Uitvoeringsrapportage

Buurtcentrum Oostdorp

Zonneveldweg 55A te Wassenaar



Froger Vastgoed

Advies - Beheer - Bouwbegeleiding

Bezoekadres:
van IJsendijkstraat 144E
1442 CS Purmerend

Tel-nr: 0299 - 684903
Fax: 0299 - 684931

Postadres:
Azoren 1
1448 PR Purmerend

www.frogervastgoed.nl
info@frogervastgoed.nl

Uitvoeringsrapportage

Project: Buurtcentrum Oostdorp

Locatie: Zonneveldweg 55A te Wassenaar

Contactgegevens opdrachtgever	Werkorganisatie Duivenvoorde Omgevingsbeheer, team Vastgoed Postbus 59 2240 AB WASSENAAR T. (088) 6549441 M. (06) 29369320 E. rkuilboer@werkorganisatieduivenvoorde.nl Vertegenwoordigd door: De heer ing. R. Kuilboer
Contactgegevens opdrachtnemer	Froger Vastgoed BV Azoren 1 1448 PR PURMEREND T (0299) 68 49 03 F (0299) 68 49 31 info@frogervastgoed.nl www.frogervastgoed.nl
Datum	11 december 2013
Kenmerk	2013312/MF/MF
Versie	Definitief
Uitgevoerd door	Michel Froger, Froger Vastgoed Hajé van Egmond, Geregeld
Autorisatie door	Michel Froger, Froger Vastgoed
Het rapport omvat	111 pagina's

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**		**5**
	1.1	Opdrachtomschrijving	5
	1.2	Algemene objectomschrijving	6
2.	**Onderhoudsinspectie**		**7**
	2.1	Kostenkengetallen en levensduren	7
	2.2	De conditiemeting NEN 2767	7
	2.2.1	Inleiding	7
	2.2.2	Algemene omschrijving conditieschaal	7
	2.3	Inspectiewaarnemingen en advies	9
	2.3.1	Exterieur	9
	2.3.2	Interieur	14
	2.3.3	Installaties	16
3.	**Inspectie brandveiligheid**		**18**
	3.1	Kenmerken van het gebouw	18
	3.2	Gebruiksvergunning of -melding	20
	3.3	Brandcompartimentering	21
	3.4	Branddetectie en alarmering	23
	3.5	Vluchtroutes	24
	3.6	Vluchtrouteaanduiding	27
	3.7	Blusmiddelen en aanduiding blusmiddelen	28
	3.8	Overige punten	29
	3.9	Samenvatting te treffen maatregelen	30
4.	**Energetische verbeteringen**		**32**
	4.1	Inleiding	32
	4.2	Advies	32

5. Kostenraming **34**

5.1 Inleiding 34

5.2 Directe onderhoudskosten 34

5.3 Kosten brandveiligheid 35

5.4 Kosten energetische verbeteringen 36

5.5 Totaalkosten 36

Bijlagen

A. Fotobijlage
B. Jaarplan 2014
C. MJOP 2014-2023
D. Inspectieboekje

1. Inleiding

Het Buurtcentrum Oostdorp is oorspronkelijk in 1932 gebouwd als schoolgebouw en sinds 1988 in gebruik als Buurtcentrum. Op 17 juli 2013 is een inspectie uitgevoerd van de onderhoudstoestand en de brandveiligheidsituatie van het pand. Daarbij is doormiddel van een visuele inspectie gecontroleerd in hoeverre het pand voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw en in hoeverre er directe activiteiten op basis de huidige onderhoudstoestand plaats dienen te vinden. Dit rapport heeft betrekking op het gehele interieur als wel het exterieur, zowel bouwkundig (eigenaaronderhoud) als installatietechnisch (gebouwgebonden installatie).

Deze rapportage bevat de resultaten van de door Froger Vastgoed en Geregeld uitgevoerde visuele onderhouds- en brandveiligheidinspectie. In het tweede hoofdstuk is de inspectiemethodiek, de conditiemeting NEN 2767 toegelicht en zijn de inspectiewaarnemingen inclusief bijbehorende adviezen met betrekking tot het de huidige onderhoudstaat vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de werkwijze, de eisen waaraan voldoen moet worden en de resultaten van de brandveiligheidinspectie inclusief de bijbehorende adviezen. In hoofdstuk 4 en 5 worden respectievelijk de geconstateerde tekortkomingen voorzien van een kostenraming en volgt er een conclusie en een aanbeveling.

1.1 Opdrachtomschrijving

Werkorganisatie Duivenvoorde heeft Froger Vastgoed gevraagd een uitvoeringsrapportage op te stellen voor Buurtcentrum Oostdorp gelegen aan de Zonneveldweg 55A te Wassenaar.

Hiertoe zijn de volgende opdrachten/werkzaamheden uitgevoerd:

1. Voer een onderhoudsinspectie en conditiemeting uit volgens de NEN 2767 van alle bouwkundige componenten van zowel het exterieur en het interieur en de gebouwgebonden installaties;
2. Stel een MJOP op met een onderhoudshorizon van 10 jaar;
3. Stel een advies op met betrekking tot mogelijke energetische verbeteringen;
4. Voer een brandveiligheidinspectie uit, waarbij de geldende eisen en normen voor het huidig gebruik worden toegepast;
5. Stel een uitvoeringsrapportage op met de belangrijkste resultaten, overzicht van gebreken (incl. foto's) en een kostenraming voor de directe onderhoudskosten en benodigde aanpassingen, welke uit de brandveiligheidinspectie zijn gekomen.

Op basis van deze resultaten wil werkorganisatie Duivenvoorde een toekomst- c.q. onderhoudsplan opstellen voor het Buurtcentrum en de daarvoor benodigde budgetten aanvragen.

1.2 Algemene objectomschrijving

Buurtcentrum Oostdorp is gelegen aan de Zonneveldweg 55A te Wassenaar.

Kadastraal bekend als:

Gemeente Wassenaar, Sectie B nummer 7371 met bijbehorende terreinen Sectie B nummer 6435 en 7370
Het oorspronkelijke schoolgebouw uit bouwjaar 1932 is nu sinds een verbouwing in 1988 in gebruik als Buurtcentrum, waarbij de begane grond grotendeels gebruikt wordt door ouderenorganisaties en de 1e verdieping inclusief een deel van de begane door Scouting Willibrord Wassenaar. Scouting Willibrord Wassenaar maakt hierbij gebruik van een eigen entree, gelegen aan de Noordwestgevel.

Het pand is op traditionele wijze gebouwd waarbij de fundering en de gevels (steens- en anderhalf steensmetselwerk) zijn gemetseld. De vloerconstructie van de begane grond is deels hout en deels beton en de verdiepingsvloer is geheel opgebouwd uit een houten constructie. De buitenkozijnen bestaan voornamelijk uit ongeïsoleerde stalen kozijnen voorzien van enkel glas en het dak bestaat uit een houten spantconstructie, grotendeels bedekt met keramische dakpannen.

2. Onderhoudsinspectie

Algemene werkwijze:

Er is een complete onderhoudsinspectie/conditiemeting uitgevoerd van de bij het pand aanwezige onderhoudsbehoevende bouwdelen/installaties, die onder verantwoording vallen van de eigenaar. Afgesproken is dat voor die bouwdelen/installaties waar direct onderhoud noodzakelijk is, een onderhoudsadvies en de bijbehorende onderhoudskosten worden bepaald. Van de overige bouwdelen/installaties wordt alleen de conditie bepaald volgens de NEN 2767.

2.1 Kostenkengetallen en levensduren

Voor het bepalen van de directe onderhoudskosten is gebruik gemaakt van bij Froger Vastgoed in gebruik zijnde basisbestanden voor gebouwonderhoud. In deze bestanden zijn voor veel voorkomende materialen en elementen de kosten voor onderhoud en vervanging opgenomen. Daarnaast is de frequentie van de onderhoudsactiviteiten en de levensduur van de materialen en elementen opgenomen. Op grond van de onderhoudsconditie is het tijdstip van de eerste onderhoudsingreep per bouwdeel bepaald.

2.2 De conditiemeting NEN 2767

2.2.1 Inleiding

Met behulp van de conditiemeting NEN 2767 is het mogelijk om een objectief en uniform beeld te verkrijgen van de technische kwaliteit van bouwdelen. De methode is gebaseerd op het registreren van gebreken en gebrekkenmerken om zodoende tot een uitspraak over een bepaald bouwdeel te komen (=conditie). De conditie wordt uitgedrukt in een 6-puntsschaal, waarbij 1 de hoogste en 6 de laagste kwaliteit aangeeft.
Een cijfermatige aanduiding van de staat van bouwdelen geeft een neutraal oordeel en maakt onderlinge vergelijking mogelijk. Dit in tegenstelling tot de termen "goed-matig-slecht", welke een duidelijk kwalificerende inhoud hebben.

2.2.2 Algemene omschrijving conditieschaal

De technische staat van bouwdelen wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot en met 6. De algemene technische omschrijving van de 6 condities is als volgt:

Conditie 1 - uitstekende onderhoudstoestand -

- Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek worden aangetroffen, veroorzaakt door een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme) maar zeker niet als gevolg van veroudering.

Conditie 2 - goede onderhoudstoestand -

- Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in geringe mate. Het bouwdeel element is "ingelopen", de nieuwigheid is er af. De primaire functievervulling is zonder meer gewaarborgd.

Conditie 3 *- redelijke onderhoudstoestand -*

- Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken, zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de primaire functievervulling optreden.

Conditie 4 *- matige onderhoudstoestand -*

- Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.

Conditie 5 *- slechte onderhoudstoestand -*

- Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.

Conditie 6 *- zeer slechte onderhoudstoestand -*

- Het verouderingsproces is dusdanig ver gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling. De beoordeling conditie 6 wordt gebruikt voor gevallen die niet binnen de eerste vijf condities te kaderen zijn.

Bepaling bouwdeelconditie

De conditie van een bouwdeel wordt bepaald aan de hand van de aan een bouwdeel voorkomende gebreken. Hiertoe wordt een drietal gebrekkenmerken onderscheiden; de ernst, de intensiteit en de omvang van een gebrek. Met deze kenmerken kunnen alle gebreken worden vastgelegd. Voor de vertaling van gebrekskenmerken naar bouwdelenconditie wordt gebruik gemaakt van onderstaande conditiematrix.

