



Woonservice te Westerbork

RAPPORTAGE

Haalbaarheidsonderzoek

Complex aan de Anne de Vriesstraat, 2^e Exloërmond

Datum : 17 juni 2020
Projectnummer : 20.0020
Kenmerk : RMe/EPo_0509_Rapportage Anne de Vriesstraat
(versie 4.1)



1	Inleiding.....	3
1.1	Vraagspecificatie.....	3
1.1.1	Aanleiding.....	3
1.1.2	Vraagstelling en omschrijving van werkzaamheden.....	3
1.1.3	Opdracht.....	3
1.2	Leeswijzer.....	4
2	Bestaande situatie.....	4
2.1	Beschrijving complex.....	4
2.2	Huidige staat van onderhoud.....	4
2.2.1	Exterieur.....	4
2.2.2	Interieur.....	5
2.3	Woontechnische kwaliteit.....	7
2.4	Constructieve staat.....	8
2.5	Bestaande energielabeling van de woningen.....	9
3	Conclusies en Aanbevelingen.....	9
4	Financiële aspecten.....	11
	Bijlagen.....	11
	Fotorapportage integraal.....	11

1 Inleiding

1.1 Vraagspecificatie

1.1.1 Aanleiding

Woonservice heeft een complex met 6 woningen aan de Anne de Vriesstraat in 2^e Exloërmond in haar portefeuille. In het verleden zijn er energiebesparende maatregelen uitgevoerd in de vorm van isolatie en de installatie van zonnepanelen. Daarnaast is bij nagenoeg alle woningen in 2009 een bijkeuken gebouwd. Deze woningen hebben de strategie; kleinschalig verbeteren. Woonservice wil laten onderzoeken wat de huidige gebreken zijn en welke maatregelen/verbeteringen nodig zijn om deze te verhelpen. Op basis van de resultaten van het onderzoek zal bepaald worden of kleinschalig verbeteren de juist gekozen strategie is.

1.1.2 Vraagstelling en omschrijving van werkzaamheden

1.1.2.1 Vraagstelling

Woonservice wil laten onderzoeken welke maatregelen/verbeteringen nodig zijn om de woningen op 'exploitatie-niveau' te brengen. Ofwel; wat is nodig voor het realiseren van een hedendaags wooncomfort in combinatie met acceptabele woonlasten.

Als onderzoeksvraag is gedefinieerd: *Zijn de woningen met een beperkt maatregelenpakket nog door te exploiteren?*

1.1.2.2 Omschrijving van inspectie werkzaamheden:

Meer concreet, op basis van acceptabele woonlasten en wooncomfort; wat zijn de huidige gebreken, welke maatregelen zijn wenselijk, wat is het investeringsniveau en hoe vertaalt zich dat in een rendabele exploitatie voor de komende jaren.

Om het maatregelenpakket in beeld te brengen, worden middels inspectie in 2 leegstaande woningen, de volgende aspecten onderzocht en in kaart gebracht:

- Wat is de staat van de buitenschil?
- Wat is de bouwkundige en constructieve staat?
- Hoe is de kwaliteit van de isolatieschil?
- Hoe is de mate van kier- en luchtdichtheid?
- Zijn er vocht- en schimmelproblemen?
- Is er (nog) asbest aanwezig?
- Hoe is het binnenklimaat en hoe wordt dit geregeld?

1.1.3 Opdracht

In opdracht van Woonservice te Westerbork heeft Smeets bouwmanagement en advies te Meppel inspectiewerkzaamheden verricht naar de bouwkundige-, constructieve- en installatietechnische staat alsmede de brandveiligheid van 2 woningen aan de Anne de Vriesstraat (nr.'s 2 en 6) te 2^e Exloërmond. De inspecties hebben plaatsgevonden op 31 maart 2020.

1.2 Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit vier hoofdstukken: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 bevat de projectgegevens c.q. de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de verklaring m.b.t. de financiële aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving complex

De woningen maken onderdeel uit van Complex 2EXLO18, zijnde 6 woningen aan de Anne de Vriesstraat 1 en 3 (oneven) en 2, 4, 6 en 8 (even) te 2^e Exloërmond.

De woningen zijn gebouwd in 1959, verbouwd en uitgebreid in 2009 met een aanbouw, waarin keuken, bijkeuken en een berging of slaapkamer zijn ondergebracht. Op enig moment zijn er energiebesparende maatregelen uitgevoerd in de vorm van (na)isolatie en de installatie van zonnepanelen. Niet alle woningen van het complex zijn voorzien van zonnepanelen, de geïnspecteerde woningen wel.

