

BOUWKUNDIG ONDERHOUDSRAPPORT

Lavendelhof 33 - 64

Te Noordwijk

update



Rijswijk, 23 december 2020

VvE Diensten Nederland Den Haag B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	3
2. OPDRACHT EN VERWERKING	4
3. BETONWERK	5
4. METSELWERK	5
5. KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN/HEKWERKEN/BETIM.	6
6. DAKEN	6
7. HEMELWATER AFVOEREN	6
8. RIOLERING EN STANDLEIDING	6
9. CENTRALE VERWARMING EN WARMWATER VOORZIEN.	7
10. POSTBOXEN EN INTERCOMINSTALLATIE	7
11. CENTRALE AFZUIGING	7
12. BESTRATING	7
13. VLOERAFWERKING EN TEGELWERK	7
14. ARMATUREN ALGEMENE VERLICHTING	8
15. SCHILDERWERK	8
16. FOTOREPORTAGE	9
17. MEERJARENBEGROTING 2021 – 2030	11

1. ALGEMEEN

Opdrachtgever:	VvE Lavendelhof 33 - 64 te Noordwijk, p/a VvE Diensten Nederland Den Haag B.V., Frijdastraat 28, 2288 EZ Rijswijk
Object:	32 appartementen met berging gelegen aan de Lavendelhof 33 - 64 te Noordwijk
Opdracht:	Onderhoudsinspectie, rapportage en actualiseren meerjaren onderhoudsbegroting van de gemeenschappelijke bouwdelen
Opname:	December 2020
Opname door:	A.M. de Boer

2. OPDRACHT EN VERWERKING

VvE Diensten Nederland Den Haag B.V. heeft wederom opdracht gekregen om een bouwkundige inspectie uit te voeren bij het appartementencomplex gelegen aan de Lavendelhof 33 - 64 te Noordwijk. Aan de hand van deze inspectie kan tevens de bestaande meerjaren planning onderhoud worden geactualiseerd. De bedragen in de begroting zijn geïndexeerd met 3% per jaar.

Verwerking van de gegevens kunnen in een meerjaren onderhoudsprogramma worden opgenomen welke jaarlijks kan worden bijgesteld, indien VvE Diensten Nederland Den Haag B.V. daar opdracht voor krijgt.

Het betreft een appartementencomplex met vier inpandige identieke trappenhuisen waarbij de bergingen op de begane grond zijn gesitueerd. Er is geen kelder. Het pand bevat 32 appartementen verdeeld over een begane grond en drie verdiepingen. Bouwjaar is jaren zestig. Er is geen lift, geen hydrofoor installatie en de afzuiging is middels natuurlijke circulatie geregeld.

De uitpandige ramen en kozijnen van de woningen zijn buiten de Vereniging van Eigenaren gehouden.

Het complex verkeert in redelijke staat van onderhoud.

Klachten die zich achter de voordeur voordoen en niet van algemeen bouwkundig belang zijn, worden in dit rapport niet behandeld. Klein onderhoud zoals bijv. deurdrangers, sloten en dergelijke zijn buiten beschouwing gebleven. Ook de reguliere onderhoudscontracten zijn niet betrokken bij het opstellen van de meerjarenbegroting.

Voor de begroting geldt dat:

- **kosten m.b.t. de Arbo-wetgeving meegenomen zijn voorzover bekend;**
- **alle bedragen genoemd in deze rapportage inclusief BTW zijn;**
- **kosten gebaseerd zijn op prijspeil datum rapport;**
- **kosten voor inzet hoogwerker en/of ander klimmaterieel, indien van toepassing indicatief zijn weergegeven.**

3. BETONWERK

De constructie van het appartementencomplex bestaat uit gemetselde wanden en betonnen vloeren. Bij alle gevels zijn rondom betonnen balkons aangebracht.

