

Technische inspectie

Dampden 24 Hoon



Uitgevoerd door:

KRK Vastgoedmanagement B.V.

Technische inspectie

KRK Vastgoedmanagement B.V.
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 612 64 20
email: vgm@krk.nl
<http://www.krk.nl>

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever(s) en het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van KRK Vastgoedmanagement B.V.

© Copyright 2016: Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar KRK Vastgoedmanagement B.V.

Opdracht

Opdrachtgever	WerkSaam Westfriesland
Contactpersonen	Mw. S. Borst
Adres	Dampden 24 / Postbus 566
Postcode, plaats	1620 AN Hoorn
Email	Susanne.Borst@Werksaamwf.nl
Opdrachtnemer	KRK Vastgoedmanagement B.V.
Adres	Westzijde 340
Postcode, plaats	1506 GK ZAANDAM
Email	vgm@krk.nl
Adviseur	ing. J. Gieling
Opdracht	Technische inspectie
Rapportdatum	24-04-2019
Adres	Dampden 24 (1 ^e etage)
Postcode, plaats	1624 NR Hoorn
Doel	Inspectie van gebouwen, installaties en terrein op het gebied van technisch beheer en onderhoud en onderzoek naar de prestaties gebouwen, installaties en terrein in relatie tot veiligheid, gezondheid, milieu en bruikbaarheid.
Toestemming	Dit rapport zal uitsluitend voor bovengenoemde doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd.
Datum bezoek(en)	10-04-2019

Adviseur



Ing. J. Gieling

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Achtergrond en huidige gebruik	7
1.3 Vraagstelling	8
1.4 Onderzoeksmethode	8
2 Objectgegevens	9
3.0 Bouwaard	10
3.1 Fundering, constructie, vloervelden en dakafwerking	10
3.2 Gevels en kozijnen	10
3.3 Inbouwpakket	10
3.3.1 Appartementenrecht 4	10
3.3.2 Appartementenrecht 5	10
3.3.3 Appartementenrecht 6	11
3.4 Installaties	11
3.5 Buitenterrein	11
3.6 Bijzonderheden	11
4.0 Bevindingen gebouwinspectie	12
4.1 Onderhoud	12
4.1.1 Algemeen	12
4.1.2 Appartementenrecht 4	12
4.1.3 Appartementenrecht 5	13
4.1.4 Appartementenrecht 6	13
4.2 Veiligheid & Gezondheid	14
4.3 Milieu	14
4.4 Bruikbaarheid	14
5 Onderhoud- en investeringskosten	15
6 Conclusie	16
7 Aanbevelingen	18

Samenvatting

Werkzaam Westfriesland heeft KRK Vastgoedmanagement B.V. gevraagd een technische inspectie te verrichten naar het beheer en onderhoud van de bedrijfslocatie Dampden 24-26 te Hoorn voor vaststelling van de risico's en kwaliteit in technisch opzicht.

Bouwtechnisch verkeren de kantoren in een redelijk tot goede conditie. Het gebouw is eenvoudig van structuur en bestaat uit onderhoudsarme materialen. Echter, het gebouw is opgeleverd in het jaar 2004 en gebouwen uit die tijd scoren met energielabel C voldoende. Overigens zal na 15 jaar op onderdelen de technische levensduur van elementen op zijn eind kunnen raken.

Ondanks dat er een meerjarenonderhoudsplanung vanuit de VVE is opgesteld blijft de mate waarin planmatig onderhoud daadwerkelijk is uitgevoerd onduidelijk. De indruk bestaat dat er de afgelopen jaren niet of nauwelijks preventief onderhoud uitgevoerd is aan de gebouwen. Onderhoudswerkzaamheden zullen uitsluitend correctief van aard geweest zijn, of voor zover deze noodzakelijk werden geacht.

Aangezien preventief niet of nauwelijks onderhoud is uitgevoerd bestaat er een zeker risico op uitval. Het ligt in de lijn der verwachting dat storingen en gebreken zullen toenemen waardoor onderhoudskosten zullen stijgen, dit zolang op onderdelen niet wordt geïnvesteerd. Zo zijn klimaatinstallaties onderhevig aan achterstallig onderhoud. Verder is het optreden van storingen en technische gebreken uiteraard geheel afhankelijk van het onderhoudsbeleid dat wordt toegepast.

