



VERENIGING PUNTEGALE

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

Aan: Rotterdam Stadswonen

Betreft: Wensen planmatig onderhoud Puntegale 2022

Rotterdam, 31 december 2020

Beste heer, mevrouw,

Hieronder vindt u een overzicht van de punten die wij noodzakelijk achten voor het planmatig onderhoud voor het jaar 2022. 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 2022:

Noodzakelijk:

- Video intercom
- Zonwering plaatsen in woningen aan achterkant gebouw
- Vervanging voordeur gebouw
- Vervanging sloten buitenzijde en atrium
- Verbetering parkeergarage

Wensen:

- Vergroening parkeerdek
- Vervanging zonnepanelen
- Witten plafonds gangen van het gebouw
- Vervangen badkamer woonunits
- Vervangen waterleidingen
- Vervangen kozijnen

Onze toelichting van deze punten treft u in de bijlage aan.
In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Linda de Vreede,
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 2022

Vervanging intercom door video intercom

Momenteel maken de bewoners van de Puntegale gebruik van een verouderd intercomsysteem. Bij dit systeem dienen bezoekers op twee momenten door middel van de intercom aan te bellen: buiten bij de 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. Verder heeft het intercomsysteem het afgelopen jaar veel storingen gehad, waardoor het hele systeem niet meer werkte. Door de slechte geluidskwaliteit van het huidige systeem en de vele storingen is er een verhoogde kans dat ongewenste bezoekers het gebouw betreden.

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 videoverbinding 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.

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. Uit de enquête die de Vereniging Puntegale in 2020 heeft uitgezet onder de Puntegale bewoners blijkt ook dat de interesse in zonnewering erg hoog is, met name in de vleugels aan de achterkant van het gebouw, en dat de meerderheid ook bereid is hiervoor te betalen.

Stadswonen heeft verder in 2020 een offerte opgevraagd voor het plaatsen van zonnewering. 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.



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.

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.

Verbetering parkeergarage

De waterafvoer in de ondergrondse garage is onvoldoende. Vaak staan sommige plekken na een regenbui onder water en bij de toegangsdeur naar de garage vanuit het gebouw ligt bij regenachtig weer ook 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.

Vergroening parkeerdek

Naast het verbeteren van de parkeergarage, wensen wij ook een verbetering van het parkeerdek. In maart 2018 heeft het bestuur Stads wonen een plan toegestuurd ter verbetering van het parkeerdek door vergroening. Dit plan is op te vragen bij Joyce de Regt. De belangrijkste redenen voor vergroening



VERENIGING PUNTEGALE

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

betreffen de gezondheid van de direct omwonenden, vergroten woongenot (met name door een vermindering van de hittestress) 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 zonnepanelen t.b.v. verhogen duurzame energieopwekking

De zonnepanelen van de Puntegale zijn inmiddels 22 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?

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 22 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.

Vervangen waterleidingen

De afgelopen jaren zijn er regelmatig lekkages in het gebouw geweest. De oorzaak lag regelmatig aan 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 (22 jaar) is het onze wens om de waterleidingen te vervangen.

Vervangen kozijnen

Gezien de levensduur van de kozijnen (22 jaar) is het onze wens om de kozijnen te vervangen en daarmee ook de isolatie van de woningen te verbeteren.