

3^e HERHALINGSRAPPORTAGE GROOT-ONDERHOUD

betreffende



APPARTEMENTENGEBOUW

BROERSVEST 29/31

te

SCHIEDAM

INHOUDSOPGAVE**blz.**

Algemeen.....	3
Overzicht uitgevoerde werkzaamheden	4
21. Betonwerk.....	5
22. Metselwerk.....	5
26. Kanalen	5
30. Kozijnen, ramen en deuren.....	6
31. Gevelbekleding	6
32. Metalen trappen en hekken.....	7
33. Dakbedekking.....	7
34. Hemelwaterafvoeren.....	7
40. Pleisterwerken.....	8
42. Vloerafwerking	8
47. Schilderwerken	9
52. Binnenriolering	9
53. Waterinstallaties	9
63. Elektrische installaties	10

ALGEMEEN

Opdrachtgever	Vereniging van Eigenaren Broersvest 29/31
Object	Gebouw met 8 appartementen en in pandige bergingen gesitueerd aan de Broersvest nrs. 29 t/m 31 te Schiedam.
Adviseur	Bouwkundig Adviesbureau Zuiderwijk Aalbessenlaan 14 2292 BN Wateringen Email vizu@kabelfoon.nl
Opdracht	Voor de 3 ^e maal actualiseren van het in 2004 opgestelde onderhoudsrapport. De voorgaande herhalingsrapportages zijn uitgebracht in 2011 en 2016. Deze rapportage is gebaseerd op de voorgaande rapporten en een nieuwe inspectie ter plaatse. Hierin is m.u.v. het schilderwerk geen inventarisatie van de opgenomen bouwdelen weergegeven, hiervoor wordt verwezen naar het oorspronkelijke inspectierapport.
Opname	11 december 2020
Onze ref.	2k6913

Toegepaste urgentiecodes

1 = zeer urgent	Gevaarlijke situatie (is niet aangetroffen)
2 = correctief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op herstel van gebreken. Uitvoering dient zo spoedig mogelijk te worden gerealiseerd teneinde uitbreiding van de gebreken en mogelijke gevolgschade te voorkomen en de hiermede gemoeide kosten te beperken.
3 = preventief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten moeten periodiek worden uitgevoerd teneinde de betreffende bouwdelen in stand te houden.
4 = vervangend onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten worden uitgevoerd als het betreffende bouwdeel of installatie het einde van de levensduur heeft bereikt
5 = overzicht onderhoudscontracten	De contracten zijn samengevat in een apart overzicht en niet opgenomen in het meerjarenschema voor onderhoudsactiviteiten

Deze rapportage is gebaseerd op het Standaard Referentiebestek voor de Woningbouw (SRW), hetgeen is opgesteld als basis voor nieuwbouw projecten. De eerste 13 hoofdstukken van het bestek hebben betrekking op specifieke nieuwbouw-activiteiten en komen in de onderhavige rapportage derhalve niet voor. Hoofdstukken die tussendoor niet zijn weergegeven hebben eveneens geen betrekking op onderhouds-activiteiten, of de betreffende bouwdelen komen niet voor in het appartementengebouw.

ALLE IN DEZE RAPPORTAGE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN € INCLUSIEF B.T.W.

OVERZICHT VAN UITGEVOERDE ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN

- 2007** - Het buitenschilderwerk aan de voorgevel is uitgevoerd.
- Het beton- en metselwerk van de voorgevel is plaatselijk gerepareerd.
 - De scheurvorming in de linker zijgevel van het linker trappenhuis is gerepareerd. Tevens zijn in deze gevel enkele balkankers gecorrigeerd.
 - Van de platte terrasvloeren aan de achtergevel is de dakbedekking gecorrigeerd.
 - De afwerking op de balkonvloeren is gecorrigeerd en voorzien van een waterdichte coating.
- 2015** - Het metsel- en betonwerk in de voorgevel is plaatselijk gerepareerd.
- Het buitenschilderwerk aan de voorgevel is uitgevoerd.
 - Hierbij zijn de door houtrot aangetaste delen van de buitenkozijnen gerepareerd of vervangen.
 - De balkonvloeren aan de voorgevel zijn voorzien van een nieuwe coatinglaag.
 - Het binnenschilderwerk in de trappenhuisen is uitgevoerd.
 - Hierbij zijn tevens de voorkomende gebreken aan het pleisterwerk gerepareerd.
 - De verlichting in de trappenhuisen is vervangen door LED, waarbij de armaturen zijn voorzien van bewegingsschakelaars.
- 2018** - De deur aan de achterzijde van de rechter dakopbouw is vervangen.