Er is op diverse plaatsen betonschade geconstateerd. Veel schadeprocessen aan beton treden pas op als stoffen zoals water, kooldioxide, zuurstof en zouten het beton binnen dringen. De snelheid waarmee ze binnendringen heeft invloed op de ontwikkeling van de schade en de levensduur van het beton. De schade die ontstaat aan het beton wordt 'carbonatatie' genoemd. Carbonatatie treedt van nature op in beton. Tijdens de verharding van het beton ontstaat calciumhydroxide (uit cement) dat reageert met kooldioxide uit de atmosfeer. Calciumhydroxide zorgt voor het alkalische milieu in het beton en beschermt zo de wapening. Door de carbonatatie reactie daalt de pH-waarde uiteindelijk tot onder de 8 à 9, waardoor corrosie van de wapening (betonrot) mogelijk wordt. Carbonatatie is herkenbaar aan scheuren in het betonoppervlak in combinatie met afgedrukte schollen beton, de roestende wapening komt bloot te liggen.

Bij meerdere lateien is betonschade geconstateerd, evenals bij enkele betonnen afdekplaten van de ventilatiekanalen. Voor herstel is een post opgenomen.

De betonnen vloerelementen zijn van het fabrikaat "Kwaaitaal", bij dit type vloerelementen is tijdens de productie een chemisch middel toegevoegd om de verhardingstijd te versnellen. Dit kwam de kwaliteit niet ten goede. In 2010 is onderzocht of er aanleiding is om herstelwerkzaamheden uit te voeren aan deze vloerplaten, dit bleek niet het geval. De vloeren zijn rond 2000 al grotendeels gerenoveerd. Daarnaast is het aan te raden om na tien jaar wederom een inspectie uit te voeren, een post hiervoor is opgenomen in de begroting voor 2021. Voor alle zekerheid is een post opgenomen in de toekomst voor het herstellen van de overige vloerplaten.

4. METSELWERK

De gevels van het pand zijn rondom opgetrokken uit metselwerk. Het metselwerk bestaat uit een waalformaat baksteen, gemetseld in halfsteens verband en platvol gevoegd. Over het algemeen ziet het metselwerk er redelijk uit. Er is weinig scheurvorming geconstateerd. Ook bij het voegwerk zijn geen grote omissies aangetroffen, er is nauwelijks sprake van loszittende voegen of van verzanding. Wel is het metselwerk al op diverse plaatsen gerenoveerd.

Aangeraden wordt om een zogenaamde spouwmuurkeuring uit te voeren. Hierbij wordt d.m.v. een endoscopie en destructief onderzoek de spouwmuur geïnspecteerd op de kwaliteit en veiligheid van de spouwverankering. De spouwankers worden beoordeeld op toegepast aantal, wijze van toepassing, aanwezigheid van roest en technisch functioneren. Dragende betonnen geveldelen worden beoordeeld op kwaliteit en conditie. Het metselwerk wordt geïnspecteerd op vervorming en schades.

Het metselwerk van de schoorstenen is in redelijke staat.

Voor het verhelpen van de scheurvorming en lichte verzanding is een post opgenomen in de meerjarenbegroting.

5. KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN/HEKWERKEN/BETIM.

Het merendeel van de originele houten gevelkozijnen die overigens nog voorzien waren van stalen ramen zijn inmiddels al vervangen door kunststof exemplaren. De gevelkozijnen van de woningen en bergingen behoren echter niet tot de VvE. De vier portieken, de vier achter ingangen en de zestien trappenhuisramen zijn allen van hout. Bij de portieken is op diverse plaatsen houtrot geconstateerd, een stelpost voor herstel is opgenomen.

De boeiboorden zijn rondom vervaardigd uit Trespa panelen, dit materiaal behoeft in principe geen onderhoud. Ditzelfde is van toepassing op de aluminium hekwerken van de balkons.

De inpandige deuren en kozijnen van de voordeuren en bergingsdeuren zijn in goede staat. Bij de hekwerken in het trappenhuis zijn geen omissies opgevallen.

Het schilderwerk komt bij paragraaf 15 ter sprake.

6. DAKEN

Het betreft hier een plat dak, voorzien van een meerlaagse bitumineuze dakbedekking met ballastlaag. De bitumineuze dakbedekking is binnen de begrotingstermijn aan vervanging toe, het dak is nu al ongeveer dertig jaar oud.

Toegang naar het dak is mogelijk via een dakluik boven in een trappenhuis. Om deze toegang te vergroten is een stelpost opgenomen, er is nu nauwelijks doorheen te komen.

