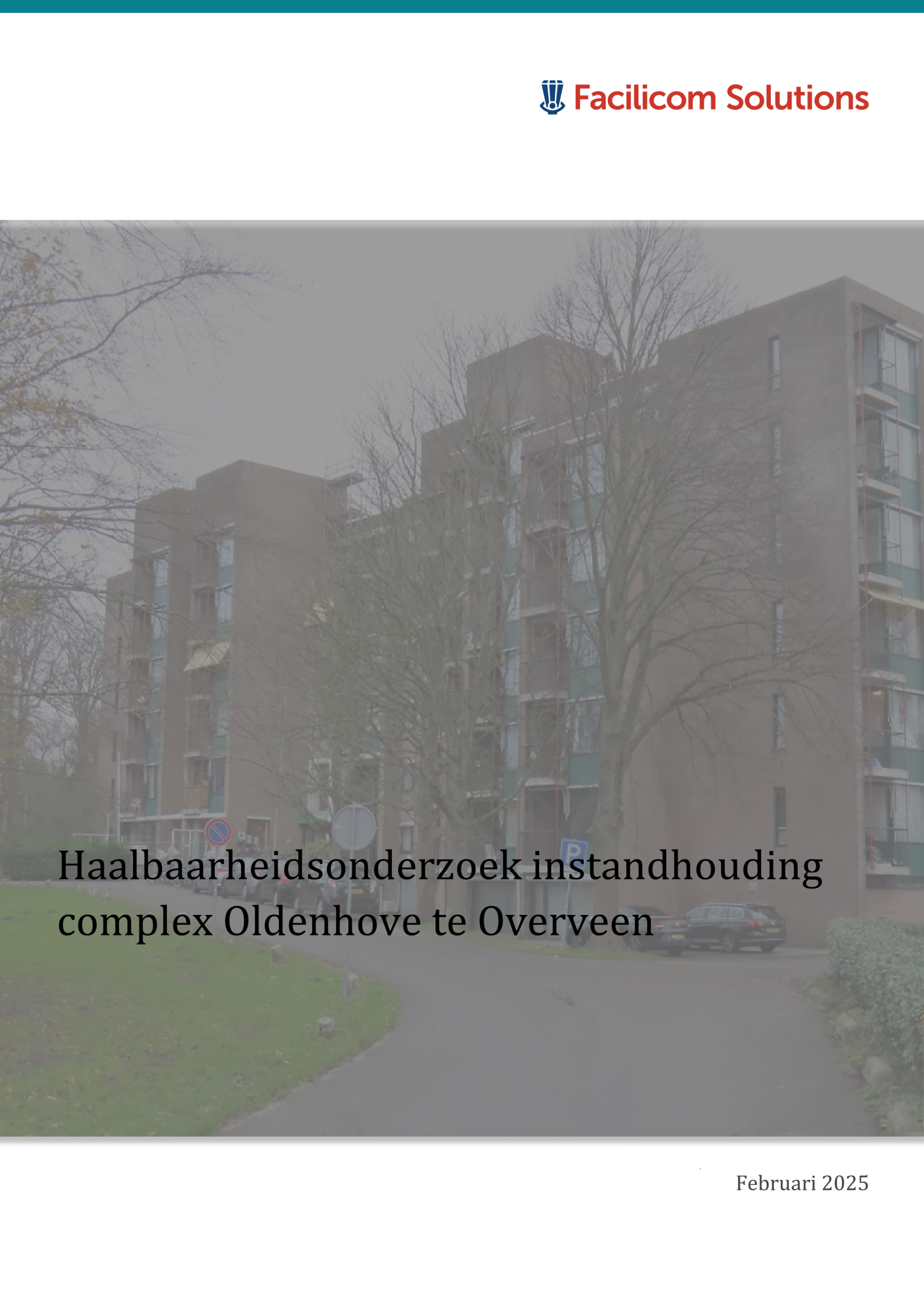




Haalbaarheidsonderzoek instandhouding complex Oldenhove te Overveen

Februari 2025

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Doelstelling	4
3 Uitgangspunten	5
Referentie kamers	5
Technische afkadering	5
Financiële afkadering	5
Gebruikte documentatie	5
4 Samenvatting en Advies	6
Scenario 1 (Renovatie)	6
Optie 1a; Minimaal veiligheid-, gezondheid- en functionaliteit gebreken	6
Optie 1b; Optie 1a + Aanvullend verbeteringen van comfort & verhuurbaarheid	7
Scenario 2 (Wait and see; 'pleisters plakken' tot eind contractdatum 2032)	7
Scenario 3 (Gebruikmaken van breakoptie in contract eind 2027)	7
Kostenraming	8
Uitvoeringstechnisch	9
Herhuisvesting	9
5 Waarnemingen en bevindingen	10
Uitgebreide waarnemingen en bevindingen	10
6 Projectgegevens	13
Objectinformatie	13
7 Bijlages	14
Bijlage 1: Fotoreportage waarnemingen en bevindingen	14
Bijlage 2: Uitgebreide Assetlijst & Kostenraming instandhouding	19

1 Inleiding

Gemeente Bloemendaal heeft Facilicom Duurzaam Vastgoedmanagement gevraagd een antwoord te geven op de vraagstelling van de gemeente. Deze vraagstelling is: "Hoe kan een integraal technisch en financieel beheer van het pand worden opgezet. Waarbij een grondig onderzoek naar de onderhoudsstaat van het pand en inzicht biedt met de bijkomende investeringskosten.

De opdracht van dit (instandhouding) onderzoek is feitelijk, "wat is er minimaal benodigd om het gebouw voor de resterende huurperiode door te exploiteren". De minimale eis waaraan het object moet voldoen is veiligheid en gezondheid en uiteraard issues waarvan de functionaliteit in het geding zijn.

Hierbij zijn er drie scenario's onderzocht en zijn de aandachtspunten inzichtelijk gemaakt voor een eventuele verbouwing. De vraagstelling t.a.v. financieel beheer als het deel maatschappelijk en sociale effecten zijn geen onderdeel van dit onderzoek

Om tot de geconstateerde waarnemingen en bevindingen die in deze rapportage zijn vermeld te komen. Hebben we meerdere keren een rondgang door het gebouw gedaan. Aanvullend waar nodig hebben we er specialisten bijgehaald.

Achtergrond t.a.v. vraagstelling

Het huurcontract gaat uit van een contractduur van 10 jaar, met een break-optie op van 5 jaar. De huurovereenkomst is op 1 december 2022 ingegaan. Daarmee loopt de huurovereenkomst af op 30 november 2032. En de break-optie tot en met eind 2027. Vanuit gemeente Bloemendaal is aangegeven dat het project maatschappelijk gezien een groot succes is, toch hebben zich in het afgelopen jaar diverse 'storingen/problemen' voorgedaan op Oldenhove. Redenen hiervoor zijn divers, maar liggen vooral in de sterk verouderde staat van het pand. In het MJOP uit 2024 is een forse aanvullende renovatieopgave opgenomen. Het pand verkeert in slechtere staat dan eerder gedacht. Om die reden is deze rapportage opgesteld om zo richting te geven voor de toekomst en te bepalen of het nog wenselijk is te investeren in het project Oldenhove.

2 Doelstelling

Het doel van dit rapport is om de gemeente Bloemendaal inzicht te geven wat er minimaal geïnvesteerd moet worden om gedurende de resterende periode van de huurovereenkomst het pand op een veilige, gezonde en functionele manier te kunnen blijven gebruiken.

Daarnaast moet het dagelijks onderhoud op een normale manier uitgevoerd kunnen worden zonder dat reeds bekende problemen/ gebreken steeds opnieuw voor dezelfde problemen zorgen. Door nu te investeren en de gebreken op te lossen zal in het gebouw voor de resterende huurperiode minimaal tot geen groot onderhoud naar voren moeten komen.

Uit het rapport zal duidelijk moeten worden welke problemen er direct aangepakt moeten worden en welke technische en financiële gevolgen dat dit zal hebben. Er is een kostenraming gemaakt van de te verwachten kosten op basis van de beschikbare gegevens en opnames ter plaatse. Hierbij moet worden gezegd dat maar een klein gedeelte van de woningen ook daadwerkelijk is bezocht. Dit i.v.m. dat de andere woningen in bewoonde staat zijn dus niet allemaal toegankelijk waren. De bezochte woningen worden in dit rapport als uitgangspunt/ referentie genomen. Een lijst van de bezochte woningen vindt u in het hoofdstuk uitgangspunten in deze rapportage.

3 Uitgangspunten

Om tot bepaalde aanbevelingen te komen hebben er met diverse specialisten een rondgang door het gebouw plaatsgevonden. Dit is onder andere gedaan met een asbestdeskundige, elektriciën en een loodgieter. Uitgangspunt in scenario 1 (renovatie) is dat er straks 96 kamers in gebruik worden genomen. Dit is inclusief de linkervleugel van de 5^e verdieping die momenteel nog niet in gebruik is. Voor het bepalen van aantallen/type kamers hebben we op locatie zaken geïnventariseerd. En hierbij als uitgangspunt de meest actuele beschikbare plattegrond tekening gebruikt die ons vanuit de gemeente zijn aangereikt (4Building 23-08-2023).

Referentie kamers

Om een goed beeld te kunnen krijgen van de huidige situatie hebben we een aantal kamers als referentie bezocht. Op deze referentiekamers zijn onze bevindingen en kosten gebaseerd. Deze hebben we geëxtrapoleerd. Niet alle kamers waren beschikbaar. Maar de bezochte referentiekamers zijn;

- Appartement nr. 102
- Appartement nr. 304 + 305 + 306 + 312
- Appartement nr. 406 + 407 + 408
- Appartement nr. 504 + 509 + 517 + 525

Technische afkadering

In onze rapportage gaan we ervan uit dat alle lopende zaken waarin een offerte is opgevraagd nog worden afgerond. Hiervoor hebben wij in onze rapportage geen budget gereserveerd. De onderstaande zaken zijn momenteel nog in uitvoering;

- Het metsel- en voegwerk wat momenteel plaatselijk wordt hersteld
- De buitenplafonds van de balkons worden vervangen
- De postkasten die bij de hoofdentree worden aangebracht
- Het vervangen van de toegangsdeur van de ketelruimte.
- Het uitvoeren van de eenmalige beheerstaken/ aanpassingen uit het legionella rapportage
- Het periodiek spoelen van diverse leidingen voorgeschreven in de legionella rapportage
- Vluchtweg-/ontruimingsplattegronden opnieuw opstellen

Financiële afkadering

Om het gebouw de komende 8 jaar te kunnen blijven gebruiken dienen als hoogste prioriteit de veiligheid- & gezondheidsgebreken verholpen te worden. En om de functionaliteit van het gebouw de komende 8 jaar te kunnen blijven garanderen zullen ook deze gebreken verholpen moeten worden. Uitgangspunt is dat er geen energetische of onnodige verbeteringen worden uitgevoerd. Ook zijn de kosten voor de herhuisvesting van de bewoners niet opgenomen in onze kostenraming.

Gebruikte documentatie

Bij het schrijven van dit rapport is er gebruikt gemaakt van de volgende bronnen;

- Plattegronden Oldenhove Brandweer 2018
- Plattegronden 4Building 23-08-2023
- Onderzoek standleidingen (uitgevoerd 18 januari 2024)
- Ontvangen objectgegevens opdrachtgever
- Assetlijst gemeente omgezet naar NL-SfB codering
- Royal HaskoningDHV Mjop GEMB-01-003-A01
- Oesterbaai Asbestinventarisatie M-46450 d.d. 16 maart 2015
- Mvm Asbestinventarisatie versie 01 d.d. 30 juni 2022
- Schade en klachten lijst dd. 18 december 2024
- Risicoanalyse en beheersplan legionellapreventie Technolab 29-03-2023
- Rapport herkeuring terugstroombeveiliging Technolab 23-12-2024

4 Samenvatting en Advies

Onderzoeksvraag is om te kijken welke scenario's er mogelijk zijn om het gebouw voor de komende huurperiode in stand te houden. Op basis van het instandhoudingsonderzoek concluderen we dat er uiteindelijk maar twee scenario's realistisch denkbaar zijn, te weten:

Scenario 1 (Renovatie, 2 opties);

Optie 1a. Oplossen van alle geconstateerde veiligheids- en gezondheidsgebreken en gebreken waarbij functionaliteit in het geding is

Optie 1b. Idem als optie 1a en aanvullend verbeteringen doorvoeren die het comfort en de verhuurbaarheid vergroten. Uiteraard zal dit kostenverhogend werken.

