haar eenvoud.

Standpunten

- Isolatie aan de binnenzijde van de woningen
- Behoud baksteen/ patina van de gevel en daarom geen isolatie aan de buitenzijde maar aan binnenzijde van de woningen, ook als dit technisch minder goed is en tijdens de renovatie belastend voor huurders
- Eventueel ruimteverlies opvangen door uitbouwen (serres aan te bouwen)
- Kolenhokken achterzijde behouden, ook als dit koudebruggen (en mogelijk vocht, tocht, schimmel veroorzaakt)
- Duurzaam gebruik materialen stimuleren om impact op milieu te minimaliseren

Ymere

Belangen

- Optimaliseren kwaliteit vastgoed en huurderstevredenheid
- Vocht, tocht en schimmel zo goed mogelijk uitroeien/ minimaliseren
- Technisch goed bezit in Amsteldorp met zo min mogelijk gebreken, wat de komende 40 jaar zonder grote technische en financiële problemen geëxploiteerd kan worden
- Tevreden huurders in Amsteldorp die comfortabel en energiezuinig wonen met zo weinig mogelijk onderhoudsklachten en niet worden belast met onnodige renovatie-overlast
- Renovatie in onbewoonde staat voorkomen (toename druk op de woningmarkt) als er technisch goede mogelijkheden zijn in bewoonde staat
- Behoud van ruimte aan de binnenzijde van de woningen
- 70% draagvlak huurders behalen en hiermee een gang naar de kantonrechter voorkomen
- Duurzaamheidsambitie in (voorbereiden) stadswarmte/ warmtenetten

Standpunten

- Isolatie aan de buitenzijde van de woning geeft (onderbouwd) een veel beter resultaat in het oplossen van technische problemen als koudebruggen en hiermee tocht, vocht en schimmelproblematiek
- Ook wordt door deze maatregel niet (onnodig) ruimte aan de binnenzijde van de woning onttrokken

- Ymere voorkomt onnodig hoge bouwkosten en verhuiskostenvergoedingen als er technisch goede oplossingen voor handen zijn
- Voorbereiding/ leidingen stads- of buurtwarmte kunnen goed en gemakkelijk worden opgenomen in de buitenisolatie.

Actiegroep Behoud Amsteldorp

Deze groep strijdt primair tegen sloop in Amsteldorp. Hierdoor zoekt zij aansluiting bij de adviezen van CRK en alles wat uitgaat van behoud wat er nu is en tegen iedere vorm van vernieuwing. Zij zijn zeer mondig en zoeken continue de publiciteit. In hun strijd gaan zij in onze optiek volledig voorbij aan wat de (stille) meerderheid van onze huurders wil. Een zo goed mogelijk geïsoleerde, comfortabele huurwoning en lage kosten voor energieverbruik

Bond 5.1, 2, e

Bij voorkeur de authentieke staat behouden, maar er is ook begrip voor de technische uitdagingen, woongenot en de energietransitie die op de deur klopt.
Mocht Ymere buitenisolatie toe gaan passen dan is het zeer wenselijk dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het oorspronkelijk ontwerp en uitstraling. En dat authentieke details en gevelkenmerken terug worden gebracht.

Ymere

Stakeholders, standpunten en belangen

Gemeente

Ymere ziet dat er bij de gemeente tegengestelde krachten aan het werk zijn. Wij willen nu graag weten welke zwaarder wegen.

Enerzijds (argument buitenisolatie)
- Duurzaamheidsambitie
- Bijdrage energietransitie
- Huurderstevredenheid
- Energiearmoede bestrijden

Anderzijds (argument binnenisolatie)
- Advies CRK, uitgaande van
- Behouden cultuurhistorie en huidige stadsgezichten
- Protestgeluid van de actiegroep tegen buitenisolatie

Omwonenden en Hotel V

Er zijn nog geen gesprekken gevoerd over de renovatie. Het is aannemelijk dat voor hen zo min mogelijk overlast door bouwverkeer belangrijk is.
Graag zouden wij het nieuwe uiterlijk nog bij hen toetsen.

