

Gemeente Delft Wijk- en Stadszaken
J.P. van den Berg, Hoofd sector Leefbaarheid
Postbus 340
2600 AH DELFT



GEMEENTE DELFT

31 JAN 2006

Afd: *UBo* | Par:

Datum 30 januari 2006

Ons kenmerk 1427799

Uw kenmerk

Betreft Aanvraag voorlopige subsidietoekenning China/Aziëlaan

Contactgegevens

Oostblok 1
Postbus 5079
2600 GB DELFT



telefoon: (015) 212 07 07
fax: (015) 215 11 89
e-mail: delft@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Contactpersoon

Martie van Namen
telefoon: (015) 215 11 86
martie.vannamen@vestia.nl

Geachte heer Van den Berg,

Hierbij verzoek ik u voorlopige toekenning van subsidie voor het opplussen van 68 woningen aan de Chinalaan/Aziëlaan. Het complex bestaat uit 4 woongebouwen, waarvan 2 met 4 en 2 met 5 woonlagen.

Bijgaand treft u het inspectierapport van Quintis aan, waarin de maatregelen zijn opgenomen om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen. Al deze maatregelen zullen wij uiteraard uitvoeren.

Met vriendelijke groet,
Vestia Delft

Martie van Namen
medewerker O&B, strat. voorraadbeleid

Opplusrapport China-Aziëlaan

Vestia Delft
te Delft

drs. S. Steenhuis
consultant

205241/5.1080

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Woongebouw (A-pakket)	3
3. Woningen (B-pakket)	6
4. Conclusies en vervolprocedure	10
4.1 Conclusies	10
4.2 Vervolprocedure	10

1. Inleiding

Vestia Delft heeft het initiatief genomen om binnen haar woningbezit te gaan opplussen. Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen, zodat ouderen en mensen met een lichte functiestoornis langer kunnen blijven wonen in een toegankelijk, bruikbaar en veilig huis.

De gemeente Delft verstrekt in het kader van de te vormen woonzorgzones subsidie aan corporaties die complexen binnen de zone opplussen. Voorwaarde daarbij, is dat aan de eisen van het Oppluslabel wordt voldaan.

Vestia Delft heeft besloten om de flats aan de China/Aziëlaan te gaan Opplussen. Het complex China/Aziëlaan bestaat uit 4 flats met in totaal 68 woningen. Vestia Delft heeft Quintis gevraagd te onderzoeken, welke maatregelen moeten worden genomen om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen. Het Oppluslabel is een eisenpakket dat sinds 1987 door de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) is ontwikkeld om bestaande woningen zodanig aan te passen dat mensen met een functiebeperking langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Het eisenpakket voor het Oppluslabel bestaat uit twee delen; een deel voor het woongebouw (pakket A) en een deel voor de individuele woningen (pakket B). Op 22 december heeft Quintis (mevrouw S. Steenhuis) het complex geïnspecteerd.

Het voorliggende rapport bevat de uitslag van de inspectie. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke maatregelen zijn genomen om het woongebouw aan de eisen van het Oppluslabel te laten voldoen en hoofdstuk 3 richt zich op de genomen maatregelen in de individuele woningen. De conclusies die getrokken kunnen worden uit de voorgaande hoofdstukken, worden in hoofdstuk 4 besproken, evenals de vervolgprocedure.

2. Woongebouw (A-pakket)

Hieronder zijn de eisen uit het Handboek Opplussen met betrekking tot het woongebouw opgenomen (A-pakket), waaraan op het moment van eerste inspectie niet werd voldaan. De eisen zijn verkort weergegeven en de nummering komt overeen met de nummering uit het Handboek Opplussen. Voor de eisen die niet zijn opgenomen, geldt dat deze onzes inziens worden gehaald.

A.2.5 Niveau verschil onderdorpels collectieve deuren

Bij de bergingen is een niveauverschil van buiten naar binnen van 7 cm. Dit is ruim boven het toegestane hoogteverschil van maximaal 4 cm. Of er ook van binnen naar buiten een niveauverschil bestaat is onduidelijk, omdat de bergingen op moment van inspectie niet bereikbaar waren. Niveauverschillen zijn voor mensen vaak letterlijk het grootste struikelblok. Het niveauverschil bij de bergingen moet worden verkleind tot maximaal 2 cm, zodat de dorpel ook voor mensen in een rolstoel, met een rollator of mensen die zeer slecht ter been zijn, is te passeren. Door de bestrating op te hogen, kan het niveauverschil aan de buitenzijde worden verkleind. Indien er ook een niveauverschil aan de binnenzijde bestaat, kan de dorpel verlaagd worden en/of de vloer worden aangesmeerd.

Niveauverschil berging



A.4.2 Eerste en laatste trede gemarkeerd

Goed zichtbare traptreden (voornamelijk de eerste en de laatste trede) zijn belangrijk voor mensen met een beperkt zicht die toch de voorkeur geven aan traplopen. De eerste en laatste traptreden zijn niet voorzien van markering. Dit betekent dat deze alsnog moet worden aangebracht.