CONDITIEMATRIX NEN 2767

GEBREK	ERNSTIG			SERIEUS									GERING		
OMVANG / INTENSITEIT	1.Incidenteel < 2 %			2.Plaatselijk 2-10 %			3.Regelmatig 10-30 %			4.Aanzienlijk 30-70 %			5.Algemeen > 70 %		
1.Beginstadium	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2
2.Gevorderd stadium / duidelijk	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3
3.Eindstadium / sterk	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3	6	5	4

Ernst

Bij de classificatie van gebreken is de ernst van een gebrek de belangrijkste factor. Binnen de conditiemeting NEN 2767 wordt een driedeling naar ernst van gebreken toegepast; ernstige, serieuze en geringe gebreken. De ernst van het gebrek bepaalt welke matrix wordt gebruikt voor de bepaling van de bouwdeelconditie. De classificatie naar ernst voorkomt dat een gering gebrek leidt tot een extreem slechte conditie. De typering van de ernst van gebreken is als volgt:

- *Ernstige gebreken* doen direct afbreuk aan de functionaliteit van het betreffende bouwdeel, bijvoorbeeld houtrot;
- *Serieuze gebreken* betekenen wel een degradatie van de betreffende bouwdelen maar tasten het direct functioneren niet aan, bijvoorbeeld verwering;
- *Geringe gebreken* zijn vooral esthetisch van aard, bijvoorbeeld vervuiling.

Intensiteit

Voor het stadium waarin het gebrek verkeert wordt de term "intensiteit" gebruikt. Hiermee wordt aangegeven hoever het gebrek zich ontwikkeld heeft. De conditiemeting NEN 2767 gaat uit van een onderverdeling van de intensiteit in drie klassen.

Intensiteitscore	Benaming	Beschrijving
Intensiteit 1:	Beginstadium	Het gebrek is nauwelijks waarneembaar.
Intensiteit 2:	Gevorderd stadium	Het gebrek is duidelijk waarneembaar.
Intensiteit 3:	Eindstadium	Het gebrek is overduidelijk waarneembaar. Het gebrek kan niet of nauwelijks nog toenemen of erger worden.

Omvang

Met omvang wordt het oppervlak bedoeld waarop het betreffende gebrek zich manifesteert. De omvang van een gebrek is de verhouding tussen het oppervlak waarop het gebrek voorkomt ten opzichte van het totale te beschouwen oppervlak. In de conditiemeting NEN 2767 wordt de volgende onderverdeling en bijbehorende benaming gehanteerd.

Omvangscore	Percentage	Beschrijving
Omvang 1:	< 2%	Het gebrek komt incidenteel voor
Omvang 2:	2-10%	Het gebrek komt plaatselijk voor
Omvang 3:	10-30%	Het gebrek komt regelmatig voor
Omvang 4:	30-70%	Het gebrek komt aanzienlijk voor
Omvang 5:	>70%	Het gebrek komt algeheel voor

2.3 Inspectiewaarnemingen en advies

2.3.1 Exterieur

Fundering

De traditioneel gemetselde fundering op staal vertoond op enkele incidenteel (<2%) voorkomende zettingscheurtjes (zie foto 1) in de bovenbouw na, geen gebreken. De conditie van de fundering kan dan ook worden vastgesteld op een conditie 2.

Er zijn voor zover visueel waarneembaar op korte termijn geen activiteiten noodzakelijk.

Buitenvloeren
De gemetselde bordessen en stoepconstructies vertonen diverse mechanische beschadigingen aan de klinkers (2-10%) en plaatselijk scheuren in de tegelafwerking (2-10%). Dit geeft een overall conditie 3 voor het element buitenvloeren. Zie foto 2 en 3 voor geconstateerde gebreken.

Bij uitvoering onderhoud kan d.m.v. partieel herstel c.q. partiële vervanging de geconstateerde gebreken verbeterd worden. Dit betreffen echter activiteiten met een lage urgentie gezien de kleinschaligheid en het ontbreken van mogelijke vervolgschade.

Gevelconstructie
De gevelconstructie bestaat uit een ongeïsoleerde gemetselde enkel steensgevel en 1½ steens muurdammen. Als gevelsteen zijn gevelklinkers toegepast die incidenteel (<2%) zijn beschadigd en tevens incidenteel (<2%) zijn gescheurd door vermoedelijk een lichte zetting van de gemetselde fundering. De gevel vertoond verder plaatselijk (2-10%) vochtplekken en algemeen (≥70%) vervuiling in een gevorderd stadium, waarbij op enkele locaties de begroeiing van de klimop voor een eindstadium zorgt. Zie foto 4, 5, 6 en 7 voor geconstateerde gebreken.

De toegepaste raamdorpelstenen vertonen regelmatig (10-30%) gebreken als ontbrekende delen, beschadigde delen en scheuren. Daarnaast vertoond het voegwerk van de raamdorpelstenen ontbrekende delen (10-30%) en verzanding (30-70%). Zie foto 8, 9 en 10 voor geconstateerde gebreken.

In de gevel zijn enkele metalen ventilatieroosters t.b.v. de kelder en de kruipruimte opgenomen die diverse gebreken vertonen. Corrosie en beschadigingen komen aanzienlijk (30-70%) voor. Zie foto 11, 12 en 13 voor geconstateerde gebreken.

Dit geeft een overall conditie 4 voor het element gevelconstructie, waarbij we de slechte thermische eigenschappen buiten beschouwing hebben gelaten.

Maatregelen m.b.t. de gevelconstructie kunnen onderverdeeld worden in:
- Partieel herstel gevelmetselwerk i.v.m. scheuren en mechanische beschadiging;
- Milieuvriendelijk (lage druk) reinigen gevel incl. verwijderen begroeiing en hydrofoberen gehele gevel;
- Integraal vervangen i.p.v. plaatselijk vervangen raamdorpelstenen i.v.m. huidige diversiteit raamdorpelstenen;
- Integraal vervangen gevelroosters en plaatselijk uitbreiden t.b.v. verbeteren ventilatie van de kruipruimte.

Gevelafwerking
Buiten de houten gevelafwerking t.p.v. de oude speelzaal (huidig gebruik kantoor/vergaderruimte) is alleen een doorgestreken voeg (metselspecie) toegepast, die niet als gevelafwerking kan worden gezien. Bij de houten gevelafwerking, welke is voorzien van een dekkend verfsysteem, is plaatselijk (2-10%) oppervlakkige scheurvorming waargenomen. Zie foto 14 voor geconstateerd gebrek.

De conditie komt op basis van dit gebrek uit op een conditie 2

Gebrek kan bij volgende schilderwerkbeurt door schilder herstelt worden.

Buitenwandopeningen incl. ramen en deuren
Het gebouw is voorzien van stalen, houten en aluminium kozijnen. Alleen voorzien van enkel glas. Van oorsprong bestond dit uit staal en hout, echter een deel van de stalen kozijnen is vervangen door aluminium inzetkozijnen.

De stalen kozijnen incl. ramen en deuren vertonen aanzienlijke (30-70%) corrosievorming en daarnaast regelmatig (10-30%) glasbreuk en slecht functionerend hang- en sluitwerk. De aluminium inzetkozijnen zijn tijdens het plaatsen geregeld met veel geweld in de gevel gezet, waardoor het omliggende kader schade vertoond. Daarnaast is er plaatselijk filiforme corrosie geconstateerd bij met name de aluminium deuren. Zie foto 15, 16, 17, 18 en 19 voor geconstateerde gebreken.

Bij de houten kozijnen incl. ramen en deuren is plaatselijk (2-10%) houtrot aangetroffen en zijn daarnaast regelmatig (10-30%) zachte delen geconstateerd. Zie foto 20, 21 en 22 voor geconstateerde gebreken.

Op basis van genoemde gebreken komt hieruit een conditie 5

Gezien de ernst van de gebreken en de omvang van de gebreken verdient het de voorkeur om alle kozijnen incl. ramen deuren integraal te vervangen, waarbij wij in de kostenraming van één materiaal uitgaan voor de nieuwe kozijnen.

Dakconstructie
Het hellende dak bestaat uit een houten ongeïsoleerde spantconstructie voorzien van een houten dakbeschot en keramische dakpannen (gotische pannen). Daarnaast zijn er nog enkele platte dakconstructies (erkers en nooduitgang 1e verdieping) die voorzien zijn van een houten dakbeschot en zink of een bitumineuze afwerking.

Bij de houten kapconstructie zijn met uitzondering van plaatselijke (oude) lekkagesporen en incidenteel oude uitvliegopeningen van houtworm voor zover inspecteerbaar geen verdere gebreken geconstateerd.

De conditie van de dakconstructie kan worden vastgesteld op een conditie 2.

De maatregelen ter voorkoming van verdere toename van de lekkagesporen worden bij de dakpannen verder omschreven.

Dakopeningen (dakkapellen, dakramen en schoorstenen)
De dakopeningen zijn onder te verdelen in houten dakkapellen, houten dakramen en een extreem grote gemetselde schoorsteen.

De houten dakkapellen verkeren in een goede onderhoudsstaat. Er zijn buiten enkele verouderingsverschijnselen van subelementen geen verdere zichtbare gebreken. De conditie van de dakkapellen kan worden vastgesteld op een conditie 2.

De toegepaste Velux-dakramen zijn volgens verkregen informatie circa 25 jaar oud, maar op lichte verwering na zijn er geen verdere gebreken geconstateerd. De conditie van de dakramen kan worden vastgesteld op een conditie 2.

De hoge gemetselde schoorsteen vertoond dezelfde algemene (≥70%) vervuiling als eerder is omschreven bij het gevelmetselwerk. Buiten deze vervuiling om geen overige gebreken geconstateerd waardoor een conditie 3 ontstaat. Zie foto 23 voor geconstateerd gebrek.

Het reinigen en hydrofoberen van de schoorsteen dient gelijktijdig uitgevoerd te worden met het gevelmetselwerk.

Gootconstructie incl. hemelwaterafvoeren
De ruim uitgevoerde houten gootconstructies met gootklossen en de kilgoten zijn beide voorzien van een zinken gootbekleding. De toepaste hemelwaterafvoeren bestaan uit pvc met aan de onderzijde een stalen ondereind.

De houten gootconstructies vertonen plaatselijk (2-10%) houtrot. Dit met name t.p.v. de aansluiting tussen de boeilijst met de gootklossen. De zinken gootbekleding vertoond op wat plaatselijke vervuiling na geen gebreken. De overall conditie van de gootconstructie kan worden vastgesteld op een conditie 3. Zie foto 24, 25 en 26 voor geconstateerde gebreken.

Bij de pvc hemelwaterafvoeren is regelmatig (10-30%) beginnende verwering geconstateerd en incidenteel brandschade door vandalisme. Bij de stalen ondereinden zijn geen zichtbare gebreken waargenomen. De overall conditie van de hemelwaterafvoeren kan worden vastgesteld op een conditie 1. Zie foto 27 voor geconstateerd gebrek.

De huidige houtrotschade aan de gootconstructie dient hersteld te worden door partiële vervanging en waar mogelijk door plaatselijk houtrotherstel. Na herstel dient het schilderwerk van de gootconstructie in de totale schilderbeurt meegenomen te worden.

Dakbedekking hellend
De dakvlakken van de zadeldaken zijn gedekt met geglazuurde keramische (gotische) dakpannen, kunststof sneldek dakpannen (boven voormalige peuterzaal) en keramische OVH-dakpannen (voormalige gymzaal).