Veiligheid:

Installaties zijn periodiek onderhouden of er wordt tenminste service op uitgeoefend. Vrijwel alle gebouwgebonden installaties en voorzieningen zijn frequent conform de geldende wet- en regelgeving gecontroleerd en onderhouden. Recentelijk heeft er geen controle op brandveiligheid in algemene zin plaatsgevonden. Bij een controle van resterende appartementsrechten van en door WerkSaam is gebleken dat er zelfs geen gebruiksmelding bestaat. Deze is nu ingediend en in behandeling bij de Gemeente Hoorn.

Als het gaat om de veiligheid van de elektrische installaties blijkt dat er in 2018 een NEN 3140 keuring is uitgevoerd, echter ontbreekt hier een herstelverklaring voor. Er bestaat weliswaar geen onaanvaardbaar risico maar er worden op verschillende onderdelen aanbevelingen gedaan ter verbetering.

Gezondheid:

Het is niet duidelijk geworden of er controle op waterkwaliteit is geweest. Een zeker risico op legionella besmetting valt in die zin op dit moment niet uit te sluiten.

Milieu:

De huidige Energie-index van het gebouw is vastgesteld op Energielabel – C. Genoemde verbetervoorstellen zijn voor zover bekend niet doorgevoerd. Met betrekking tot de kantoorvleugels A4, A5 en A6 zouden deze alle kunnen worden doorgevoerd op natuurlijke vervangingsmomenten.

Bruikbaarheid:

De luchtkwaliteit in de afzonderlijke kantoren is onvoldoende van kwaliteit. Dit vormt een risico op grond waarvan de functionaliteit van de kantoren in het geding zou kunnen komen.

Daarnaast is het zo dat gelet op binnenklimaat de ruimten uitgerust zouden moeten zijn met koeling. Een dergelijk kantoor dat gelegen is op de 1e etage met plat dak zal in zomermaanden in onbruik kunnen raken vanwege de hitte die ontstaat en het oplopen van de binnentemperatuur tot onaangename hoogte.

Onderhoudskosten voor de komende jaren zullen op basis van het gekozen onderhoudsbeleid door middel van een meerjarenonderhoudsbegroting in kaart moeten worden gebracht.

Als het gaat om het maken van een inhaalslag op achterstallig onderhoud worden de kosten geraamd op ca. € 85.000,- excl. btw.

Investerings in het vastgoed die aannemelijk zijn geworden naar aanleiding van het gedane onderzoek en de bevindingen tijdens inspectie worden geraamd op ca. € 75.000,- excl. btw. Hierbij zijn opslagen buiten beschouwing gelaten.

Op grond van het onderzoek en de daaruit volgende conclusies zijn aanbevelingen als volgt te formuleren.

1. Achterstallig onderhoud klimaatinstallaties aanpakken.
2. Investeren in koeling.
3. Niet langer wachten met de aanpak van achterstallig onderhoud, met nadruk op het actualiseren van de NEN 3140 rapportage en het uitvoeren van de noodzakelijke herstellingen daaruit volgend.
4. Uitvoeren van een controle op brandveiligheid en opvolging geven aan de daaruit voortvloeiende opmerkingen en aandachtspunten.
5. Controle laten uitvoeren op waterkwaliteit in het kader van mogelijkheid tot legionellabesmetting.
6. Duidelijk (preventief) onderhoudsbeleid formuleren en een meerjarenonderhoudsplanung actualiseren en bewaken.
7. Voorkomende gebreken, storingen en onderhoudsadviezen zorgvuldig afwegen en adequaat verhelpen teneinde gevolgschade te beperken.