Scenario 2 (Wait and see; 'pleisters plakken' tot eind contractdatum 2032);

Dit is geen optie, de veiligheid en gezondheidsproblemen zijn zo groot en omvangrijk dat "pleisters plakken" tot eind 2032 onwenselijk/ onverantwoord is.

Scenario 3 (Gebruikmaken van breakoptie in contract eind 2027);

Wat dient er minimaal gedaan te worden om het gebouw tot eind 2027 op een veilige manier te kunnen blijven gebruiken. Hierbij worden alleen de veiligheids- en enkele gezondheidsgebreken aangepakt.

Scenario 1 (Renovatie)

Optie 1a; Minimaal veiligheid-, gezondheid- en functionaliteit gebreken

Hierin wordt omschreven wat er minimaal gedaan moet worden om het gebouw tot eind 2032 te kunnen blijven gebruiken. Hierbij worden alleen de veiligheid- & gezondheid-, en functionaliteit gebreken aangepakt. Na een rondgang met diverse specialisten zijn onderstaande gebreken naar voren gekomen

Veiligheid

Brandveiligheid

- De brandcompartimentering/ brandwerende doorvoeringen zijn niet op orde.
- *Gedrag*: Diverse rookmelders in de woningen zijn afgeplakt of zelfs verwijderd.
- *Gedrag*: In de brandscheiding in de gangen zijn diverse deuren vastgezet met een wig.

Vluchtweegen

- De vluchtwegaanduiding is niet op een correcte manier aangegeven.
- Er zijn meerdere vluchtdeuren die een verkeerde richting draaien. In noodsituaties erg onveilig.
- *Gedrag*: De vluchtweegen worden beperkt doordat er spullen in de gangen staan.
- De vluchtweegen worden beperkt door niet functionele kozijnen in de vluchtroute.
- Het is erg donker in de noodtrappenhuizen, verlichting zeer minimaal aanwezig.
- In één van de noodtrappenhuizen en op de gang van de 5^e etage laat plaatselijk de vloerafwerking los.
- In noodtrappenhuis is enkel glas (geen veiligheidsglas) onveilig in verband met doorvalgevaar.

Elektra

- De elektrische installatie is verouderd en er zijn diverse gebreken op veiligheid geconstateerd.
- Er is geen volledige bliksembeveiliging aanwezig voor het pand. Deze dient nog te worden aangebracht.

Bouwkundig

- Er zijn geen nood overstorten (spuwers) in de dakranden aanwezig. Gevaar voor wateraccumulatie.
- Geen valbeveiliging op de platte daken aanwezig, deze aanbrengen.
- De borstwering bij de ramen in de kamers zijn te laag 0,75 mtr.
- Het terras aan de voorzijde zal aangepast moeten worden. De laatste meter is niet goed gefundeerd.
- Ter plaatse van de dakranden bevat het metsel- en voegwerk plaatselijk scheuren, loszittende delen.
- Plaatselijk is betonschade waargenomen. Dit dient in combinatie met metselwerk opgepakt te worden.
- Gescheurde beglazing in lichtstraat vervangen.
- Plaatselijk struikelgevaar door scheuren en gaten in de asfaltbestrating op het terrein.
- De ophangbeugels van de airco's (niet functioneel) zijn flink aan het corroderen, deze verwijderen.

Gezondheid

Asbest

- De asbestinventarisatie die er al is, is niet actueel en ook ligt er geen asbestbeheersplan.

- In de kamers boven de plafonds zijn nog asbesthoudende materialen aanwezig. Indien deze materialen onberoerd blijven is het risico laag. Bij bouwkundige ingrepen zullen deze gesaneerd moeten worden.

Ventilatie/ luchtverversing

- De ventilatie/ luchtverversing in de woningen is op dit moment met deze functie onvoldoende.

Kelder

- De wateroverlast in de kelder/ koekoeken aanpakken. Aangetaste materialen in kelder verwijderen.

Legionella

- De aanbevelingen die uit het legionellaonderzoek naar voren komen, oppakken.

Functionaliteit

Riolering

- De standleidingen/ riolering is door een specialistisch bedrijf beoordeeld. Deze verkeren in een slechte staat en dient vervangen te worden.
- De verbindingen van de riolering boven de plafonds zijn uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Bouwkundig

- Het functioneel maken van ca 12 kamers op de 5^e verdieping, momenteel nog niet in gebruik (links).
- Het verbeteren van de op knullige wijze aangebrachte voorzieningen die in 2023 zijn aangebracht.
- Bijwerkbeurt buitenschilderwerk kozijnen van de slechte liggende delen.
- Incidenteel lekke dubbele beglazing, combineren met schilderbeurt i.v.m. gebruik hoogwerker

Optie 1b; Optie 1a + Aanvullend verbeteringen van comfort & verhuurbaarheid

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat we bovenop de veiligheid- & gezondheid-, en functionaliteit gebreken, aanvullend ook verbeteringen voor comfort en verhuurbaarheid aanpakken. Denk hierbij aan de volgende verbeteringen.

- De buitenzijde in zijn geheel herschilderen/ opfrissen in plaats van alleen een bijwerkbeurt
- De kamers een opfrisbeurt geven middels een algehele herschilderbeurt van de wanden, plafonds, kozijnen & deuren (badkamers, antischimmel verf).
- De kamers aanvullend voorzien van afzuigkappen met filter.
- De kamers voorzien van extra stopcontacten/ bijplaatsen extra groepen in groepenkast.
- De kamers die momenteel nog geen eigen douchevoorziening hebben, deze creëren. Dit gaat om 8 kamers waar dan kleine badkamers gecreëerd moeten worden.
- Nieuw sleutelplan opstellen en uitvoeren, cilinders/ sleutels vervangen.

Scenario 2 (Wait and see; 'pleisters plakken' tot eind contractdatum 2032)

Mogelijkheid voor instandhouding tot eind 2032 zonder in het gebouw te investeren is geen optie.

De veiligheid- en gezondheidsproblemen zijn zo groot en omvangrijk dat "pleisters plakken" tot eind contractdatum 2032 onwenselijk/ onverantwoord is.

Scenario 3 (Gebruikmaken van breakoptie in contract eind 2027)

Hierin wordt omschreven wat er minimaal gedaan moet worden om het gebouw tot eind 2027 op een veilige manier te kunnen blijven gebruiken. Hierbij worden alleen de veiligheidsgebreken en enkele gezondheidsgebreken aangepakt. Deze gebreken dienen minimaal te worden verholpen om de veiligheid & gezondheid van de bewoners te borgen.

Veiligheid

Brandveiligheid

- De brandcompartimentering/ brandwerende doorvoeringen zijn niet op orde.
- *Gedrag:* Diverse rookmelders in de woningen zijn afgeplakt of zelfs verwijderd.
- *Gedrag:* In de brandscheiding in de gangen zijn diverse deuren vastgezet met een wig.

Vluchtwegen

- De vluchtwegaanduiding is niet op een correcte manier aangegeven.
- Er zijn meerdere vluchtdeuren die in een verkeerde richting draaien. In noodsituaties erg onveilig.
- *Gedrag:* De vluchtwegen worden beperkt doordat er spullen in de gangen staan.
- De vluchtwegen worden beperkt door niet functionele kozijnen in de vluchtroute.
- Het is erg donker in de noodtrappenhuizen, verlichting zeer minimaal aanwezig.

- In één van de noodtrappenhuizen en op de gang van de 5^e etage laat plaatselijk de vloerafwerking los.
- In noodtrappenhuis is enkel glas (geen veiligheidsglas) onveilig in verband met doorvalgevaar.

Elektra

- De elektrische installatie is verouderd en er zijn diverse gebreken op veiligheid geconstateerd.
- Er is geen volledige bliksembeveiliging aanwezig voor het pand. Deze dient nog te worden aangebracht.

Bouwkundig

- De borstwering bij de ramen in de kamers zijn te laag 0,75 mtr.
- Het terras aan de voorzijde zal aangepast moeten worden. De laatste meter is niet goed gefundeerd.
- Ter plaatse van de dakranden bevat het metsel- en voegwerk plaatselijk scheuren, loszittende delen.
- Plaatselijk struikelgevaar door scheuren en gaten in de asfaltbestrating op het terrein.
- De ophangbeugels van de airco's (niet functioneel) zijn flink aan het corroderen, deze verwijderen.

Gezondheid

Asbest

- De asbestinventarisatie die er al is, is niet actueel en ook ligt er geen asbestbeheersplan.
- In de badkamers waar eventueel een risico zou kunnen ontstaan zullen deze behandeld moeten worden. Dit gaat om het horizontaal afvoerpijpje waarin het ventilatieventiel geklemd zit.

Ventilatie/ luchtverversing

- *Gedrag:* De ventilatie/ luchtverversing in de woningen is op dit moment met deze functie onvoldoende. Advies om de bewoners middels gedrag beter te laten ventileren. De ramen en deuren tijdens of na het douchen vaker openzetten.

Legionella

- De aanbevelingen die uit het legionellaonderzoek naar voren komen, oppakken.

Kostenraming

Scenario 1 Optie 1a; Minimaal veiligheid-, gezondheid- en functionaliteit gebreken

Uitvoering	Aspect	Totaal (excl. BTW)
Alle veiligheid gebreken oplossen	Veiligheid	€ 422.331,-
Alle gezondheid gebreken oplossen	Gezondheid	€ 1.125.454,-
Alle functionaliteit gebreken oplossen	Functionaliteit	€ 2.337.973,-
Totaal scenario 1 Optie 1a (incl. staart- en begeleidingskosten)		€ 3.885.759,-

Scenario 1 Optie 1b; Optie 1a + Aanvullend verbeteringen van comfort & verhuurbaarheid

Uitvoering	Aspect	Totaal (excl. BTW)
Totaal scenario 1 Optie 1a	Veiligheid, Gezondheid & Functionaliteit	€ 3.885.759,-
Verbeteringen comfort & verhuurbaarheid	Verbetering Comfort & Verhuurbaarheid	€ 774.713,-
Totaal scenario 1 Optie 1b (incl. staart- en begeleidingskosten)		€ 4.660.472,-

Scenario 3 Gebruikmaken van breakoptie in contract eind 2027

Uitvoering	Aspect	Totaal (excl. BTW)
Mimimaal veiligheid- en enkele gezondheidsgebreken oplossen	Veiligheid, Gezondheid	€ 411.838,-
Totaal scenario 3 (incl. staart- en begeleidingskosten)		€ 411.838,-

Uitvoeringstechnisch

In scenario 1 is wordt er flink verbouwd en zal de asbestsaneerder vooruit moeten lopen op de uit te voeren werkzaamheden. Voordeel hiervan is dat in de uitvoering er zonder al te veel risico's gewerkt kan worden. En dat er flexibel gewerkt kan worden.

In scenario 3 zullen de werkzaamheden grotendeels in de algemene ruimtes plaatsvinden. En de enkele zaken die in de kamers moeten plaatsvinden kunnen in bewoonde staat worden uitgevoerd.

Gezien de technische complexiteit, het multidisciplinaire karakter van het project en de noodzaak van een veilige uitvoering, adviseren we nadrukkelijk om dit project uit te voeren met de reeds betrokken specialisten. Deze specialisten zijn op de hoogte van de huidige vraagstelling en problematiek en hebben hun voorwerk voor een groot deel al gedaan. Door in bouwteamverband met een taakstellend budget en de reeds betrokken specialisten te werken levert dit de volgende voordelen op;

- **Kosten- en tijdsbesparing:** Reeds bekend met problematiek en voorwerk al gedaan. Hierdoor kunnen gezamenlijk optimale oplossingen worden bedacht, waardoor faalkosten en vertragingen worden geminimaliseerd.
- **Integrale aanpak:** De kennis en expertise van de opdrachtgever, betrokken specialisten zijn grotendeels al bij elkaar bekend en kunnen hierdoor makkelijk gebundeld worden om de werkzaamheden zorgvuldig en veilig uit te voeren.
- **Risicobeheersing:** Het vroegtijdig betrekken van de reeds betrokken specialisten helpt om risico's en structurele problemen te beperken. Deze zijn namelijk al bekend met de problematiek van het complex.
- **Flexibiliteit:** Onvoorziene problemen, tijdens het proces, kunnen snel worden opgelost door overleg binnen het bouwteam.