De woningen bestaan uit een hoofdgebouw met begane grond, verdieping en een zolder (beperkt beloopbaar) en zoals eerder vermeld een aanbouw. De primaire woonfuncties zijn verdeeld over de begane grond, de verdieping en de aanbouw.

De bewoning van de woningen bestaat uit diverse samenstellingen.

De twee geïnspecteerde woningen (nr.'s 2 en 6) waren ten tijde van de inspectie onbewoond.

2.2 Huidige staat van onderhoud

2.2.1 Exterieur

De technische staat van het buitenwerk kent twee uitersten.

Zoals te verwachten, is het buitenwerk van de in 2009 gebouwde aanbouw uitstekend te noemen. Zowel het metselwerk als de houten kozijnen met HR+ beglazing zijn in goede staat. Ook het platte dak met bitumineuze dakbedekking zonder ballast verkeerd in goede staat, hoewel enige schoonmaak bij met name de hemelwaterafvoer van vooral huisnr. 2 noodzakelijk is. De spouwisolatie (glaswolplaten) van de aanbouw is in goede conditie.

Het buitenwerk van het oorspronkelijk hoofdgebouw is niet alleen door de leeftijd, maar ook door een flink aantal scheuren in het metselwerk in matige conditie. Ook is gebleken dat de spouwisolatie (na-isolatie bestaand uit steenwolvlokken en UF-schuim niet overal in het gevelvlak aanwezig is. Dit duidt er op dat het UF-schuim plaatselijk door veroudering is verpulverd en dat de oorspronkelijk nagestreefde isolatiewaarde niet meer bereikt wordt. De later geplaatste kunststof kozijnen met gewone dubbele beglazing zijn, op een schoonmaakbeurt na, nog in goede conditie. Een uitzondering zijn de oorspronkelijke houten kozijnen van de wc op de begane grond en van de kelder die nog met enkel glas zijn bezet en aan een uitgebreide schilderbeurt toe zijn. Bij huisnr. 6 vertoont het dubbel glas van de voordeur in de onderhoek lichte lekkagesporen.

Hoewel enige doorbuiging is waar te nemen is het dak met Recapan na-isolatie en betonpannen in redelijke staat. Het plankenbeschoot vertoont op zolder enkele openstaande (verticale) naden.

Ook qua kierdichting geldt dezelfde tweedeling. Langs de stijlen van de houten kozijnen van de aanbouw zijn PE-slabben waargenomen. Deze zijn ter plaatse van het inspectiepunt (huisnr. 6) niet gezien langs de stijl van het

kunststof kozijn op de begane grond in de zijgevel van het hoofdgebouw. Aangenomen wordt dat dit structureel is bij alle kunststof kozijnen van het hoofdgebouw. De kunststof kozijnen sluiten middels aangebracht compri-band wel goed aan op het metselwerk van het buitenspouwblad en er is bij de montage van de kozijnen PUR-schuim toegepast. Hoewel de kunststof kozijnen op degelijke wijze geplaatst zijn, bestaat er géén 100% zekerheid over de kierdichtheid tussen het kozijn en het binnenspouwblad. Zoals eerder vermeld, zijn de kunststof kozijnen zelf nog in goede conditie.

Voor zowel het hoofdgebouw als de aanbouw geldt dat de buitendeuren alleen via een groot hoogteverschil toegankelijk zijn.

Op de topgevel van huisnr. 2 staat nog een gemetselde schoorsteen die nog in gebruik genomen kan worden. De schoorsteen van huisnr. 6 is verwijderd.

Beide woningen zijn voorzien van zonnepanelen op het schuine dak.

2.2.2 Interieur

Anders dan de buitenschil van het hoofdgebouw doet vermoeden, kan worden vastgesteld dat het interieur van de geïnspecteerde woningen in goede tot zeer goede staat is.

Zolder:

De zolder is bereikbaar via een later aangebrachte vlizotrap en aan één zijde van de interne draagwand beperkt beloopbaar gemaakt met underlaymentplaten over de plafondhangers t.b.v. de bereikbaarheid van de later geplaatste cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Op nummer 2 is bovendien nog een ventilatie-unit met voldoende capaciteit geplaatst t.b.v. de mechanische ventilatie van enkel de badkamer op de verdieping. De cv-installatie van huisnummer 2 is van 2002 en die van huisnummer 6 is van 2016.