De gotische pannen zijn de oorspronkelijke dakpannen en deze vertonen algemeen (≥70%) aantasting van de glazuurlaag en regelmatig (10-30%) gebreken als beschadigingen (deels door vandalisme) en losliggende delen van zowel de pannen als de in cement gelegde vorsten. Daarnaast is er plaatselijk (2-10%) lekkage aan de binnenzijde vastgesteld.

De kunststof dakpannen vertonen algemeen (≥70%) het gebrek verwering en regelmatig (10-30%) mosgroei.

De OVH-dakpannen zijn redelijk nieuw en verkeren in een goede staat. Er zijn geen gebreken geconstateerd.
De overall conditie van de dakpannen kan worden vastgesteld op een conditie 4. Zie foto 28, 29, 30 en 31 voor geconstateerde gebreken.

Gezien de overall conditie en de ernst van de gebreken is het aan te bevelen om een totale dakrenovatie uit te voeren, waarbij er gebruikgemaakt zal gaan worden van één en dezelfde dakpan. De voorkeur, gezien het beeldbepalende karakter van het gebouw, is om hiervoor de oorspronkelijke Gotische dakpan te gebruiken.

Dakbedekking vlak incl. loodslabben opgaand werk
Als vlakke dakbedekking zijn zink en bitumen toegepast. Bij de erker aan de achtergevel gaat het om een zinken afwerking en t.p.v. de nooduitgang op de eerste verdieping gaat het om een APP die voorzien is van betonnen terrastegels.

De zinken dakbedekking verkeerd in een uitstekende staat van onderhoud. Er is alleen wat vervuiling door vandalisme aanwezig op het dak. Het gaat hierbij om brokstukken van kapotgeslagen dakpannen. Gezien de huidige onderhoudstoestand is het zink een conditie 1.

De bitumineuze dakbedekking vertoond regelmatig (10-30%) plooivorming en algemene (≥70%) erosie/verwering in een gevorderd stadium. Op basis van bovenstaande gebreken kunnen we vaststellen dat de bitumineuze dakbedekking een conditie 4 heeft.

De toegepaste loodslabben en loketten (opgaand werk) verkeren in een slechte staat. Gebreken als scheurvorming, ontbrekende delen, loszittende delen en vervorming komen aanzienlijk (30-70%) voor. Op basis van bovenstaande gebreken kunnen we vaststellen dat het lood een conditie 5 heeft.

Zie foto 32, 33, 34 en 35 voor geconstateerde gebreken bij de dakbedekkingen en het lood.

Als directe onderhoudsactiviteit dient er een overtrek van de bitumineuze dakbedekking plaats te vinden, waarbij vervanging van het lood direct meegenomen dient te worden.

Trapconstructie
De thermisch verzinkte stalen trappen (brandtrappen) vertonen plaatselijk (2-10%) corrosie, waaronder op de bevestigingsmaterialen en daarnaast een duidelijke aantasting van de algehele zinklaag. Op basis van bovenstaande gebreken kunnen we vaststellen dat de stalen buitentrappen een conditie 4 hebben. Zie foto 36, 37 en 38 voor geconstateerde gebreken.

Als direct noodzakelijk onderhoud is het controleren en partieel vervangen van de bevestigingsmaterialen opgenomen.

Buitenschilderwerk
Het buitenschilderwerk bestaat uit een dekkende kunstharsbasis en is op alle elementen, die geschilderd zijn toegepast. Het gaat hierbij om de kozijnen, gootconstructie, dakkapellen en incidenteel een houten gevelafwerking.

Het algehele schilderwerk verkeerd in een slechte onderhoudstaat. Gebreken als afbladdering, kale delen en barstvorming komen aanzienlijk (30-70%) voor. Daarnaast is er algemene (≥70%) verpoedering waargenomen. Bovenstaande gebreken en omvang resulteert in een conditie 5 voor het schilderwerk. Zie foto 39, 40, 41 en 42 voor geconstateerde gebreken.

Er is voor het totale pand aan de buitenzijde een schildersbeurt (vervangend systeem) opgenomen om verdere aantasting van de ondergrond te voorkomen.

Terreininrichting
Tot de terreininrichting rekenen we de bestrating, gemetselde tuinmuren en thermisch verzinkte stalen tuinhekken.

De bestrating bestaat uit betontegels, betonklinkers en incidenteel rubber tegels. Er zijn incidenteel (<2%) ontbrekende delen, plaatselijk (2-10%) beschadigde bestrating en er is tevens plaatselijk kuilvorming aanwezig. Bovenstaande gebreken en omvang resulteert in een conditie 3 voor de bestrating. Zie foto 43 en 44 voor geconstateerde gebreken.

De gemetselde tuinmuren zijn plaatselijk (2-10%) beschadigd en tevens zijn er ontbrekende delen. Bovenstaande gebreken en omvang resulteert in een conditie 3 voor de tuinmuren. Zie foto 46 voor geconstateerde gebreken.

De thermisch verzinkte stalen tuinhekken zijn plaatselijk (2-10%) verbogen en beschadigd. Bovenstaande gebreken en omvang resulteert in een conditie 3 voor het hekwerk. Zie foto 45 voor geconstateerde gebreken.

Als direct noodzakelijk onderhoud is het partieel vervangen/herstellen van de diverse onderdelen van de terreininrichting (bestrating, tuinmuur en tuinhek) opgenomen. Een deel van de werkzaamheden zijn eigenlijk dagelijks onderhoudswerkzaamheden.

2.3.2 Interieur

Vloerconstructie
De begane grondvloer is ongeïsoleerd en bestaat gedeeltelijk uit een betonnen vloerconstructie en gedeeltelijk uit een houten vloerconstructie. Via het kruipluik t.p.v. de voormalige achteringang is er plaatselijk een inspectie uitgevoerd.

De verdiepingsvloer betreft een houten vloerconstructie met stalen onderslagbalken, die geheel weggewerkt is.

De houten vloerconstructie van zowel de begane grond als de eerste verdieping verkeerd voor zover zichtbaar in een goede staat. Er zijn geen afwijkingen/gebreken geconstateerd waardoor een conditie 1 ontstaat.

De betonnen vloerconstructie vertoond aan de onderzijde (kruipruimte) regelmatig (10-30%) corrosievorming van de wapening, waardoor de reeds geringe betondekking weggedrukt wordt. Bovenstaande gebreken en omvang resulteert in een conditie 4 voor de betonnen vloerconstructie. Zie foto 47 en 48 voor geconstateerde gebreken.

Als directe maatregel is voor de gehele vloer betonherstel opgenomen, waarbij de wapening opengehakt wordt, vervolgens ontroest en behandeld en daarna aangewerkt met een reparatiemortel. Mogelijk dient daarna de gehele vloer voorzien te worden van een vochtwerende coating om verdere vochtaantasting tegen te gaan. Dit dient echter in een vervolgtraject verder uitgezocht te worden, waarbij voornamelijk de garantie achteraf een belangrijk punt zal zijn. Verbetering van de ventilatie in de kruipruimte, door het aanbrengen van extra roosters in de gevel, is al eerder opgenomen.

Vloerafwerking
De gebouweigenaar is volgens verstrekte informatie alleen verantwoordelijk voor de vloertegels. De overige afwerking dient door de gebruikers te worden onderhouden.

De vloertegels van de verkeersruimten en sanitaire ruimten verkeren in een goede staat. Incidenteel (<2%) zijn er mechanische beschadigingen geconstateerd. De algehele conditie is vast te stellen op een 2 en er zijn geen directe activiteiten noodzakelijk.

Trapconstructie
De binnentrap van de entree scouting naar de eerste verdieping is uitgevoerd als een houten trapconstructie. Deze trap kraak enigszins, maar vertoont voor de rest geen gebreken. De conditie kan daarom bepaald worden op een 2 zonder verdere acties.

Binnenwandconstructie
De binnenwanden zijn grotendeels traditioneel opgebouwd uit baksteen en kalkzandsteen en daarna afgewerkt met pleisterwerk.

Op de normale incidenteel (<2%) voorkomende kleine mechanische beschadigingen en scheurtjes na zijn er geen verdere gebreken geconstateerd. De conditie kan daarom bepaald worden op een 2 zonder verdere acties.

Binnenwandafwerking
De gebouweigenaar is volgens verstrekte informatie alleen verantwoordelijk voor de wandtegels en het pleisterwerk. De overige afwerking dient door de gebruikers te worden onderhouden.

De wandtegels van de natte ruimten en het pleisterwerk verkeren technisch gezien in een goede staat. Incidenteel (<2%) zijn er mechanische beschadigingen geconstateerd. De algehele conditie is vast te stellen op een 2 en er zijn geen directe activiteiten noodzakelijk.

Binnenwandopeningen incl. deuren
De houten binnenkozijnen en deuren op de begane grond zijn grotendeel nog uit 1932 en de kozijnen en deuren van de eerste verdieping dateren uit 1988.

De kozijnen en deuren vertonen regelmatig (10-30%) mechanische beschadigingen en daarnaast vertoont het hang- en sluitwerk geregeld slijtage. Op basis van bovenstaande gebreken kunnen we vaststellen dat de binnenkozijnen incl. deuren een conditie 3 hebben. Zie foto 49.

Het hang- en sluitwerk dient volledig nagezien te worden en waarnodig hersteld c.q. vervangen. De mechanische beschadigingen kunnen gelijktijdig met de schildersbeurt bijgewerkt worden. Het schilderwerk betreft echter wel een actie voor de gebruikers.

Plafondconstructie
Als plafonds zijn veelal verlaagde plafonds toegepast. Hierbij zijn allerlei verschillende materialen zoals houtwolcement, pleisterwerk, gipsplaten, een minerale wol systeemplafond en houten lattenplafonds toegepast.

Op enkele mechanische en vochtschades na verkeren de plafonds over het algemeen in een goede technische conditie. De uitstraling van het geheel is echter niet meer geheel volgens de hedendaagse wensen. De algehele conditie is vast te stellen op een 2 en er zijn geen directe activiteiten noodzakelijk.

2.3.3 Installaties

Sanitair
Het aanwezige sanitair inclusief de bijbehorende kranen is enigszins gedateerd. algemeen (≥70%) komt er een beginnende vervuiling voor. De algehele conditie is vast te stellen op een 2 en er zijn vanuit een technisch oogpunt geen directe activiteiten noodzakelijk.

Riolering
De riolering dateert uit 1988 en er zijn voor zover bekend geen klachten bekend. Gebaseerd op de ouderdom gaan wij uit van een conditie 2 en is er geen directe activiteit noodzakelijk.

Gasinstallatie
De gasmeter zit in de meterkast t.p.v. voormalige de achteringang. Aanpassingen zijn tijdens de verbouwing in 1988 uitgevoerd, echter de huidige conditie is d.m.v. de visuele inspectie niet vast te stellen. Om een beter beeld te krijgen m.b.t. de conditie raden wij aan om de gasleiding nader te controleren en af te persen. Zie foto 50.