Herhuisvesting

In scenario 1 zal er in alle verdiepingvloeren geboord moet worden, en zal er veel overlast zijn. Daarom ons advies om de werkzaamheden in een leeg gebouw te laten plaatsvinden en de huidige bewoners te verplaatsen naar tijdelijke huisvesting. De bijkomende voordelen hierbij zijn;

- Geen overlast voor de bewoners.
- Geen veiligheid & gezondheid risico's voor de bewoners.
- Tijdens de uitvoering kan onverstoord en gestaag doorgang plaatsvinden.
- De verantwoording wat betreft veiligheid & risico's wordt in zijn geheel overgedragen aan de aannemer. Bij gedeeltelijke bewoning is dit niet te realiseren.

In scenario 1 zal het geheel een doorlooptijd hebben van ca 1 jaar.

Daarom zal er in de omgeving wel tijdelijke huisvesting voor de bewoners en de overige gebruikers van het gebouw gerealiseerd moeten worden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het tijdelijke huren van portocabins (bijv. JanSnel). Let op; de kosten voor de herhuisvesting is niet in de kostenraming opgenomen.

5 Waarnemingen en bevindingen

Uitgebreide waarnemingen en bevindingen

Hieronder zijn de geconstateerde gebreken opgesomd en uitgebreider toegelicht.

Brandveiligheid (veiligheid)

- De brandcompartimentering is door het huidige gebruik plaatselijk gewijzigd en zal met het oog op de veiligheid in orde gebracht moeten worden. Plaatselijk zijn diverse doorvoeringen niet brandveilig, waardoor de wdbdo van 30 minuten niet wordt behaald. Advies om alles na te lopen en te verbeteren waar nodig. En dan rekening houdende met huidig gebruik/ functie.
- Gedrag: In de brandscheiding in de gangen zijn diverse deuren vastgezet met een wig. Hierdoor wordt de wdbdo van 30 min niet behaald. Dit heeft met gedrag te maken (huisregels).
- Vier toegangsdeuren van de woningen op de 5^e verdieping hebben raampjes, geen veiligheidsglas. Deze deuren voldoen niet aan de brandwerendheidsklasse van 30 min. En dienen vervangen te worden.
- Gedrag: In de woningen zijn rookmelders aangebracht. Tijdens het bezoeken van de woningen in bewoonde staat hebben we geconstateerd dat deze op diverse plaatsen zijn verwijderd en/of afgeplakt. Dit heeft met gedrag te maken (huisregels).

Vluchtwegen (veiligheid)

- De vluchtwegaanduiding is niet op een correcte manier aangegeven. Plaatselijk ontbreken de juiste pictogrammen of wijze deze een verkeerde kant op. In panieksituaties kan dit gevaarlijke situaties opleveren. Dit op orde brengen.
- Op diverse plaatsen wordt de doorgang van de vluchtwegen beperkt. Deels komt dit door gebruik omdat er door bewoners objecten geplaatst worden in de vluchtwegen. Anderzijds zijn er kozijnen geplaatst ten tijde van de oude bestemming. Deze spullen (elektrische fietsen) zijn ook brandgevaarlijk!!
- Er zijn deuren in de vluchtwegen die een verkeerde kant uitdraaien. Deze hebben maar één draairichting. Ten tijde van een noodsituatie van beide zijde te benaderen. In geval van paniek zal hier opstopping plaatsvinden. Dringend advies om dit aan te passen.
- De verlichting in de noodtrappenhuizen is zeer minimaal. Hier zal extra (nood)verlichting geplaatst moeten worden.
- In een van de noodtrappenhuizen en op de gang van de 5^e etage laat plaatselijk de vloerafwerking los. Ter voorkoming van struikelgevaar zal dit moeten worden aangepakt.
- Er is enkel glas toegepast in het rechter noodtrappenhuis in verband met doorvallen is dit niet wenselijk. Opgenomen om hier lexaan voor te plaatsen zodat het doorvallen niet meer mogelijk is.

Electra (veiligheid)

- De elektrische installatie is verouderd en er zijn diverse gebreken geconstateerd. Het uitvoeren van een scope 8 en 10 keuring zal hier duidelijkheid in geven. Hierna zullen de gebreken die uit deze rapportage naar voren komen, hersteld moeten worden om zo een veilig gebruik van de woningen en het gebouw te kunnen waarborgen.
- Er is geen volledige bliksembeveiliging aanwezig voor het pand. Alleen de aanwezige telecommunicatie antenne van een externe partij is op die manier beveiligd. Deze dient nog te worden aangebracht.

Bouwkundig (veiligheid)

- Er zijn geen nood overstorten (spuwers) in dakranden ter plaatse van de platte daken aanwezig. Aangezien dit een lichte dakconstructie betreft (hout). En de dakranden hoger zijn dan 10 cm. Hierdoor kan accumulatie van water plaatsvinden.
- De borstwering in bepaalde type kamers is te laag 0,75 mtr. In besluit bouwwerken leefomgeving is de eis tegenwoordig 0,90 cm. Aangezien hier gezinnen in verblijven met kleine kinderen adviseren wij om hier geen risico in te lopen en doorvalbeveiliging te plaatsen.

- Het terras aan de voorzijde zal aangepast moeten worden. De laatste meter is niet goed gefundeerd, hierdoor zijn er scheuren in het metselwerk/ glazen balustrade ontstaan.
- Plaatselijk struikelgevaar door scheuren en gaten in de asfaltbestrating op het terrein. Om struikelgevaar te voorkomen advies om de slechte delen te herstellen.
- Plaatselijk bevat het metselwerk/ voegwerk scheuren, losse delen. Een deel van het metselwerk en voegwerk wordt momenteel hersteld. Alleen de lastig bereikbare delen worden nu buiten beschouwing gelaten. Maar hier zitten ook scheuren en losse delen. Middels hoogwerker nalopen en waar nodig herstellen. Gecombineerd moet ook gekeken worden naar enkele betonschades die i.v.m. de hoogte lastig te beoordelen zijn.
- De kamers voorzien van extra stopcontacten/ bijplaatsen extra groepen in groepenkast. De capaciteit van de huidige groepenkast is soms onvoldoende. Om het comfort van de gebruikers te verbeteren kan er gekozen worden om extra stopcontacten/ groepen bij te plaatsen.
- De ophangbeugels van de airco's (niet functioneel) zijn flink aan het corroderen. Aan de gevels hangen diverse airco units die niet meer in gebruik zijn. Deze ophangbeugels zijn flink aan het corroderen waardoor deze in de loop der tijd naar beneden kunnen vallen. Advies deze verwijderen.

Asbest (gezondheid)

- De asbestinventarisatie die er al is, is niet actueel en ook ligt er geen asbestbeheersplan. Advies om deze actueel te maken en het beheersplan op te stellen. Dit schept ook duidelijkheid voor in de toekomst wat waar zit en hoe hier mee om te gaan.
- In de badkamers waar eventueel een risico zou kunnen ontstaan zullen deze behandeld moeten worden. Dit gaat om het horizontaal afvoerpijpje waarin het ventilatieventiel geklemd zit.
- In het pand zijn asbesthoudende materialen gebruikt. Een deel is in het verleden al gesaneerd. Maar er zijn nog steeds asbesthoudende materialen aanwezig. Onder andere boven de plafonds van de keukens en de badkamers. Conform asbestdeskundige zijn de risico's hier momenteel laag. Bij bouwkundige ingrepen zal dit wel gesaneerd moeten worden.

Riolering (gezondheid)

- De gietijzeren riolering en standleidingen verkeren in een slechte staat en voldoen niet meer. Na een eerder uitgevoerd specialistisch onderzoek is gebleken dat de standleidingen in een slechte staat verkeren en in zijn geheel vervangen moet worden. Er zijn op diverse plaatsen scheuren in het gietijzer geconstateerd. Ook zijn de verbindingen uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.
- De standleidingen waren oorspronkelijk aangesloten op het bovengelegen dak en dit diende naast ontspanning ook als afwatering van dit dak. Bij het vervangen van het dak zijn er meerdere aansluitingen dichtgezet en komen te vervallen.

Luchtverversing (gezondheid)

- De luchtverversing in de woningen is op dit moment op een natuurlijke wijze. Dit is met het huidige functie/gebruik niet voldoende. Er is plaatselijk in de bewoonde woningen schimmel geconstateerd. Dit is te herleiden aan een slechte ventilatie van de woning. Dit zal opgelost moeten worden. Er worden nieuwe ventilatiekanalen gecreëerd om hier op het dak mechanische afzuiging te plaatsen.

Kelder (gezondheid)

- In het verleden is er regelmatig water in de kelder terecht gekomen. Vermoedelijk is dit hoofdzakelijk te herleiden naar de koekoeken. Het water dat de koekoeken inkomt moet via putjes afgevoerd worden naar een pompbank in de kelder. Vanuit hier wordt het in het riool gepompt. Het is belangrijk om deze afvoerputjes schoon te houden zodat het water makkelijk afgevoerd kan worden. Advies om wekelijks deze putjes schoon te maken. Daarnaast is het raadzaam om dorpels te plaatsen t.p.v. de deuren van de ruimtes waar de koekoeken zitten. Zodat het water in deze ruimtes gebufferd wordt en evt. van daaruit weggepompt kan worden, zonder dat het de rest van de kelder inloopt. Gevolg is dat er nu in een groot gedeelte van de kelder ca 10 cm water staat.
- Het water dat nu in de kelder staat beperkt de toegankelijkheid en is daarnaast door de hoge luchtvochtigheid die hiermee samengaat ook niet goed voor het pand en zijn bewoners.

- Er zijn veel spullen/oude bouwmaterialen in de kelder aanwezig die niet meer gebruikt zullen worden. Advies om deze zaken af te voeren zodat de kelder opgeruimd is.

Legionella (gezondheid)

- Er is een legionella beheersplan opgesteld voor het pand hierin zijn diverse aanbevelingen gedaan. Conform opgaaf is er reeds opdracht gegeven om dit op te pakken. Daarom is hier nu niks mee gedaan.

Bouwkundig (functionaliteit)

- De liggende delen van het buitenschilderwerk op de houten kozijnen verkeren plaatselijk in een matige staat. Om daar de komende 8 jaar verder geen omkijk naar te hebben zullen de liggende delen minimaal bijgewerkt moeten worden.
- Het verbeteren van de op knullige wijze aangebrachte voorzieningen die in 2023 tav verhuur zijn aangebracht. Denk hierbij aan de keukenblokken, deurtje maar 45 graden open, kieren tussen keukenblokken en achterwand, douches die gecreëerd zijn in woonkamer/slaapkamer. Zelfs is er incidenteel een afvoer van de douche dichtgezet.
- Incidenteel lekke dubbele beglazing, combineren met schilderbeurt i.v.m. gebruik hoogwerker

Bouwkundig (Verbeteringen van comfort & verhuurbaarheid)

- Het geheel herschilderen van de kozijnen en deuren in plaats van alleen de liggende delen bijwerken. Dit geeft het geheel een frisse uitstraling en zal de verhuurbaarheid verhogen.
- Extra badkamers creëren in de kamers die dit momenteel nog niet hebben Dit gaat met name om de kamers op een deel van de 5^e verdieping.
- De kamers een opfrisbeurt geven middels een algehele herschilderbeurt van de wanden, plafonds, kozijnen & deuren (badkamers, antischimmel verf).
- De kamers voorzien van afzuigkappen met filter. In optie 1 wordt al een verbetering doorgevoerd wat betreft de afzuiging/ventilatie in de kamers/keukens. Maar om het comfort te verbeteren kunnen deze aanvullend geplaatst worden.
- De kamers voorzien van extra stopcontacten/ bijplaatsen extra groepen in groepenkast. Momenteel is de capaciteit van het aantal groepen minimaal.
- Een nieuw sleutelplan opstellen en cilinders /sleutels vervangen.