21 BETONWERK

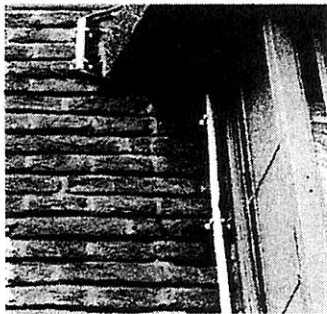
Aan de van beton vervaardigde bouwdelen in de buitengevels zijn bij de inspectie voor deze herhalingsrapportage geen gebreken waargenomen. Mede omdat hieraan op korte termijn ook geen aanzienlijke onderhoudskosten zijn te verwachten zijn hiervoor geen bedragen opgenomen in het meerjarenschema.

De kitvoegen in de naden tussen de elementen van de betonnen afdekbanden boven de voorgevel en op de borstweringen van de balkons verkeren in matige staat en dienen bij voorkeur op korte termijn te worden vervangen.

2021

22 METSELWERK

Zoals omschreven in het overzicht van uitgevoerde werkzaamheden zijn in 2015 alle in het metselwerk van de voorgevel voorkomende scheuren gerepareerd. Hierbij zijn geen bakstenen vervangen, echter zijn deze gerepareerd m.b.v. een gekleurde mortel



Bij de opname in 2016 zijn hieraan nog geen gebreken waargenomen, echter bij de opname voor deze rapportage is op enkele plaatsen wel geconstateerd dat de aangebrachte reparatiemortel t.p.v. de oude scheurvorming is afgebrokkeld. Dit is louter het gevolg van de werking in de ondergrond en kan feitelijk niet eenvoudig worden verholpen. Het is wel mogelijk om t.p.v. de scheurvorming om de ca. 4 lagen lintvoegwapening aan te brengen, echter hierbij bestaat het gevaar dat de scheurvorming naast de wapening op een andere plaats in het metselwerk ontstaat.

Teneinde vast te stellen of een dergelijke voorziening stand houdt is het wel mogelijk om deze bij wijze van proef te laten uitvoeren t.p.v. een scheur op de onderste verdiepingen, waarbij geen hoge benaderingskosten nodig zijn.

2021



De reparatieplek in de buitengevel van het linker trappenhuis verkeert nog in redelijk goede staat en ook aan de binnenzijde van de betreffende gevel is nog geen vochtdoorslag opgetreden. Aanvankelijk was bedacht op het betreffende gedeelte van de buitengevel isolerend af te werken, echter omdat deze momenteel geen problemen geeft is de betreffende voorziening nog even aangehouden.

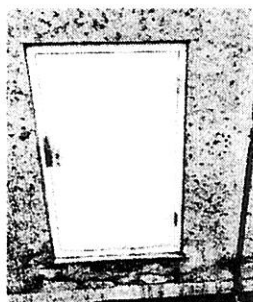
26 KANALEN

De bouwkundige ventilatiekanalen zijn op zich nagenoeg onderhoudsvrij en zullen naar verwachting geen extra onderhoud behoeven. In de praktijk komt het nogal eens voor dat ventilatiekanalen vervuilen en soms zelfs verstopt raken. Daarom verdient het aanbeveling om de kanalen bijvoorbeeld om de 10 - 15 jaar te laten controleren en indien nodig te laten reinigen door een deskundig bedrijf.

2023

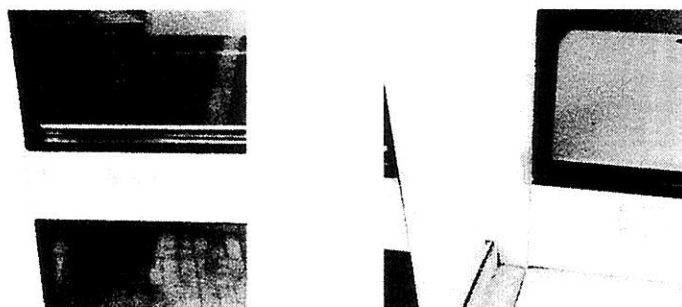
30 KOZIJNEN, RAMEN en DEUREN

Bij de in 2015 uitgevoerde werkzaamheden zijn veel reparaties uitgevoerd aan de liggende delen van de houten kozijnen in de voorgevel. Hierbij zijn op basis van een vooraf opgestelde houtrot-inventarisatie veel pastareparaties uitgevoerd en diverse delen geheel of gedeeltelijk vervangen. Tevens zijn de in de liggende kozijndelen voorkomende windscheuren uitgefreesd en aangeheeld met reparatiepasta.