De daken van de entrees zijn eveneens afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en deze daken kunnen gelijk met het hoofddak worden vervangen. Totaal betreft het circa 836 m².

7. HEMELWATER AFVOEREN

De hemelwaterafvoeren zijn in redelijke staat. Het is raadzaam om deze afvoeren tegelijk met het vervangen van de dakbedekking te vernieuwen. Voor het op termijn vervangen van de stalen balkondoorvoeren is regelmatig een post opgenomen in de begroting.

8. RIOLERING EN STANDLEIDING

De riolering is van origine van gietijzer, dit materiaal heeft de eigenschap om op den duur van binnenuit door te roesten. Recent zijn de 32 standleidingen gerenoveerd door als het ware een kous te trekken in de leidingen.

Wat nu nog is opgenomen in de begroting betreft het vervangen van vijf grondliggers. Ook deze zijn van gietijzer en moeten worden vervangen door pvc. Aan de hand van een recente offerte is hiervoor een bedrag opgenomen in de begroting voor 2021.

9. CENTRALE VERWARMING EN WARMWATER VOORZIEN.

De verwarming en warmwatervoorziening zijn op individuele basis geregeld.

Als de plannen doorgaan omtrent het gasloos maken van woningen dan dienen er in dit geval in ieder geval diverse bouwkundige aanpassingen aan de schil van het gebouw te worden uitgevoerd. De isolatie en de isolerende beglazing moeten naar een hoger niveau worden gebracht. Daarna zal er een keuze moeten worden gemaakt voor een alternatieve verwarmingsbron, bijvoorbeeld in de vorm van een luchtwarmtepomp of een systeem waarbij gebruikt wordt gemaakt van aardwarmte. Dit zijn dure alternatieven en hierbij is bij het opstellen van de begroting nog geen rekening gehouden.

10. POSTBOXEN EN INTERCOMINSTALLATIE

De stalen postboxen zijn in goede staat en functioneren nog naar behoren. Van de inter-com installatie is proefondervindelijk vastgesteld dat deze goed functioneert en vanuit de bewoners zijn er ook geen klachten op dit gebied. Er is geen videofoon installatie. Er zijn voor beide onderdelen geen posten gereserveerd voor vervanging binnen de komende begrotingstermijn. Wel is voor het verhelpen van eventuele storingen aan het intercom-systeem regelmatig een klein bedrag opgenomen.

11. CENTRALE AFZUIGING

De afzuiging is via natuurlijke weg geregeld. Voor het om de vijf jaar reinigen van de kanalen is een post opgenomen in de begroting.

12. BESTRATING

Bij het gebouw liggen de portieken vrijwel direct aan het openbare trottoir. Aan de achterzijde is het pad naar de ingang van de bergingen recent vervangen. Voorheen lagen er betonnen stoeptegels met een afmeting van 300 x 300 mm, nu liggen er klinkers met een afmeting van 200 x 100 mm. Het geheel ziet er keurig uit. Voor het in de toekomst kunnen herstellen van eventuele verzakkingen is een vijfjaarlijkse post opgenomen in de onderhoudsbegroting.

13. VLOERAFWERKING EN TEGELWERK

De betonnen vloeren en trappen zijn in redelijke staat. Bij de vloeren zijn nauwelijks scheuren aangetroffen, bij de traptreden echter zijn een aantal kleine beschadigingen geconstateerd.

Bij het tegelwerk in het trappenhuis zijn enkele scheuren en beschadigingen aangetroffen. Deze tegels hebben een afmeting van 200 x 100 mm. Voor het kunnen repareren van het tegelwerk is regelmatig een post opgenomen in de begroting.

14. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De armaturen in de trappenhuizen en bergingsgangen zijn al vervangen en zien er dan ook goed uit. Overigens zijn normaliter alle armaturen op termijn aan vervanging toe, oorzaak is dat de kunststof kappen door de warmte van de lichtbron gaan verkleuren en hierdoor minder licht zullen doorlaten. Tevens gaan na verloop van tijd ook de transformatoren en voorschakel apparaten storingen vertonen. Vooralsnog zijn er geen kosten voorzien op dit gebied. De vier camera's bij de portieken zijn buiten beschouwing gebleven.