6 Projectgegevens

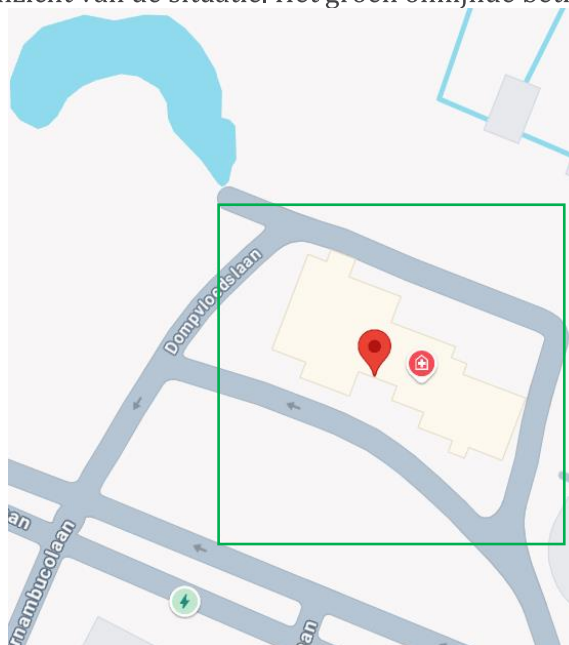
Objectinformatie

Het betreft het pand Oldenhove en is gelegen aan de Dompvloedslaan 1 in Overveen. Het pand is gebouwd in 1966 als pensioentehuis voor ca 125 bewoners in opdracht van de Sint Lambertusstichting. Op dit moment is het eigendom van Sint Jacob een ouderen zorgorganisatie. In juni 2022 is een huurcontract gesloten met de gemeente Bloemendaal voor de contractduur van 10 jaar met een 'breakóptie op 5 jaar. Afgesproken is dat overeenkomst zou ingaan als de eerste bewoners hun intrek zouden nemen. Dit is gebeurd per 1 december 2022 waarmee de huurovereenkomst afloopt 30 november 2032.

Voor zover bekend heeft er in 1993 een grootschalige renovatie plaatsgevonden daarnaast zijn er ten behoeve van het huidige gebruik in 2022 ook diverse werkzaamheden uitgevoerd.

- Bouwjaar: 1966
- Renovatiejaar: 1993
- Functie: Wonen
- Oppervlakte (BVO): 6220 m²
- Energielabel: Energielabel D t/m G (divers per woning)

Hieronder een bovenaanzicht van de situatie. Het groen omlijnde betreft Oldenhove



Situatie Google Maps)



Vooraanzicht gebouw



Bovenaanzicht gebouw

7 Bijlages

Bijlage 1: Fotoreportage waarnemingen en bevindingen

Brandveiligheid

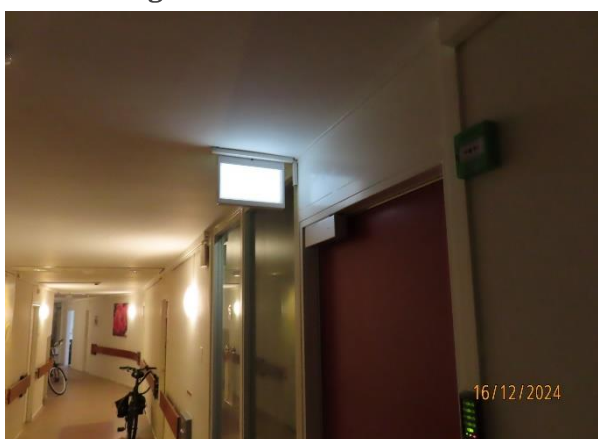


Draairichting van de deur in vluchtroute onjuist



Draairichting van de deur in vluchtroute onjuist

Brandveiligheid



Pictogram in de noodverlichting ontbreekt

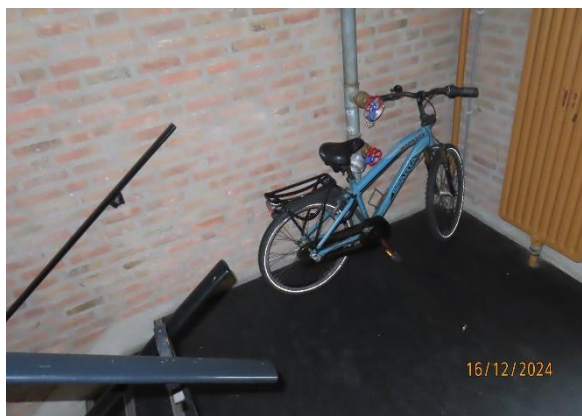


In brandscheiding wig onder deur geklemd

Brandveiligheid



Belemmeringen in vluchtroute verwijderen



Spullen uit vluchttrappenhuis verwijderen (gedrag)

Brandveiligheid



Spullen uit vluchtroutes verwijderen (gedrag)



Spullen uit vluchtroute verwijderen (gedrag)

Brandveiligheid



Brandwerende doorvoeringen niet op orde

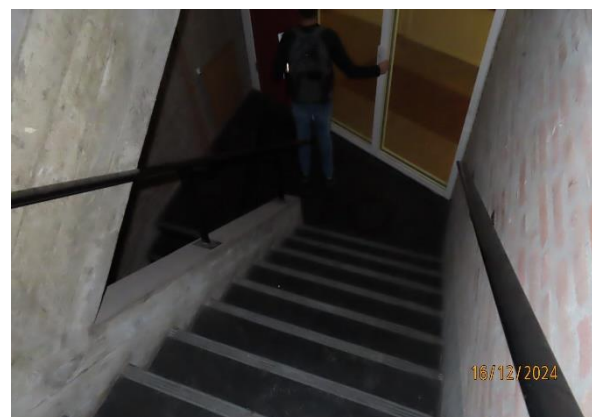


Brandwerende doorvoeringen wasruimte niet op orde

Brandveiligheid



Rookmelder in kamer door bewoner verwijderd



Erg donkere vluchttrappenhuizen

Brandveiligheid



Vloerafwerking in vluchtrappenhuis beschadigd

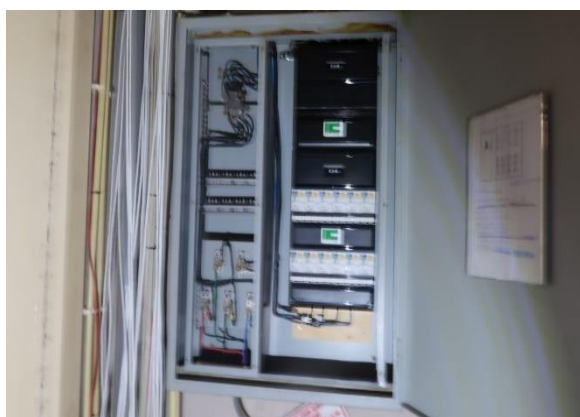


Kleefmagneten uit de gangen verwijderen

Veiligheid



Metalen deuren groepenkast niet geaard



Dekplaat groepenkast ontbreekt

Veiligheid



In aantal kamers borstwering bij beglazing erg laag



Borstwering = 0,75 mtr. Voldoet niet besluit bouwwerken leefomgeving => 0,90 mtr.

Gezondheid



Asbesthoudende koppelstukken boven plafonds

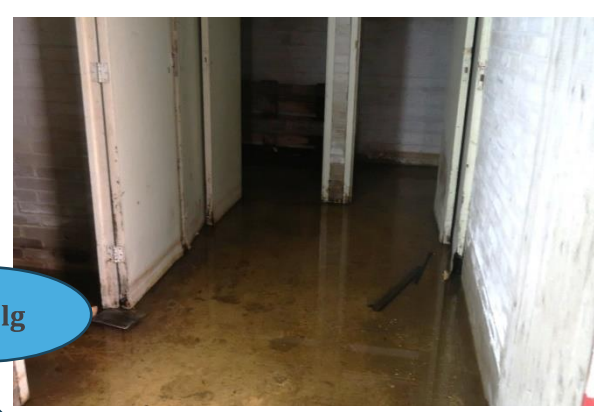


Asbesthoudende koord zichtbaar boven plafonds

Gezondheid

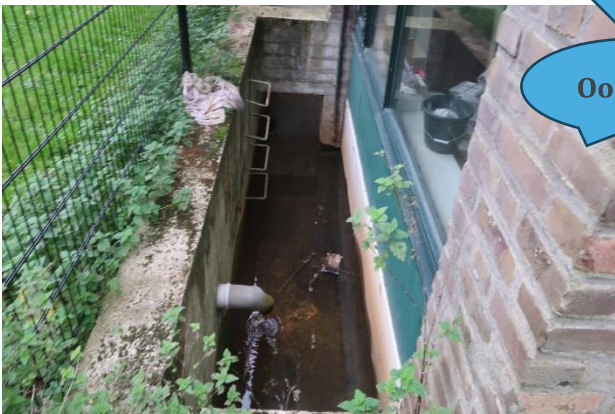


Regenwater dat via de keuken kelder inloopt



In gehele kelder staat al jaren een laag water

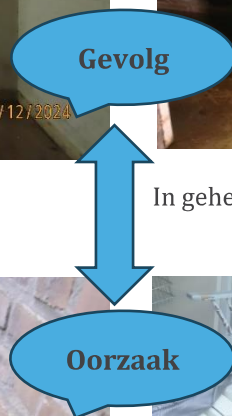
Gezondheid



Situatie koekoek vol water **voor het reinigen** put



Situatie koekoek zonder water **na het reinigen** put



Gezondheid



Plafond afwerking badkamer aangetast door vocht.



Schimmel op de wand van een woonkamer.

Functionaliteit

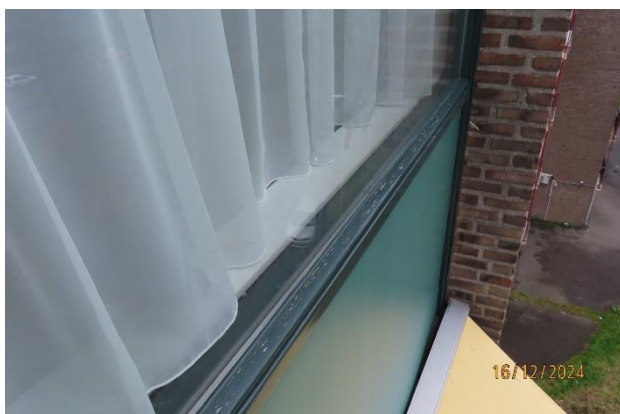


De douche bevat geen afvoer (5^e verd.)



De douche is in woonkamer gesitueerd (ventilatie??)

Functionaliteit



De liggende delen van het schilderwerk plaatselijk slecht



Plaatselijk lekkende beglazing geconstateerd

Bijlage 2: Uitgebreide Assetlijst & Kostenraming instandhouding

Bijgaand vindt u de kostenraming voor een instandhouding. In deze kostenraming zijn zowel scenario 1 (optie 1a en optie 1b) en scenario 3 opgenomen. Hierbij in het kort enkele uitgangspunten die bij deze kostenraming horen;

- De prijzen zijn **exclusief BTW**.
- De prijzen zijn **inclusief een post onvoorzien van 10%**.
- De prijzen zijn **inclusief staartkosten 15,4%**
- De prijzen zijn **inclusief begeleidingskosten 10%**.
- Onderin is een optelling gemaakt en per scenario de staartkosten toegevoegd.
- We hebben geen prijzen opgenomen voor het herhuisvesten (geen onderdeel van opdracht).