De deur in de rechter dakopbouw is in tussentijd inclusief hang- en sluitwerk geheel vervangen en verkeert nu in goede staat. M.u.v. periodiek schilderwerk zij hieraan gedurende het lopende meerjarenplan geen grote onderhoudskosten te verwachten.

Bij de opname van de aluminium kozijnen in de achtergevel is geconstateerd dat de afwerking van poedercoating op diverse plaatsen onthechting en onregelmatigheden vertoont als gevolg van corrosie van de ondergrond.



Daarnaast zijn er van diverse bewoners klachten bekend omtrent het slecht functioneren van hang- en sluitwerken, waardoor ramen en deuren niet meer naar behoren kunnen afgesloten met tocht en lekkages tot gevolg.

Het corrosieproces van het aluminium kan feitelijk slechts worden tegen gegaan door de slechte coatinglagen geheel te verwijderen en het aluminium voor te behandelen en af te werken met schilderwerk. Dit is een zeer kostbare bewerking en zal geen duurzaam resultaat tot gevolg hebben. Hierdoor verdient het aanbeveling om niet meer veel kosten te besteden aan plaatselijk verbeteringen en op termijn over te gaan op algehele vervanging van de buitenkozijnen in de achtergevel. In verband met de hoge kosten zou het wellicht wenselijk zijn om de kozijnen gefaseerd te laten vervangen, echter vanwege de slechte bereikbaarheid zullen de kosten voor de benadering erg hoog zijn, waardoor het wellicht beter is om de vervanging nog enige tijd uit te stellen maar wel allemaal tegelijk te laten vervangen.

PM

31 GEVELBEKLEDINGEN

De gevelbekleding van kunststof volkern beplating tegen de dakopstand boven de voorgevel verkeert op zich in goede staat, waardoor hieraan op korte termijn geen aanzienlijke onderhoudskosten zijn te verwachten.

32 METALEN HEKWERKEN

De met schilderwerk afgewerkte hekken aan de voorgevel dienen periodiek te worden behandeld, hetgeen is opgenomen bij hoofdstuk 47.

De afwerking op de hekken langs de balkons aan de achtergevel heeft een levensduur van ca. 25 jaar. Groot onderhoud hieraan is naar verwachting gedurende de komende 10 jaar nog niet aan de orde.

33 DAKBEDEKKING

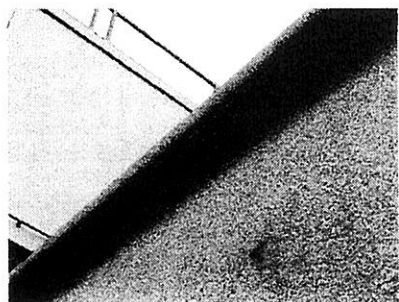
De dakbedekking op de uitbouwen aan de achtergevel is in 2007 vervangen als gevolg van gebreken aan de ondergrond. Gebaseerd op gemiddelde levensduur van ca. 25 jaar zijn hieraan gedurende het lopende meerjarenplan geen grote onderhoudskosten te verwachten.



De dakbedekking op het hoge dak vertoont op de plaatsen waar de grindlaag enigszins is verschoven en op de dakranden aanvangende craquelé-vorming en plaatselijk los geraakte leislag. Beide verschijnselen zijn feitelijk een eerste indicatie van de veroudering, waaruit kan worden afgeleid dat op korte termijn rekening moet worden gehouden met groot onderhoud. Hierbij kan naar verwachting worden volstaan met het omzetten van de ballastlaag, reinigen

van de ondergrond en aanbrengen van een nieuwe APP toplaag over het bestaande pakket. Gebaseerd op deze werkzaamheden is gedurende het lopende schema een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2022



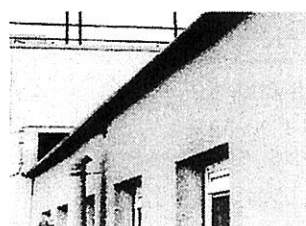
Het uitstekende gedeelte van de muurplaat waar op de dakrandafwerking boven de achtergevel is aangebracht, is plaatselijk aangetast door houtrot. Hierdoor dient gelijktijdig met het groot onderhoud aan de dakbedekking rekening te worden gehouden met vervanging van de muurplaat. Deze kan worden vervaardigd van een strook watervast multiplex, echter dient voor de montage zeker tweemaal te worden behandeld met grondverf.

