



VERENIGING PUNTEGALE

Puntegaalstraat 15
3024 EB Rotterdam
www.puntegaalstraat.nl
bestuur@puntegaalstraat.nl

Aan: Rotterdam Stadswonen

Betreft: Wensen planmatig onderhoud Puntegale 2021

Rotterdam, 31 december 2019

Beste heer, mevrouw,

Hieronder vindt u een overzicht van de punten die wij noodzakelijk achten voor het planmatig onderhoud voor het jaar 2021. Naast een aantal punten die wij noodzakelijk achten, hebben wij tevens een aantal wensen benoemd. Ieder onderdeel is toegelicht met een motivatie en/of een verzoek om toelichting van Stadswonen.

Overzicht planmatig onderhoud 2021:

Noodzakelijk:

- Verbetering waterafvoer parkeergarage

Wensen:

- Verbetering parkeerdek
- Video intercom
- Vervanging zonnepanelen
- Vervanging sloten buitenzijde en atrium
- Vervanging voordeur gebouw
- Witten plafonds gangen van het gebouw
- Vervangen badkamer woonunits
- Waterleidingen structureel bekijken
- Zonwering plaatsen in woningen aan achterkant gebouw

Onze toelichting van deze punten treft u in de bijlage aan.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Mark den Dulk,
Voorzitter bestuur Vereniging Puntegale

Bijlage: Toelichting input planmatig onderhoud Puntegale



VERENIGING PUNTEGALE

Puntegaalstraat 15
3024 EB Rotterdam
www.puntegaalstraat.nl
bestuur@puntegaalstraat.nl

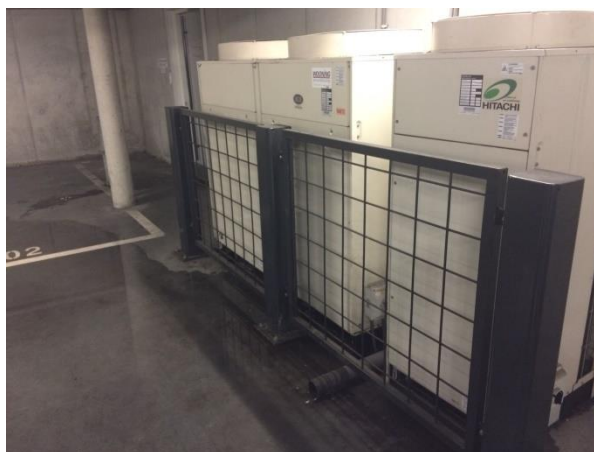
Bijlage: Toelichting wensen planmatig onderhoud 2021

Onvoldoende waterafvoer in ondergrondse garage

De waterafvoer in de ondergrondse garage is onvoldoende. Vaak staan sommige plekken na een regenbui onder water, met name de gesloten technische ruimte (onder de trap bij parkeerplek 111), parkeerplekken 1 - 10 en 111 - 117.

Ook bij de toegangsdeur naar de garage vanuit het gebouw ligt bij regenachtig weer vaak een grote plas. Deze plas wordt veroorzaakt door een waterafvoer die zijn water direct op de garagevloer loost. Het gevolg is dat iedereen die de garage wil betreden of verlaten door een grote en diepe laag water moet waden. Deze plas water blijft ook nadat de regen is gestopt vaak nog enkele dagen liggen. Ter illustratie hebben wij onderstaande foto's toegevoegd van de situatie zoals hierboven beschreven.

Door een verbetering van de afvoer kunnen deze problemen verholpen worden en ondervinden parkeerders/bewoners geen overlast tijdens het parkeren van hun auto in de ondergrondse garage.



Verbetering parkeerdek; vergroening en faciliteiten

Naast het verbeteren van de parkeergarage, zie vorig punt, wensen wij ook een verbetering van het parkeerdek. In maart 2018 heeft het bestuur Stadswonen een plan toegestuurd ter verbetering van het parkeerdek door vergroening. Dit plan is op te vragen bij Joyce de Regt.

Belangrijkste redenen voor vergroening betreffen de gezondheid van de direct omwonenden, vergroten woongenot en de Puntegale meer een milieubewustere leefomgeving maken. Het vergroeningsplan bestaat uit groene daken, planten van bomen en muren van mos. Naast vergroening zien we ook graag, ook in het kader van duurzaamheid, elektrische laadpalen voor elektrische auto's en elektrische fietsen.

Vervanging intercom door video intercom

Momenteel maken de bewoners van de Puntegale gebruik van een verouderd intercom systeem. Bij dit systeem dienen bezoekers op twee momenten door middel van de intercom aan te bellen: buiten bij de



VERENIGING PUNTEGALE

Puntegaalstraat 15
3024 EB Rotterdam
www.puntegaalstraat.nl
bestuur@puntegaalstraat.nl

hoofdentree van het gebouw (gele deur) en nogmaals wanneer zij in het gebouw zijn in de hal bij de brievenbussen. Bij zowel de hoofdentree als in de hal bij de brievenbussen is het paneel waarmee de bezoeker het huisnummer selecteert versleten. Voor bezoekers is het niet duidelijk op welke knoppen zij moeten drukken om het gewenste huisnummer te selecteren, doordat alle verf van de knoppen is gesleten. In het bijzonder bij de buitendeur is het, wanneer het donker is en men onbekend met het systeem is, vrijwel onmogelijk te achterhalen op welke knoppen men moet drukken om met de bewoner contact te leggen.