1 Inleiding

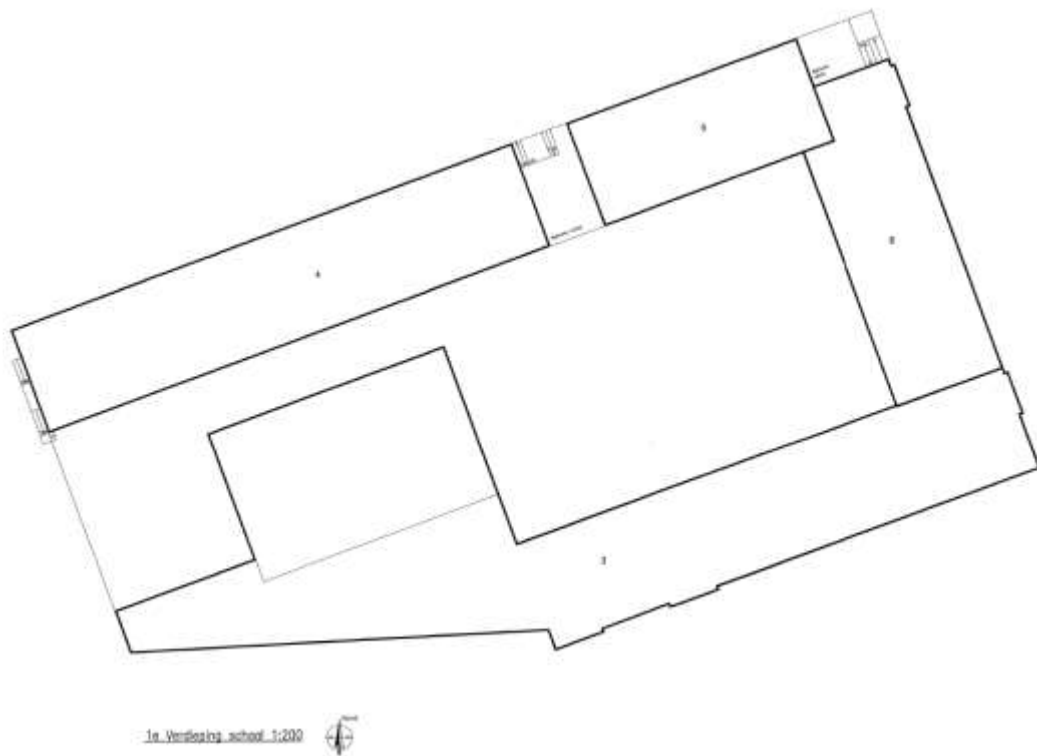
1.1 Algemeen

Werksaam Westfriesland heeft KRK Vastgoedmanagement B.V. gevraagd een technische inspectie te verrichten naar het beheer en onderhoud van de bedrijfslocatie Dampden 24 te Hoorn voor vaststelling van de risico's en kwaliteit in technisch opzicht. De aanleiding van deze opdracht is de voorgenomen aankoop van het onderhavige vastgoed. Het onderzoek is tevens gericht op aspecten als gezondheid, veiligheid en milieu. De resultaten naar aanleiding van de inspectie en analyse van de onderzoeksresultaten zijn verwerkt in dit rapport.

1.2 Achtergrond en huidige gebruik

WerkSaam Westfriesland helpt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op weg naar werk. Dit zijn mensen die geen baan hebben en zonder hulp ook moeilijk een baan vinden. De organisatie is reeds gevestigd op en gedeeltelijk eigenaar van de locatie Dampden 24 te Hoorn.

Werksaam Westfriesland is tevens huurder van de appartementsrechten 4 en 5. Appartementsrecht 6 is in gebruik door Tijhuis Groep B.V. Zodoende omvat het geïnspecteerde, 3 appartementsrechten op de 1^e etage, appartementsrecht 4,5 en 6. De genoemde appartementsrechten zijn momenteel in eigendom bij Power Beleggingen B.V.



Afbeelding 1: Indeling appartementsrechten 1^e etage Dampden 24, Hoorn

1.3 Vraagstelling

Het onderzoek heeft tot doel om inzicht te krijgen in de huidige technische kwaliteit van het vastgoed in technische zin. Het onderzoek zal uiteindelijk antwoord moeten geven op de volgende vragen:

1. Wat is de bouw- en installatietechnische kwaliteit?
2. Wat is de onderhoudsstatus van de gebouwen en installaties?
3. Wat is het risico op technische gebreken in de toekomst?
4. Wat zijn de risico's ten aanzien van veiligheid, gezondheid, milieu en bruikbaarheid?
5. Welke onderhoudskosten en noodzakelijke investeringen in het vastgoed zijn op dit moment aan de orde?