2022

Teneinde controle te behouden op de kwaliteit van de dakbedekking is het raadzaam om deze minimaal eenmaal per jaar te laten controleren door een deskundig bedrijf. Gelijktijdig kunnen eventuele kleine gebreken worden hersteld en verontreinigingen worden verwijderd. Voor laatstgenoemde werkzaamheden is jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2021-2030

34 HEMELWATERAFVOEREN

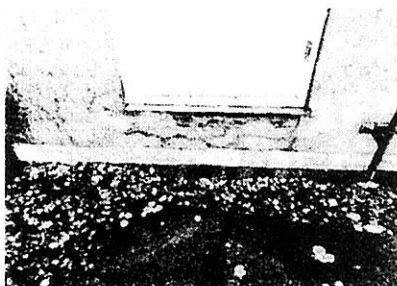


Bij de opname aan de achtergevel is geconstateerd dat een van de h.w.a.-buizen is los geraakt en gezakt waardoor er momenteel water langs de buitengevel lekt. Voor herstel dient de h.w.a.-buis geheel te worden gedemonteerd, te worden voorzien van een vergaarbak en deugdelijk te worden bevestigd aan de gevel

2021

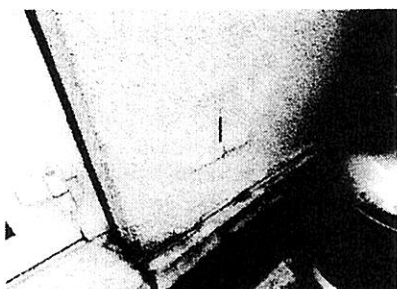
40 PLEISTERWERKEN

Na herstel van de buitengevel is tevens het pleisterwerk in het linker trappenhuis gerepareerd. Bij de opname voor deze herhalingsrapportage verkeerde de afwerking aan de binnenzijde van het trappenhuis nog in prima staat, echter doordat de scheur mogelijk zal blijven werken kunnen de gebreken na verloop van tijd weer terugkeren. Vooralsnog zijn hiervoor geen bedragen opgenomen in het meer jarenplan.



Het pleisterwerk op de buitengevels van de dakopbouwen is plaatselijk los geraakt van de ondergrond. Omdat hierdoor mogelijk water in de dakbedekking terecht kan komen dienen de betreffende plekken op korte termijn te worden gerepareerd. Hierbij moeten de losse en holklinkende delen worden verwijderd, de ondergrond gereinigd en behandeld met een hechtmiddel, waarna het pleisterwerk kan worden aangeheeld.

2021



Het gevelpleisterwerk van de achtergevel is plaatselijk beschadigd en dient vooruitlopend op de eerstvolgende schilderbeurt te worden gerepareerd. Hiervoor dienen de losse en gescheurde delen te worden verwijderd en ondergrond indien nodig te worden hersteld. Daarna kan het pleisterwerk in dezelfde structuur als het bestaande werk worden aangeheeld.

2021

De werkzaamheden aan het gevelpleisterwerk (en het schilderwerk daarvan volgens hoofdstuk 47) zijn opgenomen voor het lopende jaar. Indien door de VvE wordt besloten om gedurende aankomende 2 jaar de kozijnen in de achtergevel te laten vervangen, verdient het aanbeveling om de werkzaamheden aan de gevel tot dan uit te stellen, zodat van dezelfde steiger gebruik kan worden gemaakt.

42 VLOERAFWERKING

Voor zover kan worden achterhaald zijn de balkonvloeren aan de achtergevel behandeld in 2007. Gebaseerd op een gemiddelde levensduur van 12 - 15 jaar verdient het aanbeveling om deze gelijktijdig met de voorgestelde schilderbeurt aan de achtergevel te laten voorzien van een nieuwe coating.