Afschijf bij instandhoudingsplan:		Uitgangspunten:		Projectteam:		Uitgangspunten kostenrapportage:								
Oudehoorn, Dorpspleinlaan 1, 2051 NA Overveen Bouwjaar = 1986 Renovatiejaar = 1993 BVO = ca 6220 m2		Volgens Remy 86 muren is 90 kamers -- 99 na tellen en ook zoveel raamkanten besteld door Anide Telling aantal kamers tekomen 2018 86, 14, 1e 18, 2e 15, 3e 15, 4e 15, 5e 19= 96 kamers (aangehouden in kostenraming) Doel: Sober en doelmatig innoveren, instandhouding voor contractperiode van 10 jaar Doel: Veilig en goed beheersbaar gebouwt. Veiligheid & Gezondheid mag niet in gedrang komen		B6 = Benjamin Bernhart (Beleef DVM) B7 = Brian Lamissen (Beleef DVM) JB = Joost Blankers (Beleef DVM) SV = Sander Visser (Beleef Projecten) GL = Gascon Lemsink (Beleef Projecten) RB = Remy in den Bosch (Gemeente Bloemendaal)		Prijsen zijn excl. BTW De prijsen zijn inclusief een post onvoorziën van 10% Prijsen zijn per optie incl. Stankkasten onderen meergegeven Prijsen voor herhuisvesting zijn hiern niet opgenomen (geen onderdeel van opdracht) Let op: Optie 2 = Optie 1 + Verderingen van comfort & verhuurbaarheid								
Hoofdgroep	in sfb coding	Element benaming	Toelichting gemeente	Aanvulling	Aspect / Prioriteit	Scenario 1	Scenario 3	Communicatie	Gereed / Uitvoeren	Uitgangspunten/ opbouw kostenraming	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Kostenraming
Algemeen	100301	Asbestinventarisatie	licon.Oudehoorn.nl/Documenten/Gedetailde%20documenten/Projecten/Documenten/2020/2020gemeentel%20inventarisatie%20asbest%20documenten/09160_210007%20Bijeenkomst%20Commissie%20Oudehoorn%20-%20	Nader te onderzoeken: Voor noodtrapnuthuizen, Voor mogelijke kelder is asbest , Spouwstroken; tegelwerk badkamers tgv werkzaamheden, Versterkhamen; Beglazingen rechter noodtrapnuthuis is asbest ;	Gezondheid	1a	3		Uitvoeren	Initiele inventarisatie	1	st	€	
		Asbestinventarisatie		Voorzegend aan veranvrijf van de rolating dient er een asbestrapportage gemaakt te worden. Het advies van de Asbest expert is om dit per streng te doen.	Gezondheid	1a	3		Uitvoeren	Opstellen asbestrapportage	23	streng	€	
		Asbestsanering		Het renoven van keldertruistress kan nodig zijn indien er beschadigd asbesthoudend materiaal aangehouden word. Kosten hiervan zijn per stuk en vooraf kan niet ingeschat worden hoe vaak dit nodig gaat zijn. In overleg met asbest adviseur 50 stuks opgenomen.	Gezondheid	1a	1a		Uitvoeren	Nemen keldermonsters per stuk	50	st	€	
		Asbestsanering		Asbest sanering in risico Klasse 1	Gezondheid	1a	1a		Uitvoeren	Asbest sanering nood klasse 1 € - per woning € - per woning Afname gedaan dat dit de situatie is bij 2/3	64	woningen	€	
		Asbestsanering		Asbest sanering in risico Klasse 2 Dit is indien er verontreiniging met asbest is aangetoond dmv keldermonsters.	Gezondheid	1a	1a		Uitvoeren	Asbest sanering nood klasse 2 € - per containerment Afname gedaan dat dit bij 1/3 van de woningen voor gaat komen.	32	woningen	€	
		Asbestsanering		Diverse asbesthoudende materialen verwijderen om blootstelling van gebruikers te voorkomen. Loose platen tgv kelder rechter noodtrapnuthuis. Deur toegang kelder linker noodtrapnuthuis. Klasse 1	Gezondheid	1a	3		Uitvoeren	Minimale prijs opgenomen van dag productie asbest sanering Klasse 1 € + 1x opstellen asbestrapportage :	1	post	€	
Algemeen	100401	Ongeïsoleerde bestrijking	Via gemeente en externe partij. Belangrijk is dat het		Gezondheid	1a	3		Uitvoeren	Opstellen asbest beheersplan	1	post	€	
Fundering	160000	Funderingsconstructie algemeen			Gezondheid	nvt	nvt		nvt	Vat onder dagelijks onderhoud. Derhalve geen kosten opgenomen.	1	pm	€ 0	€ 0,00
Fundering	160000	Funderingsconstructie algemeen			Gezondheid	nvt	nvt		nvt	Geen edelen om aan te nemen dat hier iets mee aan de hand is en daarom ook geen vervolg advies nodig. Derhalve geen kosten opgenomen.	1	pm	€ 0	€ 0,00
Fundering	160000	Funderingsconstructie terras voorzijde	Verzekering tgv terras	De uitbreiding van het terras aan de voorzijde is aan het verzekeren. De terras regels zijn hierdoor overten kamers liggen waardoor er veiliggevoert is ontstaan. De glasplaten in de reling zijn hierdoor ook gescheurd. Is dit terras nog in gebruik? Overleg met Remy van hij met dit terras wil. Toegang asbluten en glasplaten verwijderen is een oplossing. Een gedeelte van het terras asbluten is ook een mogelijkheid. Aandachtspunt: waarom kan dit relatief lichte bouwdekt verzekeren? Inspecten in het riool dat hieronder weg loopt?	Veiligheid	1a	3	5/12 Vraag BL De uitbreiding van het terras aan de voorzijde is aan het verzekeren hierdoor liggen de vorderdelen niet meer gelijk en is er veiliggevoert ontstaan. Wat wil je hiermee doen? Volledig herstel? Of dat gedeelte van het terras asbluten? Antwoord RB Afnamekijk van de kosten. Als iets onveilig is en de kosten zijn hoog dan dienen we dit op te nemen in het totaaladvies. Veiligheid voorop.	Uitvoeren	Het water dat de loskoken inkomt moet via pijpjes afgevoerd worden naar een pompbank in de kelder van waaruit het riool ingepompt wordt. Het is belangrijk om deze pijpjes zuiver te houden zodat het water makkelijk afgevoerd kan worden. Advies om wekelijks deze pijpjes zuiver te maken. Daarnaast is het raadzaam om dopjes te plaatsen op de deuren van de ruimes waar de loskoken zitten zodat het water in deze ruimes gebouerd word en erl van daaruit weg gepompt kan worden zonder dat het de rest van de kelder inloopt. Wekelijks schoonhouden roosters pijpjes is dagelijks onderhoud. Plaatsen dopjes tgv deur doorgangen Plaatsen backup pomp incl aansluiting op riool. Leegpompen bestaande kelder : Kelder, aangestane onderdelen wat de voormalige bevingen waren, verwijderen en afvoeren	1	post	€	
Fundering	165001	Korsteek beton	Korsteekken overdeeltig water, dichtzetten of water afvoeren, 71,1 RB Wens om korsteekken te vervangen voor beton	Ligt op dit moment nog bij Bloedijk.	Gezondheid	1a	1a		Uitvoeren		1	post	€	
Buitenwanden	212061	Dilatatievoeg	Dilatatievoeg in technische ruimte in weder is in 2024 dicht gemaakt middels injecties, nog moet blijken of dit nu geheel dicht is.	Niet weerselijk vanuit veiligheid. Is uitgezet bij Bloedijk. Nog post opgenomen voor eventueel aanullend werk. Bij pezoek van 18 nov is te zien dat de lekkage in de kelderlruime weer terug is.	nvt	nvt	nvt		Reeds in uitvoering	Dit ligt in uitvoering bij de fa Bloedijk. Derhalve geen kosten opgenomen.	1	pm	€ 0	€ 0,00
Buitenwanden	211003	Buitenvan metselwerk + voegwerk + beton	In novaan 2023 buitenzijde gevelwerk aangepakt, gevels dakopbouwen worden in Q24 hersteld.	Post opgenomen van eventueel niet uitgevoerd herstelwerk. 18-11-BL medeoveren Bloedijk geeft aan dat er geen sleger aan de buitenzijde van het pand komt te staan dus alleen reparatie die vanuit het dak te bereiken zijn worden uitgevoerd. Medeoverer geeft ook aan dat oet lastig is onduidelijk candoor soms niet op plaatsen	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Vanuit veiligheids vermachten we dat er nog aanvullende werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Gebruik hoogwerker 2 weken. 200 uur Materiaal	1	post	€	
Buitenwandopeningen	310000	Hang & sluitwerk	In het afgelopen jaar is veel hang en sluitwerk vervangen van ramen en deuren.	18/11 Huismeester geeft aan dat er nog veel hang en sluitwerk niet in orde is.	Functionaliteit	1a	1a		Uitvoeren	Post per kamer opnemen om dit in orde te brengen. 20 x € Materiaal	96	woning	€	

Buitenwandopeningen	314001	Kozijnen hout	Uitgevoerd tijdens gerekenstet.	Post opnemen voor herstel en evt verandering van het visueel geconstrueerde gebouwen in overeenstemming met te begaen. In het Nijos staat voor 2025 een reservering van € 12.070,- voor het vervangen kozijnen met glas en € 40.036,- voor het repareren van kozijnen houtbouw.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Stuipkast voor het repareren van noedertent houten aan het houten kozijnen tijdens de bijwerkzaamheden. Uitgang van max 2,5m van totaal (1807 m2) plaatselijk herstel werkzaamheden, ca 40 plukken a	1 post	€	
Buitenwandopeningen	314201	Deuren hout	Standaard houten deuren met bovenlicht (buitenzijde). De entree deuren zijn elektrisch	Post opnemen voor herstel / verandering van het visueel geconstrueerd dat er openingebeveiliging ontbreekt	mt	mt	mt	mt	Uitvoeren	Derivatie geen kosten opgenomen.	1 pm		€ 0,00
Buitenwandopeningen	314101	Ramen hout	Standaard houten kozijn met oude schrammen, met een kleine aanpassing alles werkhoud gemaakt worden.		Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Post per kamer opnemen om dit in orde te brengen.	96b Woningen	€	
Buitenwandopeningen	315500	Beglazing algemeen			Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Material €	96b Woningen	€	
Buitenwandopeningen	315500	Beglazing algemeen	Groterendeels aanwezig	Vermeiden jastkast dat er op veel plaatsen geen veiligheids glas is toegepast terwijl hier wel een lage botsvering aanwezig is. Post opnemen om hier een afdoende wijlige oplossing te creëren.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Material €	1 post	€	
Buitenwandopeningen	315503	Veiligheidsglas	Let op asbesthoudende beglazingst	Er is enkel glas aanwezig in nootdrappenhuis. Vanuit veiligheid post opnemen om dit te vervangen voor isolatie glas of andere afdoende maatregelen te treffen om de veiligheid te kunnen waarborgen	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Plakken van iksaan platen voor het glas zodat er geen doornal gewaar is. Glas en beglazing kr kan ghuuchardt blijven. Eniz per etage x 5 etages is 30m2 (maxen 455uur/m2 is € Aanbrengen 15u x €700 = Bevestigingsmiddelen €	30 m2	€	
Buitenwandopeningen	318722	Tersakrkscherm elektrisch	Zonneschermen, wanneer defect verwijderden.	Post voor invetarisatie en demontage opnemen	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Invetarisatie tijdens renovatie. Verwijderen tijdens schilderwerkzaamheden, tim huurokosten hoogwerker. Hier stuipost opgenomen voor alleen de demontage.	1 post	€	
Binnenwandopeningen	324001	Kozijnen hout	De kozijnen en de geconstrueerde bordessen op de 2 (van de 5e etage bij het nootdrappenhuis die in het verleden geschilderd hebben om een gestolen afdeling te kunnen creëren	Om een betere doortocht te hebben adviseren we en deze kozijnen te verwijderen.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Demontieren en afvoeren voor alleen de kozijnen in vluchtroute en evt aanhelen van vloeren, wanden en trappen. Slopen en afvoeren: 48 uur x € Afvoer afval incl transport € Huilmat bly aanhelen	1 post	€	
Binnenwandopeningen	324201	Binnen deuren hout (vluchtroute)	Per etage circa 8 dubbele brandwerende deuren aanwezig. Deze deuren altijd geschilderd te zijn. 711 RB Uitvoering Blokkijk	Controle op juiste draaiachting deuren van vluchtwegen. Post opnemen voor herstel. De zelfbinderheid van de binnen deuren die als brandcompartmentering dienen dient gewaarborgd te zijn. Het vast zetten van deze deuren is niet de bedoeling. Meenemen om dit ook duidelijker op de deuren te vermelden.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Aanpassen dubbele deuren in de vluchtweg zodat er een goede doortroning mogelijk is. 8 u x per kozijn 2 deuren a € 2x deurdranger a €	20 st	€	
Binnenwandopeningen	324201	Binnen deuren hout (woning)	De binnen deuren van de woningen.	Dit betreft de binnen deuren van de toegang tot de woningen	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	De deuren op de 5e verdieping waar de raampjes in zitten voldoen niet aan 30 min brandwerendheid. Dit gaat om 4 stuks. Uitgangs dat alle andere woningen wel voldoen aan de 30 min brandwerendheid. 4u a 1 deur a 1 deurdranger a € H&S €	4 st		
Binnenwandopeningen	324201	Binnen deuren hout	De deur die toegang geeft tot de kelder onder aan het linker nootdrappenhuis is asbesthoudend uitgevoerd. Deze dient vervangen te worden.		Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Plaatsen 1 deur die afdoende brandwerend is voor deze toepassing. Smeiting van bestaande deur elders opgenomen. 4u a 1 deur a 1 deurdranger a € H&S €	1 st	€	
Buitenstrades en leuningen	324105	Balkustrades buiten staal	Balkonhekken	Balkustrades ter plaats van bakkens	mt	mt	mt	mt	Uitvoeren	Derivatie geen kosten opgenomen.	1 pm		€ 0,00
Balkustrades en leuningen	324505	Leuningen binnen staal	Hoofdrappenhuis en nootdrappenhuisen.	Geconstrueerd dat er een leuning los ligt in het nootdrappenhuis. Herstel post opnemen om de leuningen in de trappenhuizen afdoende te bevestigen	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Vast zetten van losse leuning(en)	2 st	€	
Deuren	327041	Lichtstralen	Drukkoop in bovenlicht. Lichtstraal op 3e etage.	Geschilderd veiligheidsglas vervangen van veiligheid	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Vervangen glas lichtstraal 1m2 bedrag uit MOP	10 m2	€	
Sanitair	421012	Binnenwandverklng keramisch	Wanneer roleding vervangen wordt moet tegel en voegwerk ook hersteld worden.	Post opnemen om herstelwerk uit te kunnen voeren na aanbrengen nieuwe roleding. Uitgang van herstel met contrasterende tegels.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Tegelwerk aanhelen tijdens uitvoering vervangen roleding op basis van een post per woning.	96 st	€	
Sanitair	421061	Binnenwandverklng dilatane		Tijl badkamers en parly's is het vloerwerk niet altijd op orde. Post opnemen om dit per woning in orde te brengen na de aanpassingen van het rood en het nieuw volgend herstel tegelwerk.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Kloerwerk aanhelen/vervangen op basis van een post per woning.	96 st	€	
Sanitair	422012	Voorafwerkingen keramisch	Tegelwerk badkamers is veelal verouderd.	Post opnemen om herstelwerk uit te kunnen voeren na aanbrengen nieuwe roleding. Hierin ook bestaande beschadigingen en ook komen behoeven meenemen. Uitgang van herstel met contrasterende tegels.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Elders opgenomen bij element 421012.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Voorafwerking	423017	Voorafwerking Linoleum	Linoleum vloeren in algemeen ruimten.	Herstelpost opnemen voor plaatselijk herstel om afgewaar te voorkomen. Op dit moment is de indruk dat de bestaande vloer de huurperiode kan doorstaan mits gebreken plaatselijk worden hersteld.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	In de gangen is plaatselijk een gebrek geconstrueerd. In een van de woningen is geconstrueerd dat als gevolg van een eerdere lekkage de vloer is beschadigd. Tijdens werkzaamheden plaatselijk herstel uitvoeren. Totaal post opgenomen van niet inzichtelijk per woning.	1 post	€	
Voorafwerking	423017	Voorafwerking Linoleum	Asbest houdend	Vloeren in de keukens en badkamers.	mt	mt	mt		Uitvoeren	Let op asbest houdend is reeds geseaneerd. Derivatie geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00