De verankerde gordingen en het dakbeschot zien er aan de binnenzijde goed uit met hier en daar wel een paar open naden tussen het plankenbeschot.

Op huisnummer 2 zijn verwaarloosbare lekkagesporen bij de dakvoet in het beschot waargenomen. Er zijn geen naden tussen het dakbeschot en de muurplaat waargenomen. Wel verraden enkele UF lekkageproppen reeds gedichte lekkage-plekken tussen spouw en muurplaat.

Op nummer 2 zijn op zolder een aantal zeer grote wespennesten waargenomen. Getuige de vele dode wespen op de verdiepingsvloer wordt aangenomen dat er reeds bestrijding heeft plaatsgevonden.

De woning scheidende wand (spouwmuur) sluit redelijk goed aan op het dakbeschot. De gordingen zijn opgelegd in de woning scheidende wand. Het is aannemelijk dat deze constructie niet meer helemaal voldoet aan de huidige WBDBO- eisen. Echter, het risico voor de bewoners kan worden geminimaliseerd door het installeren van rookmelders op elke verdieping (nu niet aanwezig). Als extra kan worden overwogen om de WBDBO naar tenminste 20 minuten te brengen door de eventuele naden tussen de gordingen en het dakbeschot enerzijds en de woningscheidende wand anderzijds dicht te zetten met brandvertragend vulmiddel en de Recapan- isolatie t.p.v. de woningscheidende wand te vervangen door minerale wol tot onderkant dakpannen.

Er zijn op zolder geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Verdieping:

De verdiepingsvloer is (afwijkend van de bouwtekeningen) niet van holle baksteen, maar van in het werk gestort gewapend beton met een dikte van ca. 130 mm.

De wanden (steenachtig) en plafonds (gipsplaten) op de verdieping zijn in goede staat. Enig lichte woonschade of gebruiksschade is waargenomen.

Op de verdieping zijn alle buitenkozijnen (kunststof) voorzien van dubbele beglazing met in elke ruimte (m.u.v. de wc) een raamrooster voor ventilatie. Elke slaapkamer is voorzien van een draaikiepraam. Alle verblijfsruimten op de verdieping kunnen voldoende worden geventileerd en gespuid.

Alle ruimtes, m.u.v. de overloop en wc, op de verdieping zijn voorzien van een radiator. Naar de capaciteit van de radiatoren is geen nader onderzoek gedaan.

De afwerking en inrichting van de badkamer is goed, compleet en modern, echter alleen op huisnummer 2 voorzien van regelbare mechanische ventilatie. De badkamer in huisnummer 6 heeft natuurlijke ventilatie via een dakdoorvoer van voldoende afmetingen. Het douchegarnituur bestaat uit een thermostaatkraan, glijstang en losse douchekop met flexibele slang.

De afwerking en inrichting van de wc op de verdieping is goed en modern. De wc op de verdieping heeft natuurlijke ventilatie via een dakdoorvoer van voldoende afmetingen. In de wc is geen fontein aanwezig.

De juiste afstelling van aanwezige ventilatieventielen dient uitgevoerd te worden bij mutatie-onderhoud.

Op de verdieping is geen rookmelder aangetroffen.

Er zijn op de verdieping geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ook is er geen lekkage en/of schimmelvorming waargenomen.

Begane grond:

Het kelderdek (vloer / entree / hal) is in afwijking van de bouwtekeningen niet van holle baksteen maar van in het werk gestort gewapend beton met een dikte van ca. 130 mm. De overige vloeren van het hoofdgebouw bestaan uit een balklaag met plankenbeschot. De balklaag en onderzijde van het plankenbeschot zijn behandeld met beits en in goede staat. Slechts op enkele plekken in huisnummer 2 zijn lichte schimmelsporen op de onderzijde van de vloerplanken waargenomen. Ook de enige zichtbare balkoplegging in de oorspronkelijke achtergevel vertoont geen houtrot. De kruipruimte onder de houten vloer is ruim geïsoleerd met isolatie-chips, maar is daardoor ook minder toegankelijk. De keuze voor isolatie-chips is, ondanks het relatief minder isolerend vermogen, bij een houten vloer verantwoord met name ter vermindering van vocht- en schimmelproblemen. Er is geen pvc waterkerende bodemafluiting onder de chips waargenomen. De vloer van de aanbouw is volgens de beschikbare tekening een op zand en isolatieplaten gestorte gewapende betonvloer.