Huurders Ymere

Binnen de huurderspopulatie zijn diverse bloedgroepen te onderscheiden. Wat (bijna) alle huurders delen is de wens op een goed geïsoleerde woning zonder vocht, tocht en schimmel. De vraag is alleen tegen welke prijs

Zij die voor renovatie zijn

Belangen
- Zo snel mogelijk renovatie
- Zo min mogelijk overlast van de renovatie
- Een zo comfortabel mogelijk woning met een optimaal energielabel
- Lage stookkosten
- Ruimtebhoud in de woning (zodat meubels nog in de woning passen na renovatie)

Standpunt
- Ymere is traag, het duurt onnodig lang
- Renovatie in bewoonde staat

Zij die tegen renovatie zijn

Om uiteenlopende persoonlijke redenen moet de situatie bij het oude blijven

Belangen (enkele voorbeelden)
- Oneigenlijk gebruik door inbouw en aanbouw die verloren gaat bij renovatie, bijvoorbeeld slaapkamers op zolder, dure keukens, nieuwe vloeren
- Angst voor overlast tijdens de renovatie
- Angst voor ruimteverlies na renovatie (nieuwe meubels kopen)

Standpunten
- Ymere heeft zich decennia lang een slechte huisbaas getoond door slecht onderhoud en beheer
- Geen renovatie, jullie komen er niet in!

Bewonerscommissie Amsteldorp

Belangen
Ook de BCA is primair tegen sloop van(een deel van) de bestaande woningen. Dit is belangrijk om te begrijpen hoe zij zich verhouden tot de renovatie.

- Zo snel mogelijk renovatie is vanuit de erbarmelijke staat van de woningen gewenst
- Het liefst met buitenisolatie omdat dit de beste resultaten geeft en dit een fris uiterlijk heeft maar er is ook angst dat buitenisolatie leidt tot het verlies van de orde 2 status waardoor sloop van het gehele dorp makkelijker wordt en Ymere dit gaat uitvoeren
- Daarom wordt er belang gehecht aan het behoud van alle cultuurhistorische waarden en elementen in Amsteldorp
- Behoud orde 2 status Amsteldorp
- Kolenhokken behouden

Huurders BOG (8 bedrijfs eenheden)

Ambiëren een verbeterde uitstraling van hun winkelpand en zijn enthousiast over de nieuwe tekeningen.

Belangen
- Geen/ zo min mogelijk omzetverlies door renovatie
- Voorkeur voor buitenzijde zodat ze open kunnen blijven
- Bedrijven zelf al veel geinvesteert en verbouwd hebben aan de binnenzijde van de panden en diverse wanden niet meer bereikbaar zijn.

Ymere

BIJLAGEN

> AFWEGINGEN YMERE BUITEN VS BINNENISOLATIE (opsomming techniek, bewoners en kosten`)
> ADVIES WELSTAND
> BEELDMATERIAAL TER ONDERSTEUNING TEKST

Ymere

AFWEGINGEN YMERE TUSSEN BINNEN- EN BUITENZIJDE ISOLEREN

Belangrijke argumenten waarom we aan de buitenzijde willen isoleren (en is ook gedeeld met Welstand):

- De woningen aan de binnenzijde zijn niet volledig te isoleren door diverse obstakels aan de voor-en achtergevel:
  - Vaste kasten tegen de gevel (niet te isoleren)
  - Trapopgangen/kozijnen tegen de gevel geplaatst (niet te isoleren)
  - Keukenblokken zijn tegen de gevel gesitueerd (niet te isoleren)
  - Verwarmingsinstallatie zit tegen de voor- en achtergevel gemonteerd, die zal volledig verwijderd moeten worden (flinke meerkosten, nu geen werkzaamheden gerekend)
  - Vloer- en wandafwerking bewoners (meerkosten)
  - Hoge betonnen knieschotten (1,5 m)op zolder aan weerszijden, waar we niet achter kunnen komen.
  - Koudebruggen die nu zorgen voor condens en schimmel kunnen we niet oplossen (zoals balkons, kolenhok, vloeren, etc)
  - Geen ruimte onder de begane grondvloer aanwezig (vloer niet te isoleren), koudebrug begane grond. Bij buitenisolatie, kan de isolatie 60cm doorgezet worden onder maaiveld (geeft toch meer binnen comfort bewoners)
  - Woningen zijn klein en hokkerig, en door het plaatsen van voorzetwanden worden ze nog kleiner. Problemen met huisraad.
  - Aan de buitenzijde is niet een RC te behalen die aan de buitenzijde wel haalbaar is (dikker isolatiepakket) en nodig is om stadswarmte van 70/40 mogelijk te maken. En daarmee hogere stookkosten bewoners
  - Bij het isoleren aan de binnenzijde (gevel/dak) zouden we maar 50-60% van de woning kunnen isoleren, van buitenaf 100%
  - Stijgleiding buurtwarmte kunnen we niet invoeren vanuit maaiveld, dan alleen via de buitengevel (weggewerkt in het beoogde isolatiepakket aan de buitengevel).
  - De balkons zijn technisch op en van slechte kwaliteit en worden er afgezaagd, alle mogelijkheden om ze te behouden of opnieuw aan te storten zijn niet mogelijk. We moeten nieuwe balkons terug plaatsen en dat kan door een zichtbare staalconstructie of een verborgen staalconstructie die is weggewerkt in het isolatiepakket aan de buitenzijde.
  - Het dak is gemaakt van betonnen gordingen, met een houten dakbeschot, de ruimte op zolder wordt dan nog kleiner en er moet geboord worden in de betonnen gordingen, wat niet wenselijk is, naast de overlast en alle huisraad op de zolders. Het dak kan goed aan de buitenzijde geïsoleerd worden, door er geïsoleerde dakplaten overheen te leggen. (dan blijven de werkzaamheden en overlast buiten). En in combinatie met ook isolatie aan de buitengevel, blijven de gevels, dak en goten in verhouding.