Vloerdekking	441017	Traswerkering linoleum	Voorzet van vloerdekking, in sectie staat.	Vloerdekking noodoppervlaken in niet stabiel verdukt (in overleg met NVD). Deuren moeten vnn valgraar hersteld worden. Herstelopos opnemen	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Herstelposit voor het plaatselijk repareren van de vloerdekking in de noodoppervlaken zodat er geen ingreep aan ontstaan door los komenre vloerdekking. Plaatselijk is alleen verwijderen van losse delen wellicht afdoende.	1 pst	€		
									Uitvoeren	Een paar kleine gebreken geconstateerd op trap 1e etage en begane grond die hersteld moeten worden vnn valgraar op termijn.	1 st	€		
Vloerdekking	441019	Traswerkering tapijt	De hoofdtrap is bekleed met vloerdekking.	Controle op evt gebreken	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren			€		
Plafondafwerking	4520206	Plafondafwerking gips	De meeste plafonds zijn met platen hout of gips dichtgezet.	De plafonds zijn van origine opgebouwd met steenglas dat afgewerkt is met stucwerk. Geconstateerd dat er plaatselijk scheuren in de plafonds zitten.	nvt	nvt	nvt		Geneed	Scheuren beoordeeld geven nu geen reden om te herstellen. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Plafondafwerking	4520206	Plafondafwerking gips		De meeste plafonds van de keukens dienen voor het vervangen van de geïsoleerde rolring van de keukens gedemonteerd en op nieuw aangebracht te worden.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Slopen plafonds en afvoeren afval + opnieuw aanbrengen plafonds Demontage verlichting € Slopen plafond € Afvoeren puin en afval € Leven + aanbrengen gips/nvt Toeslag verticaal transport plafonds Aanbrengen nieuw led armatuur Aanbrengen ventil in plafond €	96 st	€		
Schilderwerk buiten	461000	Schilderwerk buiten	Houtwerk en balkonbekleden zijn geschilderd.	Post opname om schilderwerk in een staat te houden dat het de totale looplijn van het huurcontract kan doorsaan. Bij eerste opname is geconstateerd dat het huidige schilderwerk andersziet verandert.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Kosten om schilderwerk bij te werken zodat het de huurperiode kan doorsaan. 1807/12 x € Sleper/hogwerker kosten 10 weken x €	1 pst	€		
Schilderwerk buiten	461000	Schilderwerk buiten	Houtwerk en balkonbekleden zijn geschilderd.	Post opname om schilderwerk in een staat te houden dat het de totale looplijn van het huurcontract kan doorsaan. Bij eerste opname is geconstateerd dat het huidige schilderwerk andersziet verandert.	Verdering comfort en vernieuwend	1b	2		Uitvoeren	Kosten opgenomen om het schilderwerk compleet uit te voeren inclusief sleperwerk. 1807/12 x € Deuren 73x Sleper/hogwerker kosten 20 weken x € Totaal.	1 pst	€		
Schilderwerk binnen	465000	Binnenschilderwerk	Kosten opgenomen in het MOP		Verdering comfort en vernieuwend	1b	2		Uitvoeren	Geen noodzaak om binnenschilderwerk uit te voeren in de huurperiode. Kosten opgenomen om dit per kamer als aanvulling uit te voeren. Gen. Wand 3cm2 a Gen. Plafond 31cm2	96 st	€		
Dakafwerking	470000	Dakafwerkingen	Odico zeventrinst op dakopbouw incl. bliksemafleiding.		nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Val onder onderhoud Odico. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Dakafwerking	470099	Valbeveiliging	Is noodzakelijk. Ofrens is door RB opgevraagd bij Wildschut		Veiligheid	1a	1a		Uitvoeren	Ofrente van Wildschut volgtr nog. Voor nu zelf een bevestig geraand. (Uitgande van plaatsen ca 36 ankerpunten)	1 pst	€		
Dakafwerking	47110	Dakafwerking vlak, blumen	Het dak heeft onvoldoende afwatering doordat meerder onderlopen naar de stamdeling zijn dichtgezet.	Geen noodverstoringen aanweg. Gezien de hoge dekositand en houten dakconstructie opnemen van post om deze aan te brengen. De vuistregel is dat per vierkante meter dakoppervlak minimaal één vierkante centimeter afvoer nodig is.	Veiligheid	1a	1a		Uitvoeren	Het dak is ca 1150m2 rekening houdend met een veiligheidsmarge ivm een houten dakconstructie uitgaan van ca 170cm2 aan noodverstort. Kosten van hogwerker opnemen ivm hoogte evt combineren met metselwerk herstel buitenzijde met hogwerker. Kosten hogwerker per week. Uitgang van 1 week 6 st van 80x400mm (1920cm2) 6x 6d iuur x	6 st	€		
Dakafwerking	47110	Dakafwerking vlak, blumen	Vervangen in 2022 (10 jaar dakgarantie). Voorzet van 100mm PB isolatie.	Jaarlijks inspecteren van inhoud dakgarantie --> Zijn kosten inciteerlijk?	nvt	nvt	nvt			Recent vervangen. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Warmtepompdekking	510000	Warmte-opwarming	De technische ruimte is volledig gereed enel wordt de leuning nog op de te vervangen deur van de technische ruimte. Deze is defect door de hoge grondwaterstand.		Veiligheid	1a	3		Rechts in uitvoering	Ofrente opgevraagd door de gemeente uitvoering gaat buiten dit onderzoek om. Om die reden geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Warmtepompdekking	510000	Warmte-opwarming	CV installatie is eind 2023 vervangen inclusief circulatiepompen en boilers tnv warmtepompdecide.		nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Functioneel geest is recent vervangen. Verwacht binnen 8 jaar geen groot onderhoud. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Warmtepompdekking	511020	Keel gesscoot HR	3x Remen Gas 220 Acs 250kW cascade opstelling.		nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Functioneel geest is recent vervangen. Verwacht binnen 8 jaar geen groot onderhoud. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	
Rolring	520000	Afvoeren	Diverse stamdelingen zijn met steen en/of gips afgewerkt.	Indien vervangng dan nieuwe stamdeling creëren en oude zoveel mogelijk laten zitten ivm kosten herstel kosten opnemen ivm diverse openingen in huidige afwerking	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Herstelposit voor het aanbrengen van de in het verleden aangebrachte spanning tnv onderzoeken en het verhelpen lekkages.	1 pst	€		
Rolring	521014	Leidingen (asbestcensiering)	De laatste 5 meter rolring welke het pand uitgaat is van oud materiaal en heeft een put. Bij herstel rolring dient dit leidinggeest ingepakt te worden in cement of vervangen te worden. Materiaal buitenrolring onbekend.	Insensibilisatie van eventueel te verwachten probleem en indien nodig een herstel post voor verbeteren aansluiting opnemen. Bij asbest onderzoek deze pijp put mee laten onderzoeken. Te zien is dat hier al diverse reparaties aan uitgevoerd zijn.	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Betonen bak omheen stroom zodat deze de huurperiode doorsaat. 32 uur x € Materiaal €	1 pst	€		
Rolring	521209	Hernevelaarvoor buiten PVC/PE	Het meeste hernevelaar wordt via de stamdelingen (binnenrolring) afgewerkt, via de gevel loopt aan de achterzijde een pvc HVA van een lager gelegen dak.	Deze HVA is in orde. Geconstateerd dat er ook pvc afwatering is van elk balkon naar het lager gelegen balkon. Hier verder geen gebreken aan geconstateerd.	nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Geen gebreken geconstateerd. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00	