De markering kan worden aangebracht door middel van kunststof strips in bijvoorbeeld een gele of een rode kleur of door het aanbrengen van gele signaleringsverf. Op een betonnen trap, zoals in dit complex, is dit laatste een praktische oplossing.

Trap



A.4.3 Leuning aan beide zijden van de trap

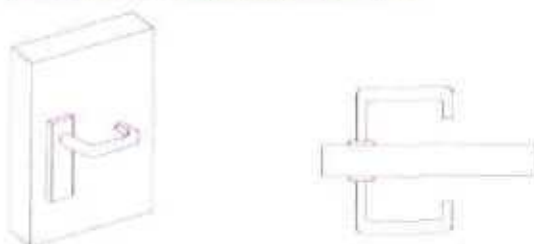
Om extra steun te hebben bij het traplopen is het belangrijk dat er voldoende steunpunten zijn. Leuningen aan beide zijden van een trap zorgen hiervoor. Ook als er in een complex een lift aanwezig is, moet een trap toch aan de gestelde eisen voldoen. Sommige mensen hebben een voorkeur voor traplopen en ook als de lift buiten werking is moet de trap zo veilig mogelijk kunnen worden gebruikt.

Het complex China/Aziëlaan is voorzien van een wenteltrap. Voor de doelgroep ouderen is een dergelijke trap vaak lastig te gebruiken. Bovendien kan niet op de normale wijze een tweede leuning worden geplaatst. Quintis stelt voor om op de kolom waar omheen de trap draait een aantal verticale leuningen aan te brengen, zodat mensen zich ook steeds aan deze zijde kunnen vasthouden.

A.5.2 Teruggebogen deurklinken

Teruggebogen deurklinken geven meer houvast voor mensen met een beperkte handfunctie en voorkomen dat mensen gemakkelijk achter een deurklink blijven haken.

Figuur 2.1: voorbeeld teruggebogen deurklink



Op de collectieve deuren zijn geen teruggebogen deurklinken aanwezig. Dit betekent dat een deurklink in een teruggebogen model alsnog op alle collectieve deuren moet worden aangebracht. Dit geldt ook voor deuren met elektrische deurdrangers.

Figuur 2.2: deurklinken op collectieve deuren



3. Woningen (B-pakket)

Hieronder zijn de eisen uit het Handboek Opplussen met betrekking tot de woningen opgenomen (B-pakket), waaraan op het moment van eerste inspectie niet werd voldaan. Voor de eisen die niet zijn opgenomen, geldt dat deze onzes inziens worden gehaald.

B.3.2 Toegangsdeur voorzien van een seniorenslotcombinatie

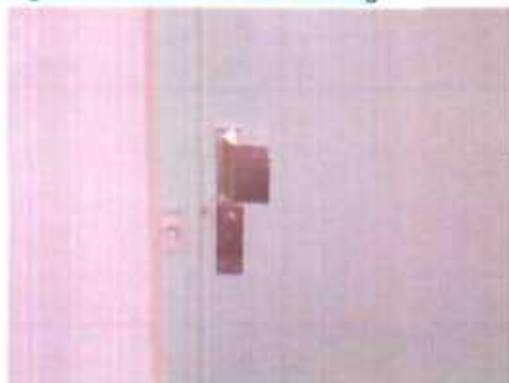
In een toegangsdeur met een seniorenslot is het slot boven de handgreep geplaatst, is de handgreep goed ongrijpbaar en heeft het slot een trechtervormig sleutelkanaal. Doordat het slot boven de handgreep is geplaatst, hebben gebruikers een beter zicht op het slot, waardoor de sleutel hier gemakkelijker in kan worden gestoken. Ook het trechtervormig sleutelkanaal vergemakkelijkt het insteken van de sleutel. Doordat de handgreep onder het slot is aangebracht, kan deze tevens als steuntje worden gebruikt. Er zijn tegenwoordig ook seniorensloten verkrijgbaar die voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Figuur 3.1: voorbeeld seniorenslot



Op dit moment zijn op de voordeuren van de woningen geen seniorensloten aanwezig. Dit betekent dat deze om aan het Oppluslabel te voldoen, moeten worden aangebracht.

Figuur 3.2: slot voordeur woning



B. 5.1 Niveauverschil natte ruimten maximaal 40 mm

Wat betreft de niveauverschillen bij de natte ruimte doen zich een aantal verschillende situaties voor. In de oorspronkelijke situatie is een granieten dorpel aanwezig met een niveauverschil van buiten naar binnen van 7,5 cm en van binnen naar buiten van 6 cm. Bij een deel van de woningen is deze dorpel al verlaagd en is een houten dorpel (2 cm) of een afgeronde dorpel aangebracht. De afgeronde dorpel is daarbij de meest ideale situatie. Om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen, zal het niveauverschil van alle granieten dorpels moeten worden verlaagd tot maximaal 2 cm. Het plaatsen van een afgeronde dorpel verdient daarbij de voorkeur.