De wanden (steenachtig) en plafonds (hoofdgebouw beton, aanbouw gipsplaten) op de begane grond zijn in goede staat. De entree-hal heeft deels een verlaagd plafond van gipsplaten. Ook hier is enig lichte woon- of gebruiksschade waargenomen.

In de entree-hal bevinden zich een meterkast voor elektra (gerenoveerd met slimme meter en moderne automaten groepenkast met hoofd- en aardlekschakelaars) en een aparte groep voor de omvormer op zolder en aarding (gezien de renovatie, vermoedelijk in 2009, wordt aangenomen dat e.e.a. voldoet aan de normen) en een afzonderlijke meterkast voor de gasmeter.

Op de begane grond van het hoofdgebouw zijn (m.u.v. de wc) alle buitenkozijnen (kunststof) voorzien van dubbele beglazing met in de woonkamer twee raamroosters voor ventilatie alsmede twee draaikiepramen. Het raam in de wc is nog het originele houten kozijn met een valraam met enkel glas. De dubbele beglazing van de voordeur van huisnummer 6 vertoont geringe corrosie op het aluminiumprofiel in de onderhoek.

In de aanbouw zijn de buitenkozijnen van hout met HR+ beglazing met in de keuken, portaal/wasruimte en de berging (slaapkamer) een raamrooster. Alle verblijfsruimten op de begane grond kunnen voldoende worden geventileerd en gespuid.

In de keuken is, behalve een uitzetbovenlicht en een aansluiting voor een wasemkap, verder geen andere voorziening aanwezig voor niet-afsluitbare, natuurlijke of mechanische ventilatie. Het portaal c.q. wasruimte en de berging (c.q. slaapkamer) hebben wel een voorziening voor natuurlijke ventilatie van voldoende afmetingen. De berging in de aanbouw van huisnummer 2 heeft een aansluitmogelijkheid voor een wastafel met warm en koud water en kan ook dienst doen als slaapkamer.

De afwerking en inrichting van de wc op de begane grond is, behoudens dat alleen geventileerd kan worden via het valraam, goed en modern.

De keuken bevat een relatief modern keukenblok met bovenkastjes, waarvan die in huisnummer 6 de meeste gebruiksschade heeft en niet meer geheel compleet is. Er zijn opstelplaatsen voor fornuis en koelkast aanwezig.

De keuken van huisnummer 6 is visueel gescheiden van de eetkeuken middels een half hoog wandje.

Het portaal c.q. wasruimte van huisnummer 2 heeft een breedte (overeenkomstig de tekening) van ca. 1500 mm.

Die van huisnummer 6 wijkt daarvan af met een breedte van ca. 2500 mm ten koste van de ruimte in de berging.

Beide zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor een wasmachine en wasdroger.

Waarschijnlijk omdat de berging van huisnummer 2 dienst kan doen als slaapkamer is daar een plafond aangebracht van gipsplaten in tegenstelling tot de berging in huisnummer 6. Daar is geen plafond aanwezig. Dit verklaart tevens de aanwezigheid van de radiator bij nummer 2. Bij nummer 6 is geen radiator in de berging aanwezig.

De entree-hal (1x), de woonkamer (2x), de eetkeuken (1x) en portaal/wasruimte (1x) worden verwarmd via radiatoren. De thermostaat bevindt zich in de woonkamer. Naar de capaciteit van de radiatoren is geen nader onderzoek gedaan.

In tegenstelling tot huisnummer 6 is in de woonkamer van huisnummer 2 nog een schouw met aansluitmogelijkheid voor een kachel (geen gas) aanwezig.

Op de begane grond is geen rookmelder aangetroffen (hoofdgebouw noch aanbouw).

Er zijn op de begane grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ook is er geen lekkage en/of schimmelvorming waargenomen.

Kelder:

De kelder met betonvloer, betondek en gemetselde wanden heeft voor de ventilatie een houten (origineel) kozijn met een valraam met enkel glas grenzend aan een gemetselde koekoek. In de kelder bevindt zich de watermeter. In de wand richting de keuken bevindt zich een luik dat toegang geeft tot de kruipruimte.