Roeding	521005	Leidingen afvoer gecombineerde roeding	Geplaatste standleidingen (pvc), laatste stuk onder dak ontbreekt in een aantal gevallen. Deze dienen aan het dak gekoppeld te worden voor afvoeren naar buiten.	Post opnemen om de gebleefte standleidingen te vervangen en per woning opnieuw aan te sluiten. Op dit moment als uitgangspunt om dit van onderaf per woning aan te brengen en aan te sluiten, hiervoor zullen ter plaatse p/doors vervuld moeten worden en na installatie opnieuw aangebracht. Aardschakelpunten heb/bij zijn brandveerigheid tussen woningen/verdiepingen onderling.	Functionalist	1a	1a			Uitvoeren	Totale ringing op basis van 23 stuks standleidingen - slopen p/doors bakkamer - boren gaten van nieuwe standleiding - aanbrengen nieuwe standleiding en aansluiten op roeding in keider - aansluiten van wc, douche, verwarming en party boven plafond - omkokeren met meelastuur van nieuwe aangebrachte standleiding met 2x 12,5mm gips - aanbrengen nieuw gipsring plafond in de bakkamer	23 st	€	
Roeding	521110	Leidingen HMA binnen	Vrijwel alle standleidingen in liggende leidingen zijn van gietijzer. Er ontbreken veel ontsomingsleidingen of zijn afgesnapt onder het dak.	Kosten opnemen om de hwa van het dak aan te sluiten op de nieuwe standleidingen.	Functionalist	1a	1a			Uitvoeren	Elders opgenomen zie element 521005. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Roeding	521009	Leidingen afvoer gecombineerde roeding	Wanneer de roeding vervangen wordt dienen alle muren, bakkamer- plafonds en wanden opgegraven te worden.	Zie 51.31	nvt	1a	1a			Uitvoeren	Elders opgenomen zie element 521005. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Roeding	525001	Vulwaterpomp	Ja drie pompen in souterrain, vervangen in 2022.		nvt	nvt	nvt			Uitvoeren	Elders opgenomen zie element 163001. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Roeding	525002	Dompelpomp	711 R8 zijn altijd twee dompelpompen aanwezig en er wordt gepompt wanneer stand te hoog is.	Het is vanuit veiligheid en ook vanuit gebruik niet wenselijk dat er water in de keider staat.	Gezondheid	1a	1a			Uitvoeren	Elders opgenomen zie element 163001. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	530401	Afsluters	In de keider zijn afsluters aanwezig. Openingshijl zijn deze om een streng te kunnen afsluiten. Het is zaak om dit in kaart te brengen en om de bruikbaarheid te controleren zodat bij het oplossen van lekkages/vervangng van knen. Niet het hele pand zonder water gezet word maar alleen 1 bepaalde streng.	Functionalist	1a	1a	5/12 Vraag BL Is bekend welke afsluters voor welke woningen zijn? Is dit te achterhalen op basis van tekeningen die er zijn? Antwoord BL Er is één tekening aangeleverd waar de afsluters zitten. Hierop is nrlas niet vermeld om welke bovenliggende appartementen het gaat.			Uitvoeren	Steloot: uitgangnde van 2 mandagen en een post voor vervangen van niet functionerende afsluters. 320 x 5 Materie	1 pst	€	
Waterleiding	531000	Leidingen	Primaire installatie in 2022 vervangen. <- de leidingen zelf zijn niet vervangen!	Er staat in het nroep een post opgenomen voor het oplossen van 1 tek. Speds in de drinkwaterleiding.	Veiligheid	1a	3			Reeds in uitvoering	Elders opgenomen. Valt onder legioneella. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	531000	Leidingen	Kopren installatie	Naarngen nlijken evt problemen die wijzen op verouderingsgebraken om te voorkomen dat hier in de huur periode ernstige lekkages zouden ontstaan die voorkomn/geaccideerd hadden kunnen zijn.	nvt	nvt	nvt			nvt	18-11 Huurmeester geeft aan dat er geen lekkages zijn geweest aan de waterleidingen. Dit duidt op dat er geen grote gebreken te verwachten zijn in de huurperiode. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	531000	Leidingen	Verdele in de keider	Controleren van correcte werking en evt post opnemen om dit in orde te brengen.	Gezondheid	1a	1a			nvt	Elders opgenomen. Zie element 531001. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	531010	Keerkrappen	Hydrotor Duivelaa pompen	Bouwjaar/ werking controleren en indien nodig vervangingspost opnemen.	nvt	nvt	nvt			nvt	Functionert goed. Verwacht wordt binnen 8 jaar geen groot onderhoud. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	532001	Voorraadbakkers indirect	2x Aag RVS Elco dHMS00	Bouwjaar/ werking controleren en indien nodig vervangingspost opnemen. Type controleer!	nvt	nvt	nvt			Geerd	Functionert goed. Verwacht wordt binnen 8 jaar geen groot onderhoud. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	530001	Legioneella	Keerkrappen b/v legioneellapreventie	Legioneella rapport controleren op aanbevelingen en indien nodig post opnemen	Gezondheid	1a	3			Reeds in uitvoering	Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Waterleiding	530001	Legioneella	Ermalelge Beheersaken is uitgeerd en wordt nog uitgeerd door VPS -> Technol rapport beheer legioneella 2025	6-11-24 Contact gehad met raymond van VPS. Zij hebben dit VPS	Gezondheid	1a	3	5/12 Vraag BL Het legioneella rapport van VPS/ Technol al beschikbaar? Wanneer kunnen we dit verwachten? Antwoord BL Rapport is bekend en Technol is momenteel bezig met de eenmaligebeheersaken... rapport in gestede mnp		Reeds in uitvoering	Elders opgenomen. Zie element 531001. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Gasleiding	541005	Gasleiding staal	Gasinstallatie Lb v. de gasketels.	Comtrole keuring op orde	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag BL Hoe is het onderhoud van de gasinstallatie in orde? Antwoord BL Ja is gekurd, gasedetectiesysteem aanwezig in entreeunits.		Geerd	Keuring is conform opgeel uitgevoerd en voldoet. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Koudopwekking	551200	Split-systemen	Innedeon in het Souterrain heeft een airco installatie zowel voor verwarming als koeling.	Is onderhoud hiervoor dergep? Et akkopren en vervangen oude niet gemulake installaties v/n gebruik koelmiddelen.	Veiligheid	1a	3	5/12 Vraag BL Hoe is het onderhoud van de aanwezige airco units dergep? Is er inchtelijk wat in gebruik is en wat niet? Dit oor eet, niet gebruikte apparaten te zien verwijderen i.v.m. de aanwezigheid van koelmedidelenm.d. de milieubelasting hiervan. Antwoord BL Voor zo ver ik weet gebruikt enkel innedeon de airco-units, zij hebben geen radiaoren (zien boven de technische nuntje). Hulserspost zullen zij zet in onderhoud hebben, als die er zijn.		Uitvoeren	Demonteren en afvoeren van niet gebruikte installatie staplot €	1 pst	€	
Warmteisolatiebuis	561005	Cv-Leidingen staal	Beitert voornamelijk een dikwandige staalen Cv- installatie.	Inneatseisen van opt toekomstige gebroken tijdens huur periode	nvt	nvt	nvt			nvt	Kan nog 8 jaar vooruit. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Warmteisolatiebuis	561500	Radiatoren algemeen	Leden en paneelradiatoren.	Inneatseisen van opt toekomstige gebroken tijdens huur periode	nvt	nvt	nvt			nvt	Kan nog 8 jaar vooruit. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Warmteisolatiebuis	561100	Thermosatische knnen	Thermosaat en normale radiatorkranen	V/n oudetdort installatie -> control	nvt	nvt	nvt			nvt	Kan nog 8 jaar vooruit. Derhative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Ventilatie	572101	Dakventilator	In het gebouw zijn er drie dakventilatoren die voor algemeen ruimen dienen. Verder is het pand voorzien van natuurlijke ventilatie. Doordat er nu meer bewoners per kamer verblijven kan dit in sommige gevallen leiden tot slechte ventilatie (bij dichtbouden ramen), de resctie en vluchtwegruimte is voorzien van een woonhuisventilator.	Ventilatie woningen verbeteren.	Gezondheid	1a				Uitvoeren	Totale ringing op basis van 23 stuks - Binnen 23 stuks RV kanalen tegelijk met het aanbrengen van nieuwe standleiding - boren gaten en aanbrengen nieuwe kanaal - aansluiten van onderliggende appartemenen en toltter jurnten en wsmachineruines - afnisen van beuonen dakskappen en plaatsen nieuwe ventilatoren in b v een kraan - aansluiten van nieuwe dakventilator en aansluiten op electra.	23 st	€	

Ventilatie	527101	Afzuigkap			In de beschikte woningen zijn afzuigsystemen aangebracht. Deze zijn uitgeroofd met een motor maar zijn niet aangesloten op een kanaal. Er is zit ook geen kookstof filter in.	Versterking comfort en vernieuwend	10	2		Uitvoeren	Afzuigkap + filter + montage 1u a	96 st	€	
Ventilatie										Uitvoeren				
Ventilatie	527160	Ventilatorrooster	Standard ventilatorrooster		Ongedrag behoud van afvoer pijp in woning	Gezondheid	1a	3		Uitvoeren	Afsluiten van de oude ventilatie openingen om afvoer. Recent vernieuwen. Derhalve geen kosten opgenomen.	96 st	€	€ 0,00
Raafdeling	586520	Raafdeling Cascade opstelling	Raafdeling op bestaande negebaat.		Mak t de staat hiervan? Is dit wezenen bij de installatie van de nieuwe verwarmingsroosters in 2022?	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag B1 Wat is de staat hiervan? Is deze vernieuwen bij de installatie van de nieuwe verwarmingsroosters in 2022? Antwoord B1 Vernieuwen.					
Elektrotechnisch	610000	Centrale elektronische voorzetmogen	Betref een oude installatie. Vanwege de grote hoeveelheid gebruikte elektronische koudkaden en vijf elektrische kachels.		De conclusie van inspecteur van syngro is dat de elektrische installatie van het gebouw in redelijke staat is. Er zijn niet geovien geconstateerd, maar er is geen acout gevaar. De installatie verdient aandacht maar vervanging van de gehele installatie is niet aan de orde. De geconstateerde gebreken zijn (redelijk) eenvoudig op te lossen.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Scope 5/10 inspectie circa En daarnaast post opnemen om per woning en in algemene nummes getoken op te lossen. 90 kamer x uif= € Algemeen € Scope inspecties :	1 post	€	
					Het advies is om sowieso een volledige Scope 8 inspectie uit te laten voeren om alle gebreken in beeld te krijgen. Mocht er een eis liggen vanuit de (brand)verzekering, dan zou ik zeker ook de Scope 10 adviseren. Ofwel een Scope 8 + 10 inspectie									
Elektrotechnisch	615120	Hoofverdeelinrichting			Komt uit 2001 bij quickscan door syngro blijkt dat deze voldoet.	nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Duren uit 2001. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Elektrotechnisch	617100	Balkenafleiding	De halsenbeveiliging installatie ontbreekt, hiervoor heb ik een offerte voor liggen om deze aan te brengen.			Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Offerte NAB halsenbeveiliging > - 1lv installatie + 1 - -	1 post	€	
Elektrotechnisch	622140	Electrische verwarmlingen	Er zijn in 8 appartementen een elektrische kachel opgesteld in de kamers tegen cv / zhl.		Aandachts punt bij aanleg elektrische installatie!	Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Elctus opgenomen zie element 610000	1 pm	€ 0	€ 0,00
Elektrotechnisch	631110	Lichtgroepenkasten	Groepenkasten elctica		Aanbeveling / rapportage van syngro even afbreken maar rekening houden met kosten om e.v.a. in een acceptabele staat te brengen.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Elctus opgenomen zie element 610000	1 pm	€ 0	€ 0,00
Elektrotechnisch	631130	Verlichtingsarmaturen	Verschildende soorten		Huismeester geeft aan dat er vaak lampen defect zijn en het is lastig is om deze te vervangen omdat onderdelen niet te vinden zijn. In het MOP stond in 2024 een post van €25421,- opgenomen om 105 armaturen te vervangen voor led en om voor €2500,- de VV van het souteraan aan te passen.	nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Verlichting functioneert momenteel goed. In de toekomst een lamp vervangen valt onder dagelijks onderhoud. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Elektrotechnisch		Nodeverlichtingsarmaturen	Diverse		Noordrapenhuus is slecht verlicht. Tevens is de aanduiding van de vluchtroutes niet op orde en koppelen de vluchtweg plattegronden niet.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	In orde brengen van de (nood)verlichting van de noodtraphuizen en tevens op orde brengen van de noodverlichting.	1 post		
Communicatie	642210	Communicatie: Sprak interommatelate	Deurintercom niet in orde --> 7/11 RB WYK twee halsnummers af. H&W Danny is op de hoogte. Richtpijs was €K om dit te herstellen, ook regel van toegang met bewoners			Functionalist	1a	1a		Uitvoeren	Urganspunten niet duidelijk is oft behoud van installatie zoals die nu is? Richtpijs volgens opgave van RB. Prijs opgehoofd om indexatie.	1 post	€	
Communicatie	643100	Camera-beveiligingsstels	Beveiligingsstels		Voor nu geen actie hier lijkt me	nvt	nvt	nvt		Uitvoeren	Momenteel niet aanwezig. Derhalve geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0	€ 0,00
Beveiliging	650000	Brandbeveiliging	Brandcompartmentering		In orde brengen van de nodige brandcompartmentering. Geconstateerd is dat er brandwerende doovorenngen in de meterkasten niet meer in orde zijn. Tevens zijn er doovorenngen gemaakt tijdens de verbouwing in 2022. Controleren of hierbij brandwerende scheidingen zijn doorgebroken en of dat dat geborgd is door een goede fittinging.	Veiligheid	1a	3	5/12 Vraag B1 Zijn er actuele tekeningen van de situatie zoals deze nu is en dus gemaakt bij de verbouwing in 2022. a Brandcompartmentering Antwoord B1 Deze worden opgesteld door www.bouwrembrandt.nl en verwacht ik elk moment te ontvangen. Is ook voor gebruiksaanwijzing beschikbaar.	Uitvoeren	Reeds in uitvoering	1 pm	€ 0	€ 0,00
		Brandwerende doovorenngen			Geconstateerd is dat er brandwerende doovorenngen in de meterkasten en versluitjes niet meer in orde zijn.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	Hetsepost voor raalopernherstel alen doorverleiden in de brandschending. Ozelen onduidelijkheid is dit een stapos per etage	8 st	€	
Beveiliging	650000	Beveiliging	Stoelreplan --> 7/11 RB Niet aanwezig, opneemen bij totaalplan.		Urgangspunten bepalen om RB	Versterking comfort en vernieuwend	10	2	5/12 Vraag B1 Wat moeten de urganspunten zijn voor het stoelreplan. Buitenscni en Tech rumes? Woningen apart of 1 totaal Systeem? Antwoord B1 Bestand handhaven. Wanneer financieel plan door raac akkoord bevonden wordt zal tijdens de grote verbouwing een nieuw stoelreplan uitgevoerd noden worden.	Uitvoeren	Woningen apart (1 cilinder met knop per woning met 2 sleutels.)	96 st	€	