Waterinstallatie
De watermeter zit in de meterkast t.p.v. voormalige de achteringang. Aanpassingen zijn tijdens de verbouwing in 1988 uitgevoerd, echter de huidige conditie is d.m.v. de visuele inspectie niet vast te stellen. Om een beter beeld te krijgen m.b.t. de conditie raden wij aan om de waterleiding nader te controleren. In de kruipruimte zijn diverse leidingen

gecorrodeerd, echter het is niet na te gaan of deze nog in gebruik zijn. Zie foto 51 voor geconstateerde gebreken.

Elektrische installatie
De elektrameter en de groepenkast van de sociëteit zitten in de meterkast t.p.v. de voormalige achteringang en de elektrameter en de groepenkast van de scouting bevinden zich in groepsruimte 1. Om een goed beeld te verkrijgen van de huidige conditie dient er een NEN 3140 inspectie uitgevoerd te worden. Bij het uitvoeren van de visuele inspectie zijn er echter wel enkele in het oogspringende zaken geconstateerd.

Zaken die opvallen zijn onder andere:
- Openstaande meterkast t.p.v. voormalige achteringang met daarin allemaal losse kabels en WCD's. Daarnaast een open verbinding naar de kruipruimte;
- Onder de vloer in de kruipruimte liggen de kabels los in het vochtige zand;
- Onder andere in ruimte 0.18 zijn WCD's met losse kabels doorgekoppeld en ontbreken afdekplaten.
- Op de vliering lopen de kabels kriskras door elkaar en liggen grotendeels los op het plafond;
- Enz.

Zie foto 52, 53, 54 en 55 voor de geconstateerde gebreken.

CV-installatie
De CV-ketels die de verwarming (radiatoren) van de begane grond verzorgen dateren uit 2007. Er zijn nog zeer oude radiatoren en radiatoren die geplaatst zijn tijdens de verbouwing in 1988 aanwezig. Er zijn voor zover bekend geen klachten bekend. Gebaseerd op de ouderdom gaan wij uit van een conditie 2 en is er geen directe activiteit noodzakelijk. Vanuit energetisch oogpunt zal de gehele CV-installatie niet meer voldoen, maar technisch gezien wel. Op de vliering is een gasgestookte luchtverwarming aangetroffen die gebruikt wordt om de eerste verdieping te verwarmen. Deze luchtverwarming is echter eigendom van de scouting. Gezien het huidige gebruik en de omliggende opslag van allerlei spullen is het aan te raden om een onderzoek in stellen naar de werking en de mogelijke gevaren bij deze installatie.

Zie foto 56, 57 en 58 voor de aangetroffen installatie.

3. Inspectie brandveiligheid

Op 17 juli 2013 is een inspectie uitgevoerd van de brandveiligheidsituatie van het pand. Daarbij is (visueel) gecontroleerd in hoeverre het gebouw voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw. De bevindingen van de inspectie en de benodigde maatregelen om aan de voorschriften te voldoen zijn hieronder beschreven.

Voor de volledigheid wordt vooraf melding gemaakt van de uitgangspunten van de voorschriften inzake brandveiligheid in het Bouwbesluit 2012, zoals verwoord in de toelichting op het Bouwbesluit 2012:

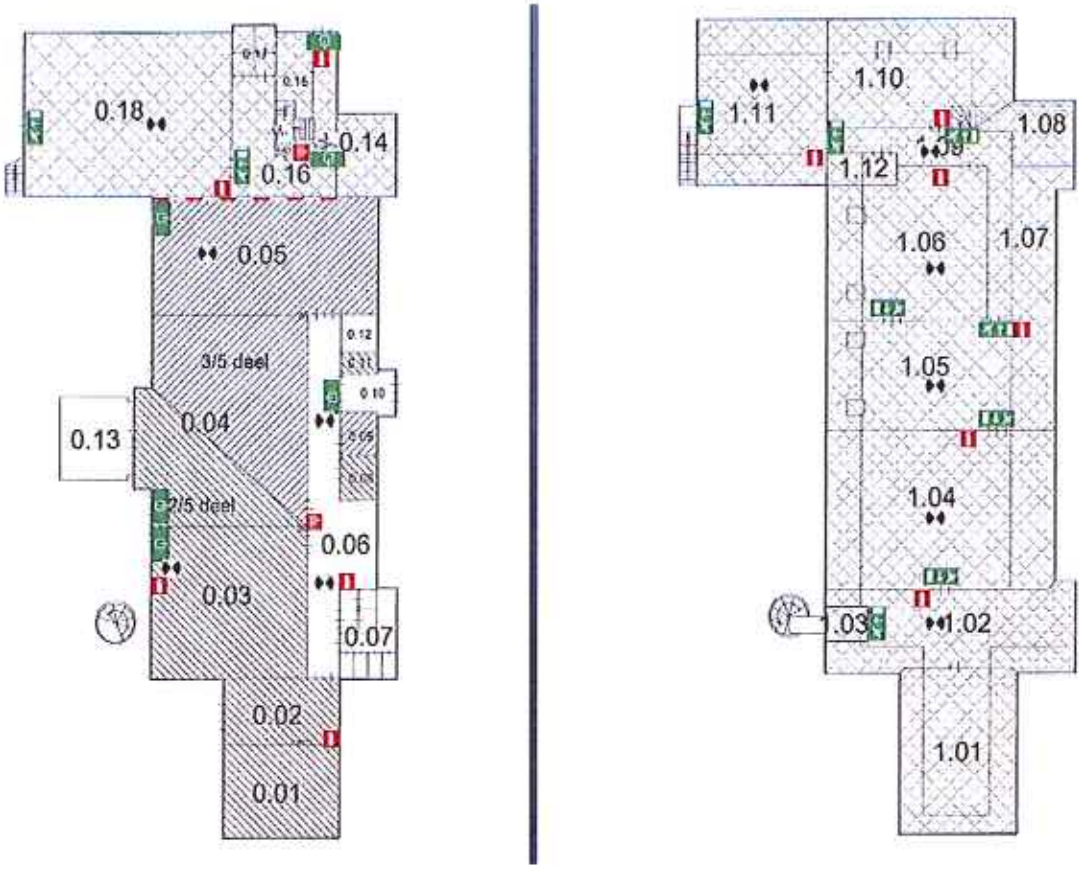
> *"Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften is ongewijzigd gebleven: het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. Het behouden van het bouwwerk en het voorkomen van schade aan het milieu, monumenten of maatschappelijke voorzieningen of belangen zijn geen doelstellingen van dit besluit."*

Bij de beoordeling van het gebouw is dus geen rekening gehouden met schadebeperking of anderszins het behoud van het pand. Tevens is bovenstaand uitgangspunt de basis bij een eventuele beoordeling als het gaat om gelijkwaardigheid[1].

3.1 Kenmerken van het gebouw

Het gebouw wordt voor twee verschillende doeleinden gebruikt. Op de begane grond is een (in drie delen te verdelen) zaal aanwezig die met name voor (dag)activiteiten van ouderenorganisaties wordt gebruikt (0.03, 0.04 en 0.05). Daarnaast is op de begane grond een kantoorruimte annex vergaderzaal aanwezig (0.01) en een opslagruimte (0.02). Deze ruimten worden verder aangeduid met 'buurthuis'.
Een deel van de begane grond en de eerste etage wordt gebruikt door een scoutinggroep, waarbij incidenteel overnacht wordt in het gebouw. De scheiding tussen scouting en de rest van het gebouw is (volgens de aanvraag gebruiksvergunning uit 2002 – 30 minuten bestand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO). De ruimte van de scoutinggroep bestaat uit een groot aantal activiteitenruimten en opslagruimten (0.14, 0.15, 1.12, 1.01 en 1.02). Onder het gebouw bevindt zich een kelderruimte waarin een tweetal CV-ketels is opgehangen. Ver der heeft gebouw een niet beloopbare zoldereta-ge die in open verbinding staat met de ruimten op de eerste etage.
In figuur 1 zijn de twee etages te zien. De aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen zijn ingetekend.

[1] Bij een eventuele gelijkwaardige oplossing is het bevoegd gezag (de gemeente Wassenaar) het uiteindelijke bevoegd gezag.



Figuur 1

Bij de beoordeling aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 is uitgegaan van het volgende gebruik met bijbehorende kenmerken:

1. Buurthuis: bijeenkomstfunctie met een gebruiksoppervlakte van ca. 800 m²
2. Scouting[2]: bijeenkomstfunctie met een gebruiksoppervlakte van ca. 1150 m²
   Overige gebruiksfunctie (opslag) ca. 100 m²
3. Kelder: Overige gebruiksfunctie ca. 25 m²
4. Vliering: Niet voor personen toegankelijk, geen verblijfsgebied

Zoals aangegeven wordt de ruimte voor de scouting incidenteel gebruik voor overnachtingen. De gebruiksfunctie blijft daarmee echter een bijeenkomstfunctie, aangezien dat de kenmerkende activiteit is (zie toelichting Bouwbesluit 2012 op het begrip *gebruiksfunctie*). Ter informatie wordt verwezen naar advies *0913-1 - slapen in een scoutinggebouw* van de onafhankelijke adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften[3].

[2] Gecorrigeerd voor de h=1,5 lijn voor de gebruiksoppervlakte van de etage
[3] http://31.7.1.133/vromvvb/zoekoptrefwoord-248/622. De exploitant kan er voor kiezen om de ruimte aan te merken als logiesverblijf. In dit rapport is echter uitgegaan van een bijeenkomstfunctie, waarbij is aangegeven wat de extra eisen zijn in het kader van het incidenteel gebruik.

3.2 Gebruiksvergunning of -melding

Alle gebruik van bouwwerken moet voldoen aan de voorschriften voor brandveilig gebruik uit het Bouwbesluit 2012. In een aantal gevallen is dit gebruik zodanig risicovol geacht dat een preventieve toetsing via een vergunningaanvraag of melding verplicht is. In alle gevallen gelden echter dezelfde voorschriften (ongeacht melding of vergunning). Materieel gezien is er dus geen verschil tussen een meldingplicht en een vergunningplicht: in beide gevallen kan het gebruik preventief getoetst worden en kunnen aanvullende voorwaarden worden opgelegd.

Van het buurtcentrum Oostdorp als geheel is door de opdrachtgever een tweetal aanvragen om gebruiksvergunning overlegd: één uit 2002 voor de scouting en één uit 2004 voor een buurthuis / kantine en kinderopvang (dit laatste gebruik is niet meer aanwezig). Onduidelijk is of er een vergunning of melding brandveilig gebruik verleend is. Als eerste is daarom nagegaan of dit al dan niet noodzakelijk is[4].