1.4 Onderzoeksmethode

- A. Het bestuderen beschikbaar gestelde technische documenten op compleetheid.
- B. Het analyseren van de technische documenten op mogelijke risico's en/of gebreken.
- C. Een visuele inspectie en onderzoek van potentiële risico's van het vastgoed en gebouwgebonden installaties op locatie.
- D. Het analyseren van het vastgoed in verband met het vaststellen van de onderhoudsbehoefte.
- E. Het opstellen van een adviesrapportage en raming ten aanzien van noodzakelijke- en urgente ingrepen, alsmede concrete aandachts- en actiepunten.

2 Objectgegevens

Object:	Bedrijfsverzamelgebouw
Adres:	Dampden 24 Hoorn
Bouwjaar:	2004
Architect:	-
Kadastraal:	Hoorn, C 3167 A4, A5, A6
Status:	Geen
Gebruik:	Kantoor
Impressie:	



Afbeelding 2. Noordgevel



Afbeelding 3. Geografische ligging

3.0 Bouwaard

3.1 Fundering, constructie, vloervelden en dakafwerking

De hoofdconstructie bestaat uit een geïsoleerd betonnen casco. Bouwmuren zijn opgetrokken in kalkzandsteen. Het dak is afgewerkt met een bitumineuze afwerklaag. Het gebouw is eenvoudig van structuur en bestaat uit onderhoudsarme materialen. Er zijn twee entrees op de begane grond aan de noordzijde van het complex welke toegang bieden tot de 1^e verdieping. Ter plaatse van de centrale entree appartementsrecht 4 en 5 aan de Noordgevel is de trap, welke is voorzien van tussenbordes uitgevoerd in staal en staat om de liftschacht heen. Deze entree aan de Noordoostzijde van het gebouw en opgang naar appartementsrecht 6 loopt via een houten trap met tussenbordes naar de 1^e etage.

3.2 Gevels en kozijnen

Gevelelementen zijn opgebouwd uit cellenbeton en afgewerkt met uitgewassen grind. Aansluitingen zijn afgewerkt met kitvoegen. Gevelopeningen zijn ingezet met aluminium deur- en raamkozijnen welke zijn voorzien van isolerende beglazing. Tegen de gevel(s) zijn verzinkt stalen vluchttrappen geplaatst. De hoeken van het gebouw worden gemarkeerd door een stalen omkadering van de entree- en gevelpuiken die verspringen ten opzichte van de gevel.

3.3 Inbouwpakket

3.3.1 Appartementsrecht 4

De centrale hal op de begane grond is afgewerkt met een gietvloer. Wanden zijn hier glad afgewerkt en gesausd. De stalen trap naar boven is gestoffeerd, net als de vloeren op de 1^e etage. Hier zijn lichte scheidingswanden en zijn glad afgewerkt met stucpleister. De wandopeningen zijn ingezet met hardhouten deurkozijnen waarin stompe Formicadeuren zijn afgehangen welke zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Plafonds overwegend gesloten door middel van mineraalplaten in systeemrail. Er is een fraaie kantineruimte waarin een pantry is gepositioneerd. Deze is voorzien van inbouwapparatuur. Natte ruimten, met inbegrip van een invalidetoilet, zijn eenvoudig maar functioneel, voorzien van deugdelijk sanitair en kranen. Zowel wand als vloer zijn betegeld. Ook hier is sprake van een systeemplafond.

3.3.2 Appartementsrecht 5

De centrale hal op de begane grond is afgewerkt met een gietvloer. Wanden zijn hier glad afgewerkt en gesausd. De stalen trap naar boven is gestoffeerd, net als de vloeren op de 1^e etage. Scheidingswanden zijn uitgevoerd als systeemwand. De wandopeningen zijn ingezet met stalen deurkozijnen, waarin stompe Formicadeuren zijn afgehangen welke zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Plafonds overwegend gesloten door middel van mineraalplaten in systeemrail. Er is een eenvoudige pantry voorzien van inbouwapparatuur. Natte

ruimten zijn eveneens eenvoudig van opzet maar functioneel en zijn voorzien van deugdelijk sanitair en kranen. Zowel wand als vloer zijn betegeld in combinatie met systeemplafond.