Bewilling	6500000	Bewilling	Structureplan – 711 RB Niet aanwezig, opheffen bij totaalplan.	Uitgangspunten bespreken iem RB	Versterking comfort en verhuurbed	10	2	5/12 Vraag BL Wat moeten de uitgangspunten zijn voor het stedenplan, buisstructuur en techn. raams? Woningpart of 1 totaal System? Antwoord RB Besluid handhaven, Wanneer financieel plan door raac akkoord bevonden wordt zal tijdens de grote verbouwing een nieuw stedenplan uitgewerkt moeten worden.	Uitvoeren	Af tevoegingen 1 set met 250 steden op certificaat 12 per woning en 50 extra's)	1 post	€		
		Brandbewilling	711 RB Bart (info@bouwmaatschappij.nl) stolt momenteel nieuw tekenwerk op voor Gebuikvermelding, Brandveilig, Gebuik	Tekeningen volgen eind week 4	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag BL Wanneer is het tekenwerk van Bouwmaatschappij.nl gereed? Antwoord RB Vraag start uit.	Reeds in uitvoering	Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Bewilling	651110	Brandmedicinalie	De BML is niet in gebruik omdat deze niet meer werkt (verouderd). Volgens de brandweer maakt dit niet uit, ze hebben inmiddels twee keer het pand bezocht in de afgelopen twee jaar en zelf ben ik nu bezig met de voorbereidingen van een Brandveilig gebruikverklaring.	Afspreken met de brandweer: Elke woning wordt als zelfstandige woning gezien, dus per woning te zien als een compartment. Op basis van deze gegevens zijn 1,5 jaar geleden de rookmelders geplaatst (niet met elkaar gekoppeld).	Veiligheid	1a	3	5/12 Vraag BL Ulggen als afspraken met de brandweer vast? Antwoord RB Wanneer we alle punten op orde hebben maken we een combi afspraak (brandweer, adviseur, Facilicom en ik). Sinds deze week zijn alle balkon plafonds gesloten en werken bijna alle branddeuren weer. We zijn onderweg met de verheerlijgen. Facilicom gaat stiekem op de branddeuren plaatsen dat deze altijd gesloten moeten zijn.	Uitvoeren	Na ontgang referentie woningen geconstateerd dat enkele rookmelders zijn verwijderd/algeplakt. Kosten opnemen voor herstel. Materiaal en uren 45 €	45 st	€		
Bewilling	651350	Droge stilgieding	22 Droge Brandeiding.	Keuring stoker is niet actueel (keuring april 2023) kosten opnemen om keuring te laten doen en evt. gebreken te herstellen.	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag BL Waar is de keuring van de droge blussieding geregeld? Deze had uitgewoerd moeten zijn rond april 2024. Antwoord RB In 2023 op druk afgepest, eens per 4 jaar.	nvt	Keuringsschier op orde brengen bij jaarlijks controle. Valt onder dagelijks onderhoud. Geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Bewilling	651301	Brandstangspels	Brandstangspels en brandstokers.	Conclicten of er voldoende aanwezig is.	Veiligheid	nvt	nvt			Hetpels zijn aanwezig. Keuring / onderhouden valt onder dagelijks onderhoud. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Bewilling	651302	Brandstokers	Brandstangspels en brandstokers.	Conclicten of er voldoende aanwezig is.	Veiligheid	nvt	nvt			Buissers zijn aanwezig. Keuring / onderhouden valt onder dagelijks onderhoud. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Lien	661100	Tractieit	twee litten aanwezig, een kleine er een grote. 711 RB Koop, dit jaar met aantal grote vervangingen (15k) maar dat is gebruikelijk bij litten ouder dan 5 jaar. Het zijn ook twee litten.	E.e.a. al gebouwd may een contract	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag BL Zijn de te verwachte kosten correct? Antwoord RB +/-15k per jaar (dit jaar aantal grote vervangingen gehad).	Gereed	Uitgevoerd van buiten de scope opdracht. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Sanitair	731010	Keukenblok incl. bovenkasten	Vanaf begin 2023 zijn 30 party's geleverd en gemonteerd.	Post bij klein timmerwerk opgenomen om kleine gebreken aan de party's te herstellen. Eventueel nog inventariseren of er gebreken te verwachten zijn bij de reeds aanwezige party's. En indien nodig post opbrengen of opbrengen.	Functionaliteit	1a	1a		Uitvoeren	Herstel klein timmerwerk per woning. 30 x make 90 x	96 woningen	€		
Sanitair	732000	Groetkeuken algemeen	De gezamenlijke keukens in de woonkamer op de boelgeste is in het voorjaar 2024 gemonteerd.		nvt	nvt	nvt		nvt	Geen actie benodigd verkeert in goede staat. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Sanitair	741180	Renovatie doucheuruite	Vanaf zomer 2022 tot voorjaar 2023 was doostelling om 60 stuks badkamers te realiseren, in uitvoering is hier in afgevoeren en zijn veel badkamers provisoirisch nagekeken.	Zijn kosten voor behoud gedurende de contractperiode machielijk?	Versterking comfort en verhuurbed	1b	2		Uitvoeren	Aanbrengen doucheurtoedeling op de kamers waar dit momenteel nog niet aanwezig is. Het creëren van een kleine badkamer.	8 st			
Sanitair	741180	Renovatie doucheuruite	Vanaf zomer 2022 tot voorjaar 2023 was doostelling om 60 stuks badkamers te realiseren, in uitvoering is hier in afgevoeren en zijn veel badkamers provisoirisch nagekeken.	Er zijn volgens tekening op twee plaatsen doucheurcabines geplaatst in een woonwerk. Om diverse reden is dit niet acceptabel daarom hier een post opnemen om hier een kleine ruime van te maken zodat de doucheur geschikt geschieden is van het woonwerk.	Gezondheid	1a	1a		Uitvoeren	Post voor creëren van een kleine badkamer om de doucheurcabine heen.	2 st			
Teren	90000	Teren	Hoge grondwaterstand in de gebied en onrijgende gemeten. Bij veel regenval komt water in de kelder terecht. In 2024 wordt de technische ruimte voor zover dit mogelijk is waterdicht gemaakt.	Grnd voor kokkeken vervangen	nvt	nvt	nvt		nvt	Elders opgenomen 160301. Oude grnd er uit en nieuw grnd aanbrengen. Tevens periodiek afvoerpijps in kokkeken nalingen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Teren	90000	Teren	Gemeente neemt minimaal beheer op zich. Afsat en gras. Aan de voorzijde zit een groot grasveld en aan de achterzijde zit nog een groenstrook, beide voorzien van bomen.		nvt	nvt	nvt		nvt	Op het terrein nvt het actiel geen actie benodigd. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Teren	904013	Tereninwerking asfalt	Weg voorzijde en parkeerplaats achterzijde.	De asfalt verharding is op rieden in slechte staat waardoor er vagegaan is. Herstel post opnemen om dit in een staat te brengen waarbij een minimale kans op afgevaar is.	Veiligheid	1a	3		Uitvoeren	In het MOF is een een bedring van opgenomen voor herstel. Beadng opgehoofd.	1 post	€		
Teren	901520	Overkapping fietsen en motoren	Fietsenstelling achterzijde.	Stimulering van beter gebruik van toegang hoofdingang voorzijde.	nvt	nvt	nvt		Gereed	Is bewoners gedrag dit zal verbeterd moeten worden door bewoners bedring aan te pakken.	1 pm	€ 0		€ 0,00
Teren	9025400	Speeltoestellen	Er komen aan de voorzijde drie speeltoestellen in het grasveld te staan.	Keuring van veiligheids geregeld?	nvt	nvt	nvt	5/12 Vraag BL In de assestijl staat dat er 3 speeltoestellen geplaatst worden aan de voorzijde van het pand. Is de keuring hiervoor geregeld? Antwoord RB Dient vanuit de gemeente geregeld te worden, algemeen gebruik voor de buurt. Voorlopig staan ze er nog niet. Goed punt.	nvt	Geurd door de gemeente. Speeltoestellen staan er nog niet en keuring hiervan valt onder dagelijks onderhoud. Derivative geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0		€ 0,00

Teren	306520	Kruisduin Buitenverlichting	4, 5 en 9 weken niet. 6 niet aanwezig. Kan ook niet werken gemaakt worden (beperkte financiële pool) --> 7,11 R6 Horeen ook niet te werken, verlichting was beperkt. Ook vanuit raad en beperkte kosten (-7-11-2024).		Versterking comfort en verhuurbed	10	2	5/7,12 Vraag BL is het geen verdere kosten opgenomen hebben om de buitenverlichting te herstellen? Antwoord RB hering is druk bezig met landschap Oorschilder (ou ringg huizers). Wat verder niet functioneert vervagden.	Uitvoeren	Vervagden en veilig afweten van niet functionerende verlichting. Do x i hulna en afvoer afval €	1 post	€
Teren	306523	Stratkokken	Aan de achterzijde van het pand zit een gemeentelijk voorzien van straatputten.	Eventueel opmerken bij jaarlijks onderhoud om de straat kokken te reinigen zodat het regenwater om het pand asip afgevoerd kan worden	nvt	nvt	nvt	5/7,12 Vraag BL Hoe is het reinigen van de straatkokken geregeld. Met het oog op de problemen met het water is het van belang dat het water asap afgevoerd kan worden. Antwoord RB Baling ik bij afdeling reiniging gemeente is afgelopen jaar ook gebeurd en recent hebben ze het achter terrein schoongeveegt.	Gereed	Belangd bij de gemeente door Remy. Betreft dagelijks onderhoud daarom voor nu geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0
Overig		Tijdelijke huisvesting	Indien nodig kosten opmerken voor tijdelijke huisvesting van bewoners tijdens renovatie.		nvt	1a	1a			Hoeveelheid units nog nodig te betalen afhankelijk van werkwijze. Dit valt buiten de opdracht. Daarom hier geen kosten opgenomen.	1 pm	€ 0
Omvoorzien scenario 1, optie a						1a	1a			10% omvoorzien scenario 1 optie a		€ 278.282
Omvoorzien scenario 1, optie b						1b	2			10% omvoorzien scenario 1 optie b		€ 55.482
Omvoorzien scenario 3							3			10% omvoorzien scenario 3		€ 29.494
										Scenario 1 optie a (incl. Staatkosten)		€ 3.367.209
										(Minimale veiligheid & gezondheid + gebreken functionelliteit)		
										Scenario 1 optie b (incl. Staatkosten)		€ 671.328
										Totaal optie 2 (incl. Staatkosten		€ 4.038.537
										Optie 1 + Versterkingen van comfort & verhuurbed		
										Totaal Scenario 3		€ 386.579

Begleidingskosten				€
Staatkosten scenario 1, optie a				
Algemene Bouwplaats kosten (ABK)			3,50%	
Algemene kosten (AK)			7,00%	
Winst en risico			4,00%	
Garantie & nazorg			0,50%	
CAR-Polis			0,40%	
Totaal Scenario 1A incl. Staatkosten	€			3.885.759

Begleidingskosten				€
Staatkosten scenario 1, optie b				
Algemene Bouwplaats kosten (ABK)			3,50%	
Algemene kosten (AK)			7,00%	
Winst en risico			4,00%	
Garantie & nazorg			0,50%	
CAR-Polis			0,40%	
Totaal Scenario 1B incl. Staatkosten	€			4.660.472

Begleidingskosten				
Staatkosten scenario 3				
Algemene Bouwplaats kosten (ABK)			3,50%	
Algemene kosten (AK)			7,00%	
Winst en risico			4,00%	
Garantie & nazorg			0,50%	
CAR-Polis			0,40%	
Totaal Scenario 3 incl. Staatkosten	€			4.111.838