2021

De balkonvloeren aan de voorgevel in 2015 afgewerkt met een nieuwe coatinglaag. Mede omdat de betreffende vloeren beschut zijn gesitueerd kan voor de behandeling hiervan een cyclus worden aangehouden van ca. 15 jaar.

2030

De harde vloerafwerking in de trappenhuisen verkeert op zich nog in redelijke staat, echter plaatselijk zijn wel beschadigingen opgetreden aan de trapneuzen. Voor het vervangen van de beschadigde onderdelen is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2021

Daarnaast is de vloerbedekking aanzienlijk vervuild en dient bij voorkeur door een deskundig bedrijf te worden gestript en gereinigd. Teneinde het marmoleum enigszins te beschermen kan dit worden behandeld met een speciaal soort was. Deze behandeling zal in een cyclus van ca. 5 jaar herhaald moeten worden.

2021/2026

47 SCHILDERWERKEN

De met schilderwerk afgewerkte onderdelen zijn als volgt samengevat:

Voorgevel	- houten kozijnen	91 m ²
	- stalen kozijnen	7 m ²
	- stalen hekwerken	8 m ²
Achtergevel	- gevelpleisterwerk	196 m ²
	- onderzijde balkonvloeren	15 m ²
Dakopbouwen	- houten kozijnen en deuren	3 m ²

De afwerking van het beton- en gevelpleisterwerk aan de achtergevel is ernstig vervuild en dient bij voorkeur op korte termijn te worden behandeld. Hierbij kunnen de verontreinigingen worden verwijderd met water onder hoge druk en de ondergrond waar nodig hersteld. Daarna kunnen de betreffende onderdelen in kleur worden overgeschilderd. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in een cyclus van ca. 8 jaar herhaald moeten worden

2021/2029

Zoals omschreven in het overzicht van uitgevoerde werkzaamheden zijn de buitenkozijnen, hekken en binnenzijde van de borstweringen van de balkons aan de voorgevel in 2015 geschilderd. I.v.m. de huidige gebreken in de vorm van blaasvorming en kale kanten en gebaseerd op een lecyclus van 6 jaar is deze behandeling opgenomen in

2021/2027



Doordat op veel van de houten kozijnen, ramen en deuren in de voorgevel blaasvorming aanwezig is in de bestaande verflagen verdient het aanbeveling om het schilderwerk te laten beoordelen door een verfleverancier. Door een dergelijk bedrijf kan (kosteloos) een verftechnisch advies worden opgesteld op basis waarvan de offertes kunnen worden aangevraagd voor de uitvoering.

Het binnenschilderwerk in de trappenhuizen is eveneens behandeld in 2015 en verkeert hierdoor in goede staat. Bij normaal gebruik zal de behandeling aan het binnenschilderwerk in een cyclus van 15 - 20 jaar worden herhaald. Hierdoor valt de eerstvolgende beurt net buiten de horizon van het meerjarenplan.

52 BINNENRIOLERING

Hoewel tijdens de inspectie geen klachten zijn ontvangen van bewoners betreffende het functioneren van de binnenriolering is het toch raadzaam om regelmatig controle hierop te laten uitvoeren door een deskundig bedrijf. Gelijktijdig kunnen eventuele aanvangende verstoppingen worden gesignaleerd en verholpen. Tevens is het raadzaam om periodiek de standleidingen van de appartementen te laten reinigen. In het meerjarenplan is hiervoor om de vijf jaar een bedrag opgenomen.

2023/2028

53 WATERINSTALLATIE

De hydrofoorinstallatie wordt volgens contract onderhouden door de leverancier. Het betreffende bedrag is jaarlijks opgenomen in het meerjarenschema.

2021-2030

Van deze installatie zijn volgens globale indicatie van de VvE in 2004 enkele essentiële onderdelen vervangen. Gebaseerd op een gemiddelde levensduur van 15 - 20 jaar dient hieraan gedurende het lopende meerjaren weer groot onderhoud te worden uitgevoerd.

2024

63 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verlichtingsinstallatie wordt in eigen beheer onderhouden, mede omdat de verlichting in de trappenhuizen is vervangen door LED zijn hieraan gedurende aankomende jaren geen hoge kosten worden gemaakt.

Voor het vervangen van de intercominstallaties is aan het einde van afgelopen jaar een opdracht verleend. Hieraan zijn gedurende het lopende meerjarenplan derhalve geen extra kosten te verwachten.