3.3.3 Appartementenrecht 6

De overloop is voorzien van een granieten tegelvloer. Rond het trapgat is een houten balustrade geplaatst. Wanden zijn glad afgewerkt met stucpleister en gesausd. Plafonds overwegend gesloten door middel van mineraalplaten in systeemrail. Een dubbel deurstel voorzien van glas vormt de toegang tot de nette kantoorruimte. De lichte scheidingswanden zijn glad afgewerkt met stucpleister en geschilderd. De vloeren in de kantoren zijn gestoffeerd danwel afgewerkt met linoleum. De plafonds zijn gesloten middels mineraalplaten in systeemrail. Verder zijn er diverse inbouwkasten in het interieur opgenomen. Wandopeningen zijn ingezet met hardhouten kozijnen welke zijn voorzien van glasdeuren. Er is een knappe pantry geplaatst in de kantineruimte welke is voorzien van inbouwapparatuur. De natte ruimten zijn overeenkomstig appartementenrecht 4/ 5.

3.4 Installaties

De afzonderlijke appartementenrechten beschikken over een eigen klimaatinstallatie. De kantoorruimten worden verwarmd middels gas gestookte CV ketels, waarbij de warmteafgifte verloopt via radiatoren. En daarnaast zijn de kantoorruimten voorzien van een eigen ventilatievoorziening op basis van balansventilatie. Natte ruimten worden afgezogen door middel van mechanische afzuiging. Er is geen koeling. In het gebouw is een personenlift voor 8 personen met twee stopplaatsen opgenomen.

De elektrische installatie (leidingwerk, lichtpunten, schakelaars, wandcontactpunten en aarding) draait op basis van 230 V en bestaat uit een groepenkast voorzien van aardlekschakelaar. Verlichtingsinstallatie is conventioneel.

Ten aanzien van de brandveiligheid is het kantoor aangesloten op een brandmeldcentrale waarin de ontruimingsinstallatie is opgenomen. Voorts zijn vluchtwegen voorzien van vluchtwegmarkering, noodverlichting, blusmiddelen en brandslanghaspels. Het gebouw is verder uitgerust met een bliksemgeleidingsinstallatie. Voor wat betreft zwakstroom beschikt het gebouw over een alarminstallatie (camerabewaking) en een intercomsysteem. De data installaties is opgebouwd uit CAT 5 bekabeling.

3.5 Buitenterrein

Het buitenterrein is voorzien van betonklinkers en deels omsloten door een groene haag. Het parkeerterrein is toegankelijk via een slagboom. Ter hoogte van de beide entrees is ruimte voor stalling van fietsen.

3.6 Bijzonderheden

Energielabel C

4.0 Bevindingen gebouwinspectie

4.1 Onderhoud

4.1.1 Algemeen

Ondanks dat er een meerjarenonderhoudsplanung vanuit WerkSaam is opgesteld blijft de mate waarin planmatig onderhoud daadwerkelijk is uitgevoerd onduidelijk. De indruk bestaat dat er de afgelopen jaren niet of nauwelijks preventief onderhoud uitgevoerd is aan de gebouwen.

Onderhoudswerkzaamheden zullen uitsluitend correctief van aard geweest zijn, of voor zover noodzakelijk werd geacht. Technische levensduur van elementen zal op onderdelen op zijn eind kunnen raken.

Ten aanzien van de gevel zal het noodzakelijk zijn kitvoegen te vervangen aangezien deze aan uitdroging onderhevig zijn. Daarnaast wordt een onderhoudsbeurt van draaiende geveldelen noodzakelijk geacht aangezien deze aan slijtage onderhevig zijn.

Over het algemeen worden installaties periodiek onderhouden of er wordt tenminste service op uitgeoefend. Vrijwel alle gebouwgebonden installaties en voorzieningen zijn in het verleden conform de geldende wet- en regelgeving gecontroleerd en onderhouden.

4.1.2 Appartementsrecht 4

Inpandig verkeren de kantoren op de 1^e etage aan de Noord en Noordoost zijde in redelijk tot goede conditie. Kantoorvleugel A4 oogt fris en netjes.

Installaties hebben periodiek wel onderhoud genoten. Vrijwel alle gebouwgebonden installaties en voorzieningen zijn in het verleden conform de geldende wet- en regelgeving gecontroleerd en onderhouden.

Ten aanzien van de ventilatie en luchtkwaliteit zijn er problemen geconstateerd. In vrijwel geen van de ruimten functioneert het ventilatiesysteem optimaal.

Kantoor vleugel A4 beschikt over een WTW systeem maar dient ingeregeld te worden vanwege een onbalans. Ten tijde van de inspectie stond de installatie bovendien in storting.