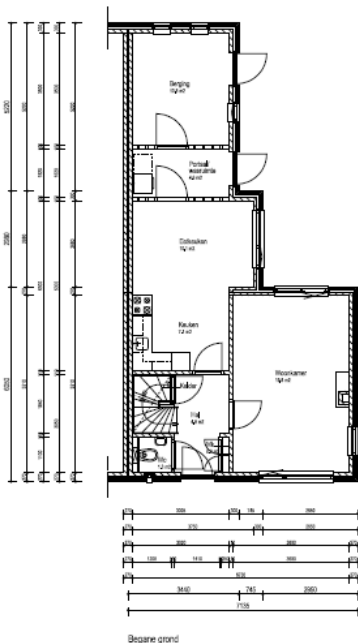
Er zijn in de kelder geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ook is er geen lekkage en/of schimmelvorming waargenomen.

2.3 Woontechnische kwaliteit

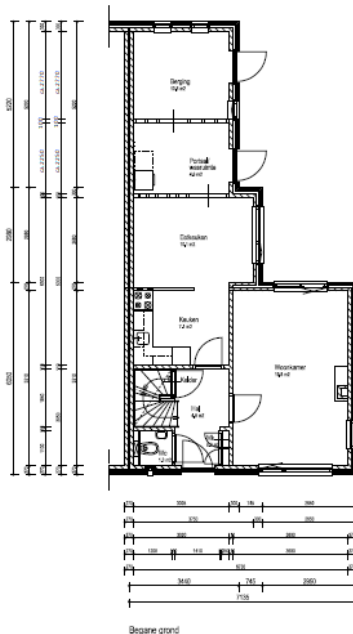
Zijdelings is gekeken naar de functionaliteit van de woningplattegronden.

De woningen van Woonservice zijn gelabeld met sterren. De betreffende woningen aan de Anne de Vriesstraat hebben thans 0 sterren, wat inhoudt dat het huidige volledige woonprogramma alleen bereikbaar is via een trap/trede. Er is geen intentie en ook geen noodzaak om daar in de toekomst wijziging in aan te brengen.

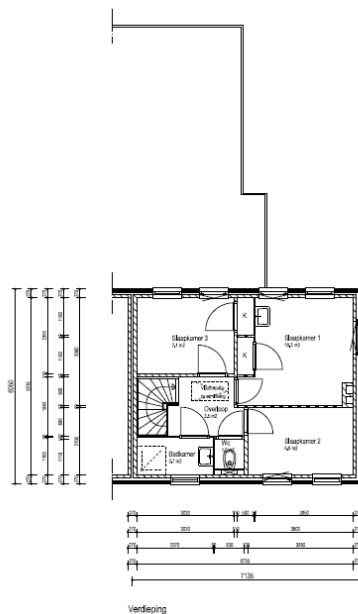
Plattegronden Anne de Vriesstraat 2 & 6



Begane grond Anne de Vriesstraat 2



Begane grond Anne de Vriesstraat 6



Verdieping Anne de Vriesstraat 2 & 6

2.4 Constructieve staat

Constructief zijn er, behoudens mogelijk de buitenschil van het hoofdgebouw, geen noemenswaardige gebreken geconstateerd.

Het gevelmetselwerk van het hoofdgebouw vertoont in het buitenspouwblad meerdere zettingscheuren waarvan niet duidelijk is of die zich ook doorzetten in het binnenspouwblad. Op slechts een enkele plek is in huisnummer 2 een scheur aan de binnenzijde aangetroffen (achtergevel woonkamer).

Scheuren in het buitenspouwblad hebben geen directe gevolgen voor de hoofdconstructie van de woning maar kunnen uiteindelijk bijvoorbeeld wel de latei-functie boven kozijnen te niet doen. Scheuren in het binnenspouwblad kunnen van een andere orde zijn, omdat deze een dragende functie hebben.

2.5 Bestaande energielabeling van de woningen

Volgens opgave van Woonservice geldt voor de betreffende woningen de volgende energielabeling:

Straatnaam	huisnr.	Afgemelde index	Afgemelde label
Anne de Vriesstraat	1	1,30	B
Anne de Vriesstraat	3	1,45	C
Anne de Vriesstraat	2	1,36	B
Anne de Vriesstraat	4	1,36	B
Anne de Vriesstraat	6	1,36	B
Anne de Vriesstraat	8	1,46	C

3 Conclusies en Aanbevelingen

Om antwoord te kunnen krijgen op de onderzoeksvraag 'zijn de woningen met een beperkt maatregelenpakket nog door te exploiteren?', ofwel 'wat is nodig voor het realiseren van een acceptabel, hedendaags wooncomfort in combinatie met acceptabele woonlasten?'