Figuur: verschillende dorpels bij de natte ruimte



B.5.2 Tegelvloer vlak en antislip

De vloer van de doucheruimte is wel vlak maar niet antislip. Een tegelvloer die niet voorzien is van antislipmateriaal geeft voor mensen, die niet zo goed meer ter been zijn, een groot risico van uitglijden als de vloer nat wordt. Het antislip maken van de douchevloer kan op twee manieren: door het aanbrengen van antisliptegels of door het aanbrengen van een antislipcoating. Aangezien de douchevloer verder niet aangepast zal worden, is het aanbrengen van een antislipcoating (bijvoorbeeld van Slipsafe of Progenta) waarschijnlijk de eenvoudigste oplossing.

B.5.3 Doucheglijstang aanwezig, minimaal 90 cm lang

In de doucheruimte is bij sommige woningen wel een doucheglijstang aanwezig maar deze is meestal slechts 60 cm lang en door de bewoners zelf aangebracht. Dit betekent dat er niet aan de eisen van het Oppluslabel wordt voldaan en dat er een stevige doucheglijstang van 90 cm moet worden aangebracht op een hoogte van 1,20 tot 2,10 meter boven de vloer. De doucheglijstang moet zodanig worden aangebracht, dat de kraan buiten de waterstraal bedienbaar is. Met andere woorden: de doucheglijstang wordt naast de kraan geplaatst. De gedachte hierbij is, dat door het plaatsen van de doucheglijstang naast de kraan, het voor verzorgenden gemakkelijker is iemand te douchen zonder zelf nat te worden. Bovendien zorgt een extra lange doucheglijstang voor de mogelijkheid zittend te douchen.

Doucheglijstang



B.6.1 Niveauverschil woning – balkon

Bij de woningen bestaat naar het balkon en naar het terras op de begane grond een niveauverschil van buiten naar binnen van 15 cm en van binnen naar buiten van 9 cm. Dit is ruim boven het toegestane hoogteverschil van maximaal 4 cm. Het niveauverschil kan verkleind worden door de dorpel te verlagen en het balkon/terras op te hogen.

Figuur: niveauverschil woning-balkon-terras



Bij de begane grond woningen bestaat nog een extra knelpunt. Oorspronkelijk behoorde alleen het terras bij de woning. De grond om het terras heen is echter door de gemeente aan de bewoners ter beschikking gesteld om te voorkomen dat er direct langs het terras gelopen wordt. De grond om het terras ligt echter zo'n 25 cm lager. Het is ondoenlijk om de hele omgeving op te hogen, zeker omdat dit tuin gedeelte eigenlijk niet bij de woningen hoort. Om de bewoners tegemoet te komen en de afstap te vergemakkelijken, stelt Quintis voor om een leuning te plaatsen en twee stevige traptreden te plaatsen, zodat mensen houvast hebben bij het maken van de afstap. De gevaarlijk oplossing die door veel bewoners is gecreëerd (losse tegels als afstap) komt daarmee te vervallen).

Figuur 3.3: afstap naar tuin begane grond woningen



4. Conclusies en vervolgprocedure

Het China/Aziëlaan is door Quintis b.v. getoetst aan de eisen van het Oppluslabel. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de maatregelen beschreven die door Vestia Delft nog getroffen moeten worden om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen. In dit hoofdstuk worden hieruit conclusies getrokken en wordt de vervolgprocedure beschreven.

4.1 Conclusies

Naar aanleiding van het projectbezoek aan complex China/Aziëlaan kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het complex voldoet op dit moment nog niet aan de eisen van het Oppluslabel.
- Voor alle situaties die niet overeenkomen met de eisen van het Oppluslabel, geldt dat hiervoor maatregelen kunnen worden getroffen om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen.
- Voor de eisen van het Oppluslabel die niet in de hoofdstukken 2 of 3 genoemd worden, geldt in principe dat hiervoor geen maatregelen behoeven te worden getroffen om aan de eisen van het Oppluslabel te voldoen. Hierbij wordt wel uitgegaan van correct aangeleverde informatie door Vestia Delft tijdens het projectbezoek. Dit betekent onder andere dat de situatie in de andere woningen vergelijkbaar is met de situatie in de bezochte woningen.
- Wijzigingen die tussentijds in de complexen plaatsvinden, kunnen ertoe leiden dat één of meerdere eisen van het Oppluslabel niet meer worden gehaald.

4.2 Vervolgprocedure

Op verzoek van Vestia Delft kan Quintis b.v. na uitvoering een eindkeuring uitvoeren, waarin wordt beoordeeld of daadwerkelijk aan de eisen van het Oppluslabel is voldaan.

Omdat het uitvoeren van maatregelen in de praktijk soms tot lastige situaties kan leiden, is het aan te raden om Quintis b.v. ook tussentijds een projectbezoek te laten uitvoeren op het moment dat één (proef)woning (bijna) gereed is. Indien nodig, kunnen de maatregelen dan nog worden aangepast.