15. SCHILDERWERK

Het schilderwerk van de houten gevelkozijnen van de trappenhuizen, van de portieken en van de achteringen is in matige staat. Ditzelfde is van toepassing op de uitpandige betonnen delen. De balkonhekken zijn van geanodiseerd aluminium en behoeven in principe geen onderhoud.

De algemene staat van het schilderwerk in de trappenhuizen is redelijk. Het schilderwerk van de stalen trapleuningen kan wel een beurt gebruiken. Het sauswerk is nog in redelijke staat, afgezien van enige lichte scheurvorming hier en daar. De plafondtegels zijn in 2018 vervangen. De staat van het schilderwerk bij de bergingsruimten is matig.

Overigens ontbreekt de technische noodzaak om het binnen schilderwerk te laten uitvoeren, het is met name een esthetische overweging.

Vanwege de bereikbaarheidskosten is het schilderwerk van de houten/betonnen/stalen delen rondom zoveel mogelijk in hetzelfde jaar gepland. Dit zal overigens ook de overlast voor de bewoners beperken.

Momenteel wordt het lage tarief van 9% voor de BTW gehanteerd bij schilder werkzaamheden, Hier is bij het opstellen van de begroting al rekening mee gehouden.

Advies:

Schilderbeurt houten gevelkozijnen met een cyclus van 6 jaar, uitvoering 2021.

Schilderbeurt houten kozijnen in de trappenhuizen met een cyclus van 12 jaar, uitvoering 2027.

Schilderbeurt stalen hekwerken in het trappenhuis met een cyclus van 10 jaar, uitvoering 2021.

Schilderbeurt sausen wanden en plafonds in trappenhuis en bergingsruimte met een cyclus van 12 jaar, uitvoering 2021.

Coaten vloeren bij bergingsruimten met een cyclus van 12 jaar, uitvoering 2021.

Schilderbeurt sauswerk/coaten balkons en lateien met een cyclus van 12 jaar, uitvoering 2021.

Vervolgens wordt verklaard dat:

- die gebreken c.q. afwijkingen zijn vermeld, welke voor het oog zichtbaar waren op het moment van opname;
- de inspectie zonder hulpmiddelen heeft plaatsgevonden;
- de inspectie is uitgevoerd op basis van visuele waarneming;
- geen destructief onderzoek heeft plaatsgevonden aan dak- en spouwmuurisolatie, funderingen en riolering;
- VvE Diensten Nederland Den Haag B.V. niet aansprakelijk kan worden gesteld voor enige schade aan het pand welke zich in de toekomst voordoet en in tegenspraak is met de resultaten uit het rapport.

-
Den Haag, 23-12-2020

16. FOTOREPORTAGE



Foto 1. Scheur in een betonlatei.



Foto 2. Het metselwerk is al eens hersteld.



Foto 3. Entree achterzijde.

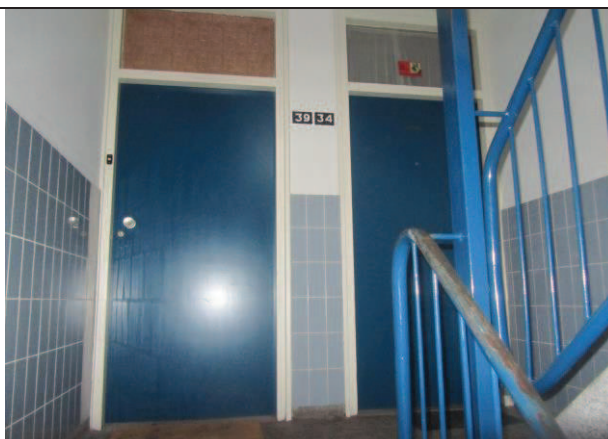


Foto 4. Voordeuren binnen.



Foto 5. Overzicht dak.



Foto 6. De hwa is in redelijke staat.



Foto 7. De postbussen zien er goed uit.



Foto 8. Het vernieuwde straatwerk.



Foto 9. De armaturen zijn vernieuwd.



Foto 10. Detail schilderwerk trapleuning.



Foto 11. Idem portiek.



Foto 12. Vloerafwerking bergingsgang.