Vergunningplicht
Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het niet toegestaan om een gebouw te gebruiken zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Het bestluit omgevingsrecht geeft vervolgens aan voor welk gebruik dit verbod geldt. De vergunningplicht geldt voor:

- bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf aan meer dan 10 personen1 wordt verschaft. Bijvoorbeeld in een hotel, pension, kampeerboerderij, ziekenhuis, verpleeg- of verzorgingshuis of gevangenis;
- dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 kinderen onder de 12 jaar, bijvoorbeeld in een basisschool of kinderdagverblijf ; of
- dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen, bijvoorbeeld door dagopvang.

Voor het buurthuis op de begane grond is er derhalve geen vergunningplicht. Het incidentele overnachten bij de scouting wordt niet gezien als "bedrijfsmatig of in het kader van verzorging [bieden van] nachtverblijf". Ook is scouting geen dagopvang, ongeacht de leeftijd van de leden van de scouting. Ook het gebruik als scouting leidt dus niet tot een vergunningplicht.

Meldingplicht
Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet een melding brandveilig gebruik gedaan worden voor het gebruik genoemd in artikel 1.18 voor zover daar geen vergunning brandveilig gebruik voor nodig is indien:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven (geldt niet voor woningen en woongebouwen); of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of

[4] De vergunningplicht is in 2008 landelijk geüniformeerd en deels vervangen door een meldingplicht. De regels zijn in eerste instantie opgenomen in het Gebruiksbesluit en per 1 april 2012 in het Bouwbesluit 2012.

- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

In dit specifieke geval kunnen zowel bij de ouderenactiviteiten als bij de scouting meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zijn. Beide activiteiten moeten derhalve gemeld worden in het kader van brandveilig gebruik.

Conclusie
Op basis van het huidige gebruik dient voor zowel de scouting als voor het buurthuis een melding brandveilig gebruik gedaan te worden. Een dergelijke melding dient minimaal 4 weken voor aanvang van het gebruik gedaan te worden. Ten aanzien van de melding worden nog de volgende opmerkingen gemaakt:

- Indien een vergunning of melding aanwezig is zal deze in ieder geval opnieuw moeten worden gedaan na de benodigde activiteiten in het kader van de brandveiligheid zoals verderop in dit rapport beschreven. Zowel de Wabo als het Bouwbesluit schrijven voor dat na een wijziging van de eerder vergunde of gemelde gegevens een nieuwe vergunning aangevraagd moet worden respectievelijk een nieuwe melding moet worden gedaan;
- Zoals eerder aangegeven is het slapen bij de scouting te zien als 'incidenteel gebruik'. Dit kan als zodanig bij de melding worden aangegeven, waarna het bevoegd gezag eventueel aanvullende maatregelen kan eisen voor die momenten dat daadwerkelijk in het gebouw geslapen wordt. In de meeste gevallen wordt bij incidenteel overnachten geëist dat er uitgebreide branddetectie in het gebouw aanwezig is en / of de inzet van brandwachten;
- Bij het doen van een melding kan gekozen worden tussen één melding voor beide exploitanten of voor twee losse meldingen. Aangezien het gebruik van de ene partij in dit geval geen gevolgen heeft voor het andere gebruik is het aan te bevelen twee losse meldingen te doen.

Aangezien de voorschriften niet afhankelijk zijn van een eventuele melding of vergunning heeft het ontbreken daarvan geen invloed op de verdere bevindingen en adviezen in dit rapport.

3.3 Brandcompartimentering

Tussen het buurthuis en de scouting op de begane grond is een brandscheiding gecreëerd over een voormalige doorgang. Volgens opgave betreft dit een wand met een WBDBO van 30 minuten (zie foto 58). De gasvoorziening van de CV-installatie is via een mantelbuis door de wand heengevoerd.

Op grond van artikel 2.90 moet een scheiding tussen twee compartimenten tenminste voldoen aan een WBDBO van 20 minuten, bepaald volgens NEN6068 (in dit geval de criteria thermische isolatie (I) en vlamdichtheid (E)). Bij metalen buizen is met name de temperatuurstijging van de buis een probleem. Om die reden voldoen ongeïsoleerde buizen niet aan de WBDBO-eis op het criterium thermische isolatie (I). Dit criterium legt

vast dat bij brand aan de ene zijde van de scheidingsconstructie, de temperatuurstijging aan de niet-direct verhitte zijde beperkt blijft tot 140 graden Celsius (gemiddeld) en 180 graden Celsius (lokaal). Aangezien hier sprake is van een ongeïsoleerde buis en een mantelbuis die niet lijkt te zijn afgedicht wordt niet aan de eis voldaan.

Intermezzo: is de brandcompartimentering wel noodzakelijk?
Op grond van het Bouwbesluit 2012, artikel 2.89, mag een bijeenkomstfunctie gelegen zijn in een brandcompartiment van maximaal 2000 m². De totale oppervlakte van het gebouw is in dit geval ca. 2250 m², een beperkte overschrijding van de eis. Afhankelijk van de overige voorzieningen – zoals bijvoorbeeld een gekoppelde brandmeldinstallatie, zie verderop – kan een gelijkwaardige veiligheid worden bereikt. Bij de beoordeling van een dergelijke gelijkwaardigheid moet in ogenschouw worden genomen dat de compartimentering slechts tot doel heeft om in geval van brand de vluchtroutes voldoende lang beschikbaar te houden en te zorgen dat de brand niet overslaat naar belendende percelen. Dat laatste zal zeker geen probleem zijn en ook het aantal beschikbare vluchtroutes bij het wegvallen van de vluchtroute via de binnentrap is voldoende. In geval detectie aanwezig is die bij brand ook alarmeert in de andere gebruiksfunctie kan een brandcompartiment groter dan 2000 m² als gelijkwaardig worden beschouwd. Naast de alarmering zal de scheidingswand op de begane grond ten minste voldoende rookwerend moeten zijn.

Het al dan niet gelijkwaardig zijn is een besluit dat door het bevoegde gezag kan worden genomen. In deze rapportage is verder uitgegaan van noodzakelijke compartimentering in verband met de maximale omvang van een brandcompartiment, bestaande bouw.

Brandscheiding kelder
In een eerder inspectierapport is melding gemaakt van het risico op niet beschikbaar zijn van de vluchtroute voor de scouting via de trap richting de uitgang Broekweg 14 bij brand in de kelder. In die inspectie lijkt te zijn uitgegaan van de eis dat een cv-ketel gelegen moet zijn in een separaat brandcompartiment. Waarschijnlijk mede als gevolg hiervan is de deur naar de kelder en een deel van trap brandwerend uitgevoerd (foto's 59 en 60). De andere helft van de trap is niet brandwerend uitgevoerd en ook in de kelder zijn verder geen brandwerende voorzieningen aanwezig (foto's 61 en 62).

Op grond van artikel 2.88 dient een technische ruimte in een separaat brandcompartiment te liggen indien deze ruimte groter is dan 100 m² of indien het opgestelde nominale vermogen van verbrandingstoestellen groter is dan 160 kW. In dit geval is sprake van een kelder van ca. 25 m² met daarin twee ketels met een gezamenlijk nominaal vermogen van ca. 45 kW. Ligging in een separaat brandcompartiment is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient de kelder of bij het ene of bij het andere compartiment gerekend te worden. In de huidige situatie is de kelder verbonden met de ruimte onder de begane grondvloer. De kelder maakt dus in principe deel uit van het brandcompartiment van het buurthuis. Al hoewel de kans op brand gering is, is het formeel noodzakelijk (en ook aan te bevelen) om of de trap naar de eerste etage geheel brandwerend te bekleden of om de openingen richting kruipruimte voldoende brandwerend af te dichten.

Vereiste niveau van brandwerendheid
Zowel de activiteiten aan de scheidingswand op de begane grond als die in de kelder worden op grond van de Woningwet gezien als 'bouwen'. In geval van een verbouwactiviteit stelt het Bouwbesluit 2012 in artikel 1.12:

> *Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn wat betreft de hoofdstukken 2 tot en met 5 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing tenzij in de desbetreffende afdeling voor een voorschrift anders is aangegeven.*

Op het verbouwen van een brandscheiding is artikel 2.85 van toepassing:

> *Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.*

In beide gevallen dient de WBDO tussen de beide compartimenten na verbouw minimaal 30 minuten te bedragen.

3.4 Branddetectie en alarmering

In geen van de gebruiksfuncties is enige structurele vorm van branddetectie of alarmering aanwezig. In de ruimten de ruimten van de scouting is een enkele – veelal defecte – rookmelder aangetroffen (foto 63).

Bouwbesluit 2012
Het Bouwbesluit 2012 schrijft branddetectie voor in bijeenkomstfuncties. Op grond van artikel 6.20 en tabel I van het Bouwbesluit 2012 dient een bijeenkomstfunctie met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² (het buurthuis) voorzien te zijn van een niet-automatische brandmeldinstallatie (BMI): een installatie met alleen handbrandmelders. Een bijeenkomstfunctie groter dan 1000 m² (de scouting) dient voorzien te zijn van gecertificeerde BMI met gedeeltelijke bewaking: handbrandmelders en automatische melders in verkeersruimten en in ruimten met een verhoogd brandrisico. In beide gevallen dient de BMI gekoppeld te zijn aan een ontruimingsalarminstallatie.

Brandmeldinstallatie volgens Programma van Eisen d.d. juni 2013
Door de opdrachtgever is een programma van eisen (PvE) overlegd voor de aanleg van brandmeldinstallatie in het gehele gebouw. In dat PvE wordt uitgegaan van de gebruiksfunctie *logiesfunctie in een logiesgebouw zonder 24-uurs bewaking*. In het PvE wordt uitgegaan van een BMI met volledige bewaking in alle ruimten, inclusief de vliering en de kelder. Het gevolg van de aangegeven gebruiksfunctie is dat naast volledige bewaking ook doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (RAC) verplicht is.

Naar aanleiding van het PvE het volgende:

- Zoals eerder aangegeven is sprake van een bijeenkomstfunctie en niet van een logiesfunctie;
- Mocht er voor gekozen worden om de scouting te betitelen als 'logies' dan is er geen sprake van het ontbreken van 24-uurs bewaking:

> *logiesfunctie waarbij 24 uur per dag een functionaris aanwezig is in het logiesgebouw, op het eigen perceel of op een loopafstand van ten hoogste 100 m vanaf de toegang van het logiesgebouw, mits die functionaris in geval van een calamiteit wordt gealarmeerd door de bij de logiesfunctie behorende ontruimingsinstallatie;*

Indien er geslapen wordt is er te allen tijde iemand in het gebouw aanwezig die zorgt voor ondersteuning bij de ontruiming (de leiding van de scoutinggroep).

Het aanleggen van één brandmeldinstallatie in het gebouw is gezien de verwevenheid van het gebruik aan te raden. Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet bij één installatie worden uitgegaan van een gecertificeerde installatie met gedeeltelijke bewaking.