Wanneer de bezoeker met de bewoner contact heeft gelegd via de intercom is de kwaliteit van het geluid aan zowel de kant van de bezoeker als de bewoner vaak zo slecht dat er geen gesprek mogelijk is. Door de slechte geluidskwaliteit van het huidige systeem is er een verhoogde kans dat ongewenste bezoekers het gebouw betreden. Daarnaast komt het ook geregeld voor dat pakketbezorgers die vaak niet bekend zijn met het gebouw om die reden pakketten bij de huismeester afgeven, terwijl de bewoner wel degelijk thuis is.

In een pand waar bedrijven zijn gevestigd en een aanzienlijk deel van de bewoners een huur betaald in de vrije sector, is het niet meer van deze tijd om een dergelijk verouderd systeem te handhaven. Het is de wens van de huurdersvereniging dat in de Puntegale een intercomsysteem wordt geïnstalleerd waarbij bewoners of bedrijven via een video verbinding kunnen zien wie er aan de deur staat. Een dergelijk systeem verhoogt de kwaliteit en leefbaarheid van het gebouw, maar belangrijker nog verhoogt het ook de veiligheid van de bewoners. Naast dat bewoners een gesprek kunnen aangaan met de bezoeker, kunnen zij ook zien wie er voor de deur staat. Hierdoor wordt de kans op ongewenste bezoekers een stuk kleiner.

Vervanging zonnepanelen t.b.v. verhogen duurzame energieopwekking

De zonnepanelen van de Puntegale zijn inmiddels 19 jaar oud en waren destijds toegepast als onderdeel van de integrale visie om de Puntegale een vooruitstrevend duurzaam woongebouw te maken.

Gezien de afschrijftermijn van zonnepanelen waarschijnlijk bijna is gepasseerd (uitgaande van 20 jaar) en wetende dat door technologische ontwikkelingen het rendement van dergelijke panelen vandaag de dag aanzienlijk hoger ligt dan destijds zouden wij graag inzicht krijgen in het beleid hieromtrent. Wordt hier een herinvestering gedaan op termijn? En wat is die termijn?

Vervanging/verbetering sloten atrium en buitenzijde gehele gebouw

Helaas is het erg vaak zo dat verschillende sloten van toegangsdeuren niet goed werken: de deur sluit niet of het slot is kapot waardoor ook mensen van buiten de Puntegale toegang hebben. In het verleden is er een persoon aangetroffen op de 6^e verdieping, die door niet goed werkende sloten meerdere dagen ongelimiteerd toegang had tot het gebouw. Door dit soort situaties ontstaat er een gevoel van onveiligheid onder de bewoners. Door een verbetering van de sloten is het gebouw beter bestand tegen ongewenste bezoekers.



VERENIGING PUNTEGALE

Puntegaalstraat 15
3024 EB Rotterdam
www.puntegaalstraat.nl
bestuur@puntegaalstraat.nl

Vervanging voordeur gebouw

De voordeur van het gebouw, bij de entree aan de Puntegaalstraat, is verouderd en functioneert niet naar behoren. Het slot van de deur sluit regelmatig niet en de deur waait open bij een stevige windvlaag. In het kader van representatie en veiligheid (ongenodigde gasten in het gebouw) wensen we een deur die voldoet aan het hedendaagse veelvuldige gebruik van de voordeur en weersbestendig is.

Opknappen plafonds in de gangen

In verschillende gangen van het gebouw zijn resten van waterschade, grote gele vlekken en gaten in het plafond te vinden. Dit doet afbreuk aan de status van het gebouw en dit is niet nodig. Dit kan opgeknapt worden door reparatie van de gaten en het witten van de plafonds in de gangen van het gehele gebouw.

Vervangen badkamer woonunits

Bij de oplevering van het gebouw in 1998 is er nieuw sanitair geplaatst in de woonunits. Inmiddels is het sanitair nu 21 jaar oud en is het sanitair ruimschoots aan vervanging toe. Het oogt niet meer fris en ook is het sanitair gedateerd. De toiletten bestaan nog uit een ouderwetse stortbak en het toilet heeft nog een plateau. Daarnaast is er geen mengkraan en zijn de zeepbakken ook niet meer van deze tijd. Inmiddels vertoont het ook enige gebreken en slijtage, bijvoorbeeld lekken van de stortbak, kapotte ophangsystemen van zeepbakjes en wc-rolhouders, etc. Kortom de badkamers zijn aan vervanging toe. Daarnaast zouden we graag betrokken willen zijn bij de vervanging, verbetering en planning van de badkamers, zoals bij de keukens ook het geval zou zijn. Dit is bij de keukens niet meer gebeurd.

Waterleidingen vervangen

De afgelopen jaren zijn er regelmatig lekkages in het gebouw geweest. De oorzaak lag regelmatig in gebreken in de leidingen. Het afgelopen jaar voert Stadswonen regelmatig inspecties uit van de leidingen, naar aanleiding van een lekkage. Dit is geruststellend, maar de vraag is of je gebreken aan de leidingen zo preventief voorkomt. Gezien de levensduur van de leidingen (21 jaar) is het onze wens om de waterleidingen te vervangen.

Zonwering plaatsen in woningen aan achterkant gebouw

De steeds warmere zomers zorgen voor een zeer onprettig binnenklimaat in de woningen aan de achterkant van het woongebouw, met name in de vleugels. De zon staat gedurende de dag met name op de achterkant van het gebouw en de temperatuur in de woningen loopt hoog op. Er is geen mogelijkheid om enige vorm van zonwering aan de buitenkant van de woningen te plaatsen vanwege de monumentale status van het woongebouw. Het bestuur wil Stadswonen vragen om een verzoek bij de afdeling Monumentenzorg van de gemeente in te dienen om te toetsen of er zonwering geplaatst mag worden. Indien akkoord, is de wens dat Stadswonen zonwering voor alle woningen aan de achterkant faciliteert.