AFWEGINGEN YMERE TUSSEN BINNEN- EN BUITENZIJDE ISOLEREN (vervolg)

Belangrijke argumenten waarom we aan de buitenzijde willen isoleren (vervolg):

- Bewoners willen dat de werkzaamheden in bewoonde staat uitgevoerd worden en anders gaat Ymere niet de 70% akkoord behalen voor het plan.
- Volgens de kaderafspraken dienen de werkzaamheden dan ook binnen 10 werkdagen plaats vinden. Bij het isoleren aan de binnenzijde van de woning in combinatie met alle andere werkzaamheden, kan dit niet in bewoonde staat.
- Dat betekend dat de bewoners uitgeplaatst moeten worden, daarvoor hebben we ca. 50 wisselwoningen nodig, en diverse aanvullende kosten zoals; verhuiskosten (7424 euro per huishouden, prijspeil febr. 2024), huisraad wisselwoningen, opslagcontainers, langere doorlooptijd project, hogere personele kosten en fors hogere projectkosten. Los van het feit dat we diet lege woningen niet hebben. En daarmee ook een ander traject met de bewoners gaan lopen en niet eind 2025 kunnen starten met de renovatie.
- De 8 bedrijfsruimte (BOG), zijn ook niet van binnen te isoleren omdat deze huurders, hun interieur hebben afgewerkt of flink hebben verbouwd en volop in bedrijf zijn: zoals een huisarts, horeca, winkels, etc), ook deze huurders willen geen binnenruimte inleveren (en dit is ook technisch niet haalbaar / maakbaar)
- De woningen zijn aan de achterzijde voorzien van oude kolenhokken, die nu dienen als opslagkast. Deze kasten zijn soms gescheurd, verrot, niet meer in gebruik of in sommige gevallen al verwijderd door de jaren heen. De kasten vormen een grote koudebrug aan de gevel. Ymere wil deze slopen en hiervoor een nieuwe kast terug plaatsen (en dat kan in de huidige verschijningsvorm, maar dan tegen de isolatiegevel)
- De huurders in dit complex hebben veel moeite met het betalen van hun energiekosten, het is daarom van groot belang dat de woningen goed geïsoleerd worden. Daarnaast stoken ze bijna niet en plakken de ventilatieroosters dicht, waardoor er een slecht binnenklimaat is ontstaan(door condens en schimmel).
- Bij de hoekwoningen spelen dezelfde uitdagingen en problemen ook bij de kopgevels.

Advies 1: Welstand 20 maart 2024 (kern uit advies)

CRK welstand - Z2024-003489-001 - Conceptaanvraag Wijzigen bestaand gebouw
Behandeld: 20-03-2024 door Commissie 2B

De commissie is zich zeer bewust van de noodzaak van groot onderhoud ten behoeve van wooncomfort en energiekosten. Zij waardeert de ambitie van de corporatie om dit op grote schaal dit uit te voeren in samenspraak met de bewoners. De voorgestelde aanpak doet echter met al zijn goede intenties geen recht aan de kwaliteiten van Amsteldorp. Het tuindorp is markant stedenbouwkundig erfgoed dat spectaculair is in zijn verfijning en bescheidenheid. Door de woningen van een nieuwe schil te voorzien, een schil die in vormgeving, kleur en materiaal ook nog eens ver afstaat van het oorspronkelijk ontwerp, gaat het bestaande karakter van de wijk verloren. Verwijderen van kermerkende elementen zoals de gemetselde schoorstenen, balkons en kolenhokken doet hier verdere afbreuk aan.