Het aanleggen van een installatie met volledige bewaking en doormelding is onnodig duur, zowel in aanleg als in beheerkosten (jaarlijkse inspectie in plaats van driejaarlijks, abonnementskosten voor doormelding naar de RAC, (maatschappelijke) kosten voor valse meldingen en eventuele boetes). Een dergelijke installatie daarnaast voegt weinig tot niets toe aan veiligheid als het gaat om het tijdig vluchten van de gebruikers, zoals ook gesteld in de toelichting op het Bouwbesluit 2012:

> *"Een doormelding is vooral nodig wanneer aanvullende ondersteuning van de brandweer noodzakelijk is om personen te redden in het geval de gebouwgebonden voorzieningen om de een of andere reden falen (uitgangspunt is en blijft dat een gebouw zonder hulp van de brandweer ontruimd moet kunnen worden)."*

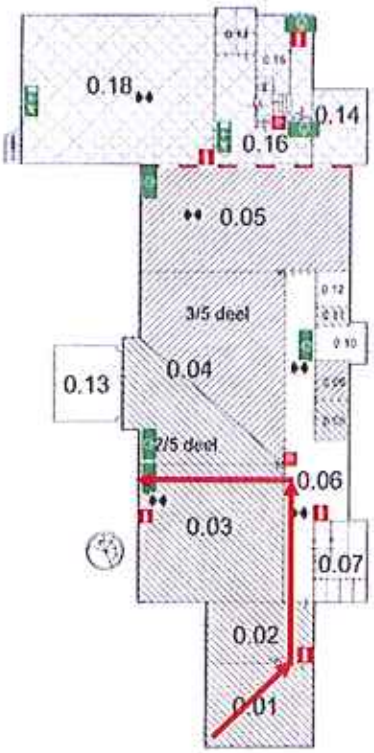
Geadviseerd wordt dan ook niet uit te gaan van het huidige PvE maar dit aan te passen aan de eisen voor een logiesfunctie, al dan niet in combinatie met brandwachten in geval geslapen wordt op de scouting. Gezien de open vliering en de verbinding tussen kelder en kruipruimte is detectie in beide ruimten noodzakelijk.

3.5 Vluchtroutes

Op grond van artikel 2.111 van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk zodanige vluchtroutes te hebben dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt. Van belang hierbij is de capaciteit van de vluchtroutes en de inrichting van vluchtroutes.

Buurthuis
Het buurthuis (Wassenaarseweg 55a) kent een groot aantal vluchtroutes. Behalve de vluchtroute via de hoofdentree betreft een viertal deuren aan de achterzijde van het gebouw. Twee van die deuren lijken te zijn bedoeld als vluchtdeur (zie ook *vluchtroute-aanduiding*).

Als gekeken wordt naar de *loopafstanden* dan staan de voorschriften voor bestaande bouw in een bijeenkomstfunctie een lengte van maximaal 60 meter toe. In figuur 2 is de grootste vluchtlengte gegeven: vanuit ruimte 0.01 naar de nooduitgang in ruimte 0.03. Deze bedraagt ca. 40 meter en voldoet daarmee ruim aan de voorschriften.



Vanaf iedere locatie – met uitzondering van de ruimten 0.01 en 0.02 – is sprake van twee separate vluchtroutes. Eventuele extra *inrichtingseisen* zijn om die reden niet aan de orde: het Bouwbesluit gaat uit van het ontstaan van brand op één locatie en bij twee vluchtroutes blijft er dus altijd één beschikbaar.

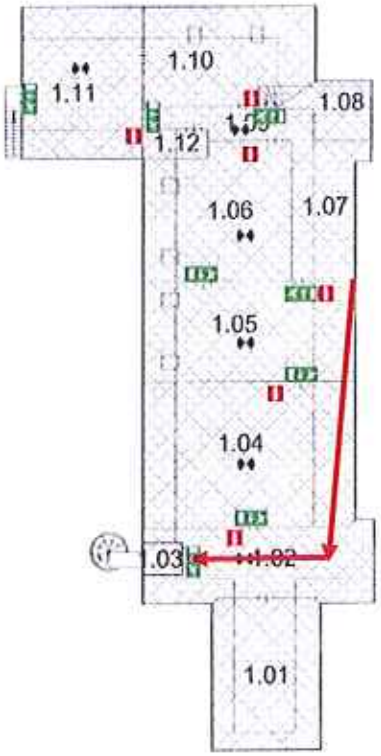
Op grond van artikel 2.116 van het Bouwbesluit 2012 mogen twee vluchtroutes onder bepaaalde voorwaarden samenvallen, wat wil zeggen dat er feitelijk maar één route beschikbaar is. Dit mag over maximaal 30 meter het geval zijn. De ruimten 0.01 en 0.02 vormen een dergelijk 'doodlopend einde'. De vluchtlengte is hier minder dan 30 meter tot het punt waar een tweede vluchtroute start. Ter verhoging van de veiligheid zou de deur in ruimte 0.02 als vluchtdeur kunnen worden uitgerust,w at de vluchtlengte verkort en tevens extra veiligheid biedt bij brand in de gangzone. Aanvullend dient in 0.01 en 0.02 wel ruimtebewaking (volledige bewaking) aanwezig te zijn zodat in geval van brand de aanwezigen snel gealarmeerd worden.

De eis dat vluchtdeuren 'met een lichte druk te openen' moeten zijn of voorzien moeten zijn van een paniekssluiting die voldoet aan NEN-EN 1125 is van toepassing indien meer dan 100 personen op die vluchtdeur zijn aangewezen. Aangezien volgens de aanvraag gebruiksvergunning uit 2004 maximaal 140 personen tegelijk in het gebouw aanwezig zullen zijn en het aantal beschikbare vluchtroutes is deze eis niet aan de orde. Wel is het aan te bevelen om de deuren beter gangbaar te maken. De meeste deuren openen goed maar sluiten vervolgens slecht. Dit is een potentieel risico.

Scouting
De scouting heeft op diverse plaatsen in de ruimte ontruimingstekeningen hangen die een goed beeld geven van de wijze waarop de vluchtroutes zijn ingedeeld (zie foto 64, ontruimingstekening begane grond). De vluchtrouteaanduiding is overeenkomstig de beoogde vluchtrichting aangebracht.

Als gekeken wordt naar de *loopafstanden* dan geldt de maximale loopafstand voor personen die zich in ruimte 1.06 of 1.07 bevinden (zie figuur 3). De maximale loopafstand is in dat geval ca. 35 meter en voldoet daarmee ruim aan de voorschriften. Aangezien er volgens de verstrekte informatie maximaal 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn is de capaciteit van de vluchtroutes ruim voldoende.

Op de begane grond is tussen ruimte 0.16 en gang naar buiten een zelfsluitende deur aanwezig. Naar verluidt is deze op aanwijzing van de brandweer aangebracht om in geval van brand op de begane grond rookverspreiding richting de etage te voorkomen. Er is hierdoor sprake van twee subbrandcompartimenten. De loopafstanden binnen het deel van de scouting voldoet ook zonder de compartimentering aan de maximale loopsafstanden, waarmee de opdeling feitelijk niet verplicht is. De (door een rookmelder aangestuurde) zelfsluitende deur leidt wel tot extra veiligheid in geval van brand, wat mede gezien de aanwezige vuurlast zeker wenselijk is (zie *Overige punten*).



Aangezien binnen beide subbrandcompartimenten telkens twee richtingen uit gevlucht kan worden leidt dit niet tot extra *inrichtingseisen* aan de vluchtroutes. Wel dienen de bestaande vluchtroutes aangepast te worden aangezien een deel op dit moment niet aan de voorschriften voldoet:

- Het Bouwbesluit 2012 stelt de volgende minimumeisen aan een bestaande vluchtweg:
  - Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 mag een vloer waarover een vluchtroute voert geen hoogteverschillen hebben van meer dan 21 cm (een trap is dus toegestaan);
  - Op grond van artikel 2.117, vierde lid, dient een vluchtroute minimaal 0,5 m breed en 1,7 meter hoog te zijn.
- De nooduitgang van ruimte 1.11 (zie foto 65) heeft een 'opstap' van 40 cm aan de binnenzijde en een 'afstap' van 35 cm aan de buitenzijde. De vrije hoogte is minder dan 1,7 meter. De uitgang voldoet daarmee niet aan de eisen van een doorgang bedoeld als uitgang van een vluchtroute.
- De vluchtroute vanuit ruimte 1.02 naar de wenteltrap (ruimte 1.03, zie foto 66) kent een niveauverschil van 45 cm en voldoet daarmee niet aan de voorschriften.

Indien de nooduitgang via ruimte 1.11 niet wordt meegenomen als formele vluchtroute (deze voldoet immers niet aan de eisen) ontstaat een situatie waarbij twee vluchtroutes resteren: via de binnentrap naar beneden en via de wenteltrap. De loopafstanden zijn zodanig dat ook dan nog aan de voorschriften voor bestaande bouw wordt voldaan. Wel moeten de aanwezige niveauverschillen aangepast worden door het aanbrengen van extra 'treden' aan de binnen en aan de buitenzijde. Tevens is het aan te bevelen om in het doodlopende einde – dat formeel ontstaat indien 1.11 niet als vluchtweg wordt beschouwd – te voorzien van ruimtebewaking.

De vluchtroute via ruimte 1.03 en de wenteltrap moet worden aangepast. Het niveauverschil moet – bij voorkeur via een hellingbaan – worden opgevangen en tevens moet er voor gezorgd worden dat de deur onder aan de wenteltrap te allen tijde van binnenuit te openen is. Verder wordt nog opgemerkt dat de vluchtdeuren slecht openen en sluiten en gangbaar gemaakt moeten worden.

3.6 Vluchtrouteaanduiding

Op grond van artikel 6.24 is vluchtrouteaanduiding verplicht in verkeerroutes en ruimten bedoeld voor meer dan 50 personen bijeenkomstfuncties. Dat wil zeggen dat in dit geval – uitgaande van de maximaal toegestane bezetting op grond van artikel 7.13 (losstaand meubilair, 2 personen per m^2) is in iedere ruimte van het gebouw vluchtrouteaanduiding verplicht. Alleen in ruimte 0.01, die duidelijk bedoeld is als vergaderruimte voor ca. 8 -10 personen, en in de bergruimten kan vluchtrouteaanduiding achterwege blijven.

In de ruimten van het buurthuis is op dit moment een bijna willekeurige verzameling aan vluchtrouteaanduidingen aanwezig, waarvan een deel niet zichtbaar is (zie foto 67). Bij de hoofdentree is een goede vluchtrouteaanduiding aanwezig alleen is deze weer niet zichtbaar vanuit de vluchtroute (zie foto 68). Aangezien de overige aanduidingen verouderd zijn, deels niet werken en foutief zijn geplaatst kan aanpassing aan de voorschriften feitelijk alleen plaatsvinden door integrale vervanging en het opnieuw aanbrengen van juiste vluchtrouteaanduiding.