Gezien het inspectieresultaat op basis van de huidige bouwkundige en constructieve staat, de installatietechnische toestand en brandveiligheid kan geconcludeerd worden dat de geïnspecteerde woningen nog in redelijke tot goede staat verkeren. Met in acht name van de hierna vermelde aanbevelingen is het gerechtvaardigd om verder onderzoek te doen naar de financiële aspecten.

In de conclusies en aanbevelingen is waar mogelijk getracht de normale mutatie onderhoudswerkzaamheden, zoals reinigen platte dak, evt. vervangen cv-ketel, herstel woon- en gebruiksschade, afstelling ventilatieventielen, herstel keukenkastjes etc., buiten beschouwing te laten.

(Bouw)deel	Constatering	Herstelmaatregel
Buitengevel hoofdgebouw	(Verticale) scheuren metselwerk	Herstellen met lintvoegwapening in epoxymortel
Binnenspouwbladen hoofdgebouw	Zichtbare en eventuele nu niet zichtbare scheuren in binnenspouwbladen	Bij mutatie onderhoud scheuren in binnenspouwbladen opsporen, beoordelen en zo nodig herstellen met lintvoegwapening in epoxymortel.
Spouwisolatie hoofdgebouw	Verouderde en verpulverde UF spouwisolatie	Herstel na-isolatie van de spouwwaer van het hoofdgebouw met bijvoorbeeld Aminotherm ter opvulling van de leeggevallen spouwgedeelten en voor het optimaliseren van de kierdichting rondom

		de kunststof kozijnen en langs de dakaansluitingen met de gevels. Voorgesteld wordt om zonder nader onderzoek het gehele geveloppervlak onder handen te nemen.
Schimmelvorming houten vloer	Lichte schimmelvorming onderzijde houten vloer	Hoewel bij de geïnspecteerde woningen slechts lichte schimmelvorming onder de vloer is geconstateerd kan preventieve schimmelbehandeling worden overwogen. Omdat meer serieuze schimmelvorming bij de niet- geïnspecteerde woningen niet is uit te sluiten, kan na constatering van ernstige schimmelvorming worden overwogen om de vloer (en chips) te vervangen door een renovatievloer.
Houten kozijnen kelder en wc hoofdgebouw	Onderhoudsachterstand en enkel glas	De houten kozijnen van de kelder en wc een grote onderhoudsbeurt geven of vervangen en voorzien van HR++ glas.
Dubbel glas hoofdgebouw	Verouderde dubbele beglazing hoofdgebouw	Daar de kunststof kozijnen wellicht nog niet zijn afgeschreven en de gemiddelde levensduur 50 jaar is, wordt geadviseerd de dubbele beglazing van de kunststof kozijnen te vervangen door HR++ glas.
Dakbeschot zolder hoofdgebouw	Open verticale naden dakbeschot	Bouwkundig herstellen open naden.
Ventilatie eetkeuken aanbouw	Ontbreken niet-afsluitbare ventilatievoorziening	Aanbrengen van een niet-afsluitbare ventilatie (plat)dakdoorvoer $\varnothing 125$ mm in de keuken in de aanbouw.
Ventilatie wc begane grond hoofdgebouw	Ontbreken juiste ventilatievoorziening	Met het oog op duurzaamheid wordt aanbevolen om een relais aangestuurde ventilatie-unit te installeren in de wc op de begane grond van het hoofdgebouw.
Veiligheid	Ontbreken rookmelders	Aanbevolen wordt (verplicht in 2022) om op elke verdieping en in de aanbouw rookmelders te installeren.
Veiligheid	Risico branddoorslag bij dakaansluiting	In overweging wordt gegeven om de WBDBO t.p.v. de dakaansluiting met de woningscheidende wand naar tenminste 20 minuten te brengen door de eventuele naden tussen de gordingen en het dakbeschot enerzijds en de woningscheidende wand anderzijds dicht te zetten met brandvertragend vulmiddel en de Recapan isolatie t.p.v. de woningscheidende wand te vervangen door minerale wol tot onderkant dakpannen.



4 Financiële aspecten

De kostenraming voor de uit voeren werkzaamheden wordt door Woonservice gemaakt.

Bijlagen

Fotorapportage integraal