De commissie adviseert een stap terug te doen en vanuit de oorspronkelijke en bestaande van de wijk de renovatie te benaderen. De mogelijkheid van binnen isolatie lijkt nu onvoldoende onderzocht. Mogelijk ligt er een kans om de afname van woonoppervlak door het isolatiepakket te compenseren met een bescheiden uitbouw aan de achterzijde in de vorm van serres. **Advies: Niet akkoord.**

KvdS: Ymere heeft bij bovenstaande aanvraag een memo meegeleverd als bijlage bij presentatie en tekeningen waarin omschreven zijn; de uitkomsten van de technische onderzoeken, bewoners onderzoek en alle technisch dilemma's. De Welstand ging niet in op de memo en houdt vast aan behoud baksteen. Daarnaast kregen we het advies om dan maar wat minder te isoleren, huurders maar iets hogere energiekosten moeten betalen en als compensatie een serre aanbouwen in de achtertuin (dan hebben ze meer binnenruimte) en daarnaast gaan voor behoud kolenbakken, die dan binnen komen te staan.

Advies 2: Welstand 3 juli 2024 (Kern uit het advies)

COK welstand - Z2024-003489-002 - Conceptaanvraag Wijzigen bestaand gebouw
Behandeld: 03-07-2024 door Commissie 2B

…… Daarnaast is de commissie niet overtuigd dat het verduurzamen van de woningen alleen mogelijk is met een isolatiepakket aan de buitenzijde.
Tuindorp Amstelstation is cultuurhistorisch waardevol als kantelpunt in de 5.1, 2, e opvattingen, terwijl op architectonisch niveau nog de ambachtelijke kwaliteiten van de jaren '30 zichtbaar zijn. Het inpakken van de hele wijk zorgt ervoor dat de buurt als het ware een nieuwbouw in retro-stijl wordt. Dit gaat voorbij aan de verschillen, verfijning in detaillering en ambacht en leidt tot een verlies aan robuustheid en patina. Het metselwerk is de drager van de wijk. In de afweging voor de aanpak mist de commissie een gedegen analyse van het energetische probleem van de verschillende woningtypes. Gezien de recente berichtgeving omtrent de problemen met de aanleg van stadswarmte, moet ook rekening gehouden worden met de mogelijkheden voor alternatieve energievoorziening. De commissie adviseert dan ook dringend om nader technisch onderzoek te doen, aan de hand waarvan maatwerk voor verschillende situaties gemaakt kan worden rekening houdend met de kwaliteiten zoals die zijn beschreven in het rapport van SteenhuisMeurs. Zij is ervan overtuigd dat met een hybride aanpak waarbij bijvoorbeeld gevels aan de binnenzijde en het dak aan de buitenzijde wordt geïsoleerd, eenzelfde resultaat behaald kan worden met behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Tot slot herhaalt de commissie haar eerdere advies om de opgave voor verduurzaming van het complex in een breder perspectief te bekijken. Het behalen van de doelstellingen van Parijs heeft een veel bredere lading dan alleen het behalen van een gunstig energielabel. Ook de milieu-impact van de toegepaste materialen, de CO2 uitstoot die gepaard gaat met renovatie (hoeveelheid materialen) en de gezondheid van het binnenklimaat moeten worden meegenomen in de afweging voor de gekozen aanpak. Op basis van deze zaken is isoleren van binnenuit de meest duurzame optie. Het maakt de toepassing van biobased en circulair isolatiemateriaal mogelijk en leidt tot minder materiaalgebruik en een gezonder binnenklimaat (dampopen). **Advies: Niet akkoord.**

Ymere

KvdS: Ymere heeft de welstandscommissie uitgenodigd op locatie, om ze deelgenoot te maken van onze dilemma's en afwegingen (dit op verzoek van de welstand, dat ze graag beter meegenomen willen worden). Dit heeft de commissie geweigerd. In de presentatie is de architect uitvoerig ingegaan op alle vragen, maar CRT blijft bij hun standpunt. De commissie is zich niet bewust van alle belangen (biobased en binnenisolatie gaan voor de belangen van de huurders die hier akkoord op moet geven volgens de kaderafspraken, naast de maakbaarheid, haalbaarheid en betaalbaarheid voor Ymere.

De woningen en BOG net na oplevering (1946)

KERNWAARDEN OORSPRONKELIJKE ONTWERP



Lusthof voor de arbeider met sociale woningbouw in groene omgeving.

Dorps karakter met kleinschaligheid en verzorgde uitwerking.

WINKELS MIDDELHOFFST



Ymere

De woningen en BOG anno 2024





Ymere

Het ontwerp met buitenisolatie (woning + BOG)

En het ontwerp met buitenisolatie en steenstrips (teruggrijpend naar de beginwaarden / details van destijds, met daarin verwerkt de eisen en richtlijnen van nu (incl. voortuintjes)







Ymere