In de scoutingruimten is wel de juiste vluchtrouteaanduiding aanwezig, maar is alleen de "voorkeursvluchtweg" aangegeven. Aangezien het uitgangspunt is dat vanaf iedere punt in een ruimte vluchten in twee richtingen mogelijk is, wordt hiermee niet aan de voorschriften voldaan. Een uitbreiding van de bestaande vluchtroute aanduiding is noodzakelijk, aangezien de aanwezige personen bij brand nu één kant op gewezen worden. Indien die route door brand geblokkeerd is, is de tweede vluchtweg niet aangeduid. Dit is te zien op foto 69, waar alleen vanuit de ruimte *kabouters* twee vlucht richtingen zijn aangegeven.
Een tweede strijdigheid met de voorschriften is aanwezig in ruimte 1.04. In de situatie dat gevlucht wordt vanuit ruimte1.04 – los van het feit dat de vluchtrouteaanduiding in 1.04 richting1.02 niet werkt – ziet een vluchtend persoon vanuit de deuropening van1.02 niet waarheen de vluchtroute loopt. Een vluchtrouteaanduiding richting de nooduitgang aan de rechterzijde ontbreekt.

De vluchtrouteaanduiding moet op de hiervoor genoemde punten worden aangepast. Het verdient verder de aanbeveling om de controle van de noodverlichting te regelen via een beheerder of een onderhoudscontract.

3.7 Blusmiddelen en aanduiding blusmiddelen

Het Bouwbesluit 2012 schrijft voor alle bouwwerken voor dat het zodanige voorzieningen moet hebben dat een brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden. Bij nieuwbouw worden hiertoe brandslanghaspels voorgeschreven en voor bestaande bouw *en* nieuwbouw handbrandblussers.

Brandslanghaspels
Op grond van artikel 6.28 van het Bouwbesluit 2012 heeft een bijeenkomstfunctie groter dan 500 m² tenminste één brandslanghaspel. De plaatsing van de brandslanghaspels moet zodanig zijn dat de gecorrigeerde loopafstand vanaf ieder punt op een vloer tot die haspel maximaal de lengte van de haspel plus 5 meter is. De maximale lengte van een brandslanghaspel is 30 meter, overeenkomstig de aanwezige Proline haspels in het gebouw.

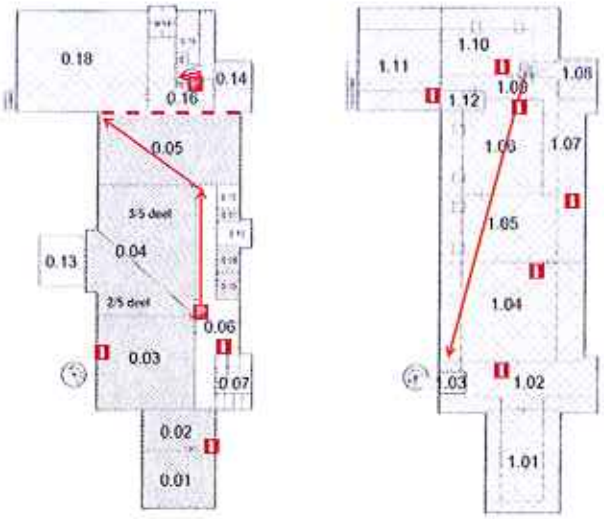
De brandslanghaspel in het buurthuis hangt in de gang tussen de ruimten 0.03 en 0.04. De maximale afstand is minder dan 35 meter, waarmee de plaatsing voldoet aan de voorschriften. De brandslanghaspel voor de scouting hangt beneden in de hal in ruimte 0.16. Aangezien functieruimten zijn uitgesloten van de plicht tot het hebben van een brandslanghaspel, moet met deze haspel maximaal een brand in ruimte1.04 bereikt kunnen worden. De afstand daarheen bedraagt meer dan 40 meter.

Handbrandblussers
Op basis van artikel 6.31 zijn in een bijeenkomstfuncties tevens handbrandblussers aanwezig voor het blussen van kleine branden *voor zover een brandslanghaspel daar niet in voorziet*. In de toelichting op dit artikel wordt gesteld het voldoen aan de algemene eis (voldoende voorzieningen) beoordeeld kan worden op basis van een combinatie van de voorschriften 6.28 en 6.31:

> *Of er voldoende brandslanghaspels aanwezig zijn kan zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw worden beoordeeld aan de hand van het nieuwbouwvoorschrift van artikel 6.28. Hoewel dat artikel niet voor bestaande bouw geldt, kan aan de hand van dat artikel wel goed worden vastgesteld of in een bestaand gebouw, zonder de aanwezigheid van mobiele blustoestellen, voldoende brandblusmiddelen aanwezig zijn.*

De plaatsing van de haspels en handbrandblussers is in figuur 4 weergegeven. Op de begane grond wordt door de brandslanghaspel in het voldoen aan de voorschriften voorzien. Op de verdieping zijn voldoende handbrandblussers aanwezig om aan de voorschriften te voldoen.

Zowel de brandslanghaspels als de handbrandblussers voldoen aan de voorschriften met betrekking tot keuring van de toestellen.



Figuur 4

Opgemerkt wordt nog dat de aanduiding van de voorzieningen deels niet aan de eis voldoet dat duidelijk zichtbaar moet zijn waar een brandblusser hangt. Tevens dient de brandblusser in ruimte 0.02 op een andere plek opgehangen te worden aangezien deze op dit moment onvoldoende bereikbaar is (zie foto 70).

3.8 Overige punten

Noodverlichting
Op grond van artikel 6.3 is in een bijeenkomstfunctie noodverlichting aanwezig in verblijfsruimten voor meer dan 75 personen en in vluchtroutes vanuit die verblijfsruimten. De noodverlichting dient een verlichtingssterkte van tenminste 1 lux, op e vloer gemeten, te hebben en tenminste 60 minuten na stroomuitval blijven branden.

Op dit moment is geen (noemenswaarde) noodverlichting aanwezig in het pand. Op grond van dit voorschrift dient in de ruimten 0.03, 0.04 en 0.05 van het buurthuis noodverlichting aanwezig te zijn; deze zijn immers tot één grote ruimte combineren. In de overige ruimten zal de vluchtrouteaanduiding – bij gebruik van armaturen met een voldoende accu en lichtsterkte -- de rol van noodverlichting voldoende vervullen.

Brandgevaarlijke stoffen
Op grond van artikel 7.6 is de opslag van een beperkte hoeveelheid brandgevaarlijke stoffen in een bouwwerk toegestaan. Voor propaan geldt een maximale opslag van 50 kg, waarbij aangebroken gasflessen als vol moeten worden beschouwd. In totaal mag maximaal 100 kg aan brandgevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

In de opslagruimte 0.02 bevinden zich twee gasflessen met een capaciteit van in totaal (7 + 12) 19 kilo propaan (zie foto 71). In bergruimte 0.15 bevinden zich 6 gasflessen met ieder een capaciteit van 12 kilo en twee kleinere gasflessen (zie foto 72). Tenminste 4 van deze flessen zijn niet leeg. De totale hoeveel propaan die in het gebouw aanwezig is, is derhalve hoger dan toegestaan. In combinatie met andere brandgevaarlijke stoffen, zoals lampolie, verf en aanmaakblokjes, wordt de maximaal toegestane hoeveelheid

brandgevaarlijke stoffen waarschijnlijk ook overschreden. Met name de scouting heeft duidelijk te veel van dit soort stoffen in het gebouw opgeslagen.

Restrisico brandgevaar en veilig vluchten
Het Bouwbesluit 2012 houdt geen rekening met de in een pand aanwezige variabele vuurlast zolang aan de prestatie-eisen wordt voldaan voor wat betreft de omvang van brandcompartimenten. Dit wil zeggen dat er geen eisen worden gesteld aan (niet bedrijfsmatige) opslag van brandbare materialen zolang deze worden opgeslagen in een brandcompartiment van maximaal 2000 m² (bestaande bouw). Het zelfde geldt voor de opslag van materialen in vluchtroutes: specifieke eisen hieraan ontbreken in de bouwregelgeving. Indien sprake is van gevaarlijke situaties als het gaat om brandgevaar of veilig vluchten kent het Bouwbesluit zogenoemde 'restrisico' artikelen, de artikel 7.10 en 7.16. De strekking van beide artikelen is dat – los van het voldoen aan de voorschriften in de rest van het Bouwbesluit 2012 – het doen of nalaten van zaken die kunnen leiden tot brandgevaar of hinder bij vluchten niet zijn toegestaan.

Met betrekking tot dit aspect zijn er geen opmerkingen met betrekking tot het buurtcentrum. Het scoutingdeel bevat echter een grote hoeveelheid materiaal dat in geval van brand risicovol is: hout, autobanden, veel papier (zie de foto's 73 en 74). Met name de combinatie van de heater / verwarming en opslag op de vliering is in principe risicovol. Geadviseerd wordt om het de scouting afspraken te maken over het verwijderen van onnodige opslag en de vliering vrij te houden. Tevens dient er aandacht besteed te worden aan het vrijhouden van vluchtroutes.

3.9 Samenvatting te treffen maatregelen

Teneinde aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 te voldoen dienen de volgende activiteiten uitgevoerd te worden:

- Compartimentering
    - Het verbeteren van de brandscheiding tussen buurthuis en scouting. Bij verbouw moet een WBDBO van 30 minuten worden gerealiseerd;
    - Het verbeteren van de brandwerendheid tussen de kelder en het brandcompartiment van de scouting.
- Brandbeveiligingsinstallaties
    - Het aanbrengen van een brandmeldinstallatie en een ontruimingsalarminstallatie. Geadviseerd wordt om één installatie aan te leggen op basis van gedeeltelijke bewaking. In de ruimten 0.01, 0.02 en 1.11 dient volledige bewaking te zijn in verband met samenvallen van de vluchtwegen (doodlopende eindebewaking).
    - Het aanbrengen van een geheel nieuwe installatie voor vluchtrouteaanduiding in het buurthuis.
    - Het aanpassen van de vluchtrouteaanduiding in de ruimten van de scouting.
    - Het aanbrengen van noodverlichting in de ruimten 0.03, 0.04 en 0.05.

- Veilig vluchten
    - Het wegnemen van het hoogteverschil in de vluchtroute van ruimte 1.03 en het zorgen voor een duurzame oplossing voor van binnen uit kunnen openen van de deur onderaan de wenteltrap;
    - Het gangbaar maken van vluchtdeuren aan de achterzijde van het gebouw.
- Brandbare materialen
    - Beperken van de opslag van gasflessen en andere brandbare materialen.
- Aanvullend wordt geadviseerd:
    - Het hoogteverschil aan binnen en buitenzijde in ruimte 1.11 aanpassen. Al hoewel de doorgang formeel niet aan de eisen van een vluchtroute voldoet wordt deze als zodanig gebruikt;
    - Het aanpassen van de uitgang in ruimte 0.02 zodat deze als nooduitgang gebruikt kan worden;
    - Het beperken van de vuurlast in de ruimten van de scouting en het vrijhouden van de vliering van opslag;
    - Afspraken maken over het beter vrijhouden van vluchtroutes.

4. Energetische verbeteringen

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat het advies ter verbetering van de huidige energetische voorzieningen van de diverse aanwezige bouw- en installatiedelen. Onder paragraaf 2.3 staat omschreven hoe de huidige opbouw is van de verschillende bouw- en installatiedelen. Hieruit blijkt dat er op dit moment, m.u.v. de gebruikte HR CV-ketels, nog geen energetische verbeteringen zijn uitgevoerd.

Om de energetische kwaliteit van het buurtcentrum te verbeteren kunnen de volgende activiteiten uitgevoerd worden, echter er dient wel rekening gehouden te worden met de beschermde status als gemeentelijk monument van het pand:

4.2 Advies

Vloerconstructie
De houten en betonnen vloerconstructie kan aan de onderzijde voorzien worden van een gespoten isolatie (PUR). Bij de betonnen vloer dient dit na herstel van de tekortkomingen uitgevoerd te worden. Voordat deze isolatie aan de onderzijde van de vloer aangebracht wordt, dient de ventilatie van de kruipruimte optimaal te zijn, zodat de luchtvochtigheid op een aanvaardbaar niveau komt volgens de eisen van de leverancier.

Gevelconstructie
Om de gevel energetisch te verbeteren dient er een voorzetwand aangebracht te worden. In dit geval dient er rekening gehouden te worden met onder andere nieuwe afwerkingen van de binnenzijde van de gevel, aanpassingen in WCD's, radiatoren die verplaatst of vervangen moeten worden, nieuwe vensterbanken, enz. Bij de kostenraming is hiervoor een stelpost opgenomen.

Dakconstructie inclusief dakkapellen
Bij voorkeur adviseren wij altijd vanaf de buitenzijde de isolatie aan te brengen, echter bij het buurtcentrum ontstaan diverse problemen in detaillering en problemen in afwatering bij de goten als er vanaf de buitenzijde wordt geïsoleerd. In dit geval dient er dus van binnenuit geïsoleerd te worden, waarbij goed naar de opbouw en dan met name naar de dampremmende laag gekeken dient te worden. Als afwerking van het pakket is er voor gekozen om een gipsplaat aan te brengen.

Buitenkozijnen
Bij het planmatig onderhoud is gezien de onderhoudsconditie reeds rekening gehouden met vervanging van de kozijnen en het aanbrengen van HR^{++} glas. De energetische kwaliteit van deze kozijnen is dusdanig slecht dat dit een extra reden geeft tot vervanging. De kosten voor vervanging door aluminium kozijnen, zijn reeds verwerkt in de directe onderhoudskosten.

Verlichtingsarmaturen
De TL- en gloeilamparmaturen staan in de MJOP op basis van de huidige conditie in 2020 ingepland om vervangen te worden. Dit kan indien er gekozen wordt voor een integraal verbeterplan naar voren geschoven worden. Men kan er echter ook voor kiezen om nu alleen aanwezigheidsdetectie aan te brengen. De kosten hiervoor zijn nu opgenomen. Daarnaast zijn de extra kosten opgenomen voor een verbetering naar hoogfrequente verlichtingsarmaturen.

Verwarmingsinstallatie
Indien gekozen wordt om de voorzetwanden te plaatsen, dienen de huidige radiatoren verplaatst te worden. In dat geval is het aan te raden om direct over te gaan tot vervanging van de radiatoren. De vervanging staat op basis van de huidige conditie in de MJOP ingepland in 2022.

De HR CV-ketels, welke in de kelder zijn geplaatst en de begane grond verwarmen, dateren uit 2007 en voldoen aan de huidige normen. In de kostenraming is wel een post ter controle/verbetering van de isolatie van de CV-leidingen opgenomen. De luchtverwarming die zorgt voor verwarming van de ruimten op de verdieping en eigendom is van de scouting, is waarschijnlijk uit 1988 en zal voor zover dit te achterhalen is, niet energiezuinig zijn in het gebruik. De installatie is echter van de gebruiker, maar mocht deze vervangen worden dan zal dit hoogstwaarschijnlijk gebeuren door een gasgestookte HR CV-ketel inclusief radiatoren. In de kostenraming is hiervoor een aparte post opgenomen.

Ventilatie
Indien de voorgestelde energetische maatregelen uitgevoerd gaan worden, dienen de huidige ventilatievoorzieningen tevens nagezien en aangepast te worden. Na het besluit om tot isoleren over te gaan, dient er een ventilatieberekening gemaakt te worden voor toevoer en afvoer. In de kostenraming is hiervoor een kostenaanname gedaan.

5. Kostenraming

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de globale kostenraming voor de directe onderhoudskosten (nadere uitwerking in jaarplan 2014, bijlage B), de activiteiten welke uit de brandveiligheidinspectie zijn gekomen en de kosten voor het uitvoeren van energetische verbeteringen. De planmatige onderhoudskosten met een onderhoudshorizon van 10 jaar zijn in bijlage C nader uitgewerkt en het bijbehorende inspectieboekje is onder bijlage D toegevoegd. Bij het opstellen van de kostenraming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de begrote kosten is rekening gehouden met gecombineerde uitvoeringen van de activiteiten;
- Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 2013 en exclusief 21% BTW, de prijzen zijn niet geïndexeerd naar de toekomst;
- Voor activiteiten/elementen waar nader onderzoek noodzakelijk is, zijn aannames gedaan voor de verwachtte onderhoudskosten;
- Er is geen rekening gehouden met de lopende (garantie) zaken.

5.2 Directe onderhoudskosten

In de volgende tabellen zijn de kosten per element opgenomen.

Element Omschrijving	Activiteit Omschrijving	Kosten
Algemeen	Steigers (klimkosten)	€ 21.600
Buitenvloeren	Partieel herstel	€ 810
Gevelconstructie	Herstel metselwerk	€ 4.320
	Reinigen en hydrofoberen	€ 15.120
	Vervangen raamdorpelstenen	€ 7.020
	Gevelroosters vervangen	€ 1.620
	Extra gevelroosters aanbrengen	€ 1.350
Buitenwandopeningen	Integrale vervanging kozijnen (alum.) Incl. ramen en deuren	€ 155.246
Dakopeningen	Reinigen en hydrofoberen	€ 1.350
Gootconstructie & HWA's	Partieel herstel c.q. vervanging	€ 3.780
Dakbedekking hellend	Integrale vervanging dakpannen Incl. partieel herstel dakbeschot	€ 134.868
Dakbedekking vlak	Overtrek dakbedekking	€ 1.354
	Integrale vervanging opgaand lood	€ 2.700
Trapconstructie	Controleren en partieel vervangen bevestigingsmiddelen	€ 1.080
Buitenschilderwerk dak	Vervangend verfsysteem Incl. klein herstel	€ 9.949
Terreininrichting	Herstel bestrating	€ 1.620
	Herstel metselwerk tuinmuur	€ 1.080
	Herstel stalen tuinhek	€ 1.620
Vloerconstructie	Herstel betonvloer	€ 24.300
Binnenwandopeningen	Herstel kozijnen/deuren	€ 3.780
	Herstel hang- en sluitwerk	€ 3.780

Gasinstallatie	Controle + afpersen gasleiding	€ 540
Waterinstallatie	Controleren	€ 810
Elektrische installatie	NEN 3140 inspectie Aanname acties NEN 3140 + aanpassingen vanuit visuele inspectie	€ 1.350 € 16.200
CV-installatie	Vervolgonderzoek luchtverwarming	€ 1.080
	Subtotaal	€ 418.327
	circa 10% onvoorzien	€ 45.360
Totaalkosten directe onderhoudskosten excl. BTW incl. AK		**€ 463.687**

5.3 Kosten brandveiligheid

Element Omschrijving	Activiteit Omschrijving	Kosten
Compartimentering	Verbeteren brandscheiding tussen buurthuis en scouting	€ 5.000
	Verbeteren brandwerendheid tussen kelder en scouting	€ 2.000
Brandbeveiligingsinstallatie	Aanbrengen brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie	€ 45.000
	Geheel nieuwe vluchtrouteaanduiding in buurthuis	€ 10.000
	Aanpassen vluchtrouteaanduiding scouting	€ 1.500
	Aanbrengen noodverlichting ruimten 0.03, 0.04 en 0.05	€ 2.000
Veilig vluchten	Wegnemen hoogteverschil vluchtroute ruimte 1.03	€ 2.500
	Gangbaar maken vluchtdeuren achtergevel	€ 1.500
Aanvullend advies	Hoogteverschil binnen en buitenzijde in ruimte 1.11 aanpassen	€ 2.500
	Aanpassen uitgang in ruimte 0.02	€ 2.500
	Subtotaal	€ 74.500
	10% onvoorzien	€ 7.450
Totaalkosten brandveiligheid excl. BTW		**€ 81.950**

5.4 Kosten energetische verbeteringen

Element Omschrijving	Activiteit Omschrijving	Kosten
Vloerconstructie	Na-isoleren vloerconstructie (PUR)	€ 28.000
Gevelconstructie	Voorzetwanden plaatsen bij totale geveloppervlak	€ 29.250
	Stelpost t.b.v. aanpassing afwerkingen, WCD's, nieuwe vensterbanken, enz.	€ 27.000
Dakconstructie	Isolatie binnenzijde incl. gipsplaatafw.	€ 61.750
Verlichtingsarmaturen	Aanwezigheidsdetectie aanbrengen	€ 3.750
Verwarmingsinstallatie	Controle/verbetering isolatie CV-leidingen	€ 1.000
	Vervangen luchtverwarmingsinstallatie door HR CV-ketel met radiatoren (eigendom gebruiker)	€ 22.500
Ventilatie	Stelpost aanpassing ventilatie (mechanisch)	€ 15.000
	Subtotaal	€ 188.250
	10% onvoorzien	€ 18.825
Totaalkosten energetische verbeteringen excl. BTW		**€ 207.075**

5.5 Totaalkosten

Omschrijving kosten		Noodzakelijk	Optioneel	
Directe onderhoudskosten		€ 463.687		
Brandveiligheid		€ 81.950		
Energetische verbeteringen			€ 207.075	
Subtotaal		***€ 545.637***	***€ 207.075***	
Honorarla				
- Architect	4,0%	€ 21.825	€ 8.283	
- Constructeur	0,6%	€ 3.274	€ 1.242	
- Adviseur installatie/bouwfysica	1,0%	€ 5.456	€ 2.071	
- Projectmanagement	2,0%	€ 10.913	€ 4.142	
- Directievoering en toezicht	7,0%	€ 38.195	€ 14.495	
Directe kosten				
- Leges		€ 2.500		
- Herstel bouwterrein		€ 7.500		
- CAR-verzekering		€ 1.500		
Totaalkosten		***€ 636.800***	***€ 237.308***	
Totaalkosten noodzakelijk + optioneel excl. BTW				**€ 874.108**