De elektrische installaties, zowel laagspanning als zwakstroom, van kantoorvleugel A4 en A5 worden frequent onderhouden en gecontroleerd. Behoudens enkele defecte vluchtwegmarkeringen zijn visueel geen onvolkomenheden opgemerkt.

Zo is in 2018 door de installateur een NEN 3140 keuring uitgevoerd. Echter ontbreekt de herstelverklaring. Kantoren zullen in die zin op onderdelen nog nagelopen moeten worden.

Ten aanzien van de brandveiligheid zijn geen gebreken geconstateerd. De brandmeldinstallatie, vluchtwegmarkering, noodverlichting worden in alle kantoren periodiek onderhouden. Daarnaast zijn vluchtwegplattegronden op orde en worden blusmiddelen periodiek gecontroleerd.

4.1.3 Appartementsrecht 5

Inpandig verkeren de kantoren op de 1^e etage aan de Noord en Noordoost zijde in redelijk tot goede conditie. Echter, kantoor vleugel A5 is enigszins gedateerd, het inbouwpakket is duidelijk onderhevig aan gebruikersslijtage.

Ten aanzien van de ventilatie en luchtkwaliteit zijn er problemen geconstateerd. In vrijwel geen van de ruimten functioneert het ventilatiesysteem optimaal.

In kantoor A5 functioneert de plenum afzuiging onvoldoende wat te merken is aan de bedompte luchtkwaliteit. Er ligt een offerte van Schermer Installatietechniek d.d. 22-09-2016 om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De elektrische installaties, zowel laagspanning als zwakstroom, van kantoorvleugel A4 en A5 worden frequent onderhouden en gecontroleerd. Er zijn visueel geen onvolkomenheden opgemerkt.

Zo is in 2018 door de installateur een NEN 3140 keuring uitgevoerd. Echter ontbreekt de herstelverklaring. Kantoren zullen in die zin op onderdelen nog nagelopen moeten worden.

Ten aanzien van de brandveiligheid zijn geen gebreken geconstateerd. De brandmeldinstallatie, vluchtwegmarkering, noodverlichting worden in alle kantoren periodiek onderhouden. Daarnaast zijn vluchtwegplaattegronden op orde en worden blusmiddelen periodiek gecontroleerd.

4.1.4 Appartementsrecht 6

Het inbouwpakket van kantoorvleugel A6 (Tijhuis) is netjes en bevindt zich, behoudens gebruiksslijtage in een nette staat.

De technische levensduur van de Cv-ketel betreffende kantoorvleugel A6 is verstreken en is toe aan vervanging.

Ten aanzien van de ventilatie en luchtkwaliteit zijn er problemen geconstateerd. In vrijwel geen van de ruimten functioneert het ventilatiesysteem optimaal.

Op het ventilatiesysteem van kantoor A6 is naar verluidt de afgelopen jaren geen onderhoud uitgevoerd. De luchtkwaliteit is matig. Er is duidelijk sprake van onvoldoende toevoer van verse lucht en veel lawaai bovendien. Teneinde de kantoren klimaat technisch op een gelijkwaardig niveau te brengen zal een nieuwe installatie op basis van WTW uitkomst bieden.

Onderhoud van de elektrische installaties, zowel laagspanning als zwakstroom, van kantoorvleugel A6 is niet volledig inzichtelijk geworden.

Behoudens enkele defecte vluchtwegmarkering zijn visueel geen onvolkomenheden opgemerkt. Er dient rekening gehouden te worden met het uitvoeren van een NEN 3140 keuring en voortvloeiende herstellkosten. Daarnaast zijn vluchtwegplaattegronden op orde en worden blusmiddelen periodiek gecontroleerd.

4.2 Veiligheid & Gezondheid

Installaties zijn periodiek onderhouden of er wordt tenminste service op uitgeoefend. Vrijwel alle gebouwgebonden installaties en voorzieningen zijn frequent conform de geldende wet- en regelgeving gecontroleerd en onderhouden.

Recentelijk heeft er geen controle op brandveiligheid in algemene zin plaatsgevonden. Bij een controle van resterende appartementsrechten van en door WerkSaam is gebleken dat er zelfs geen gebruiksmelding bestaat. Deze is nu ingediend en in behandeling bij de Gemeente Hoorn.

Als het gaat om de veiligheid van de elektrische installaties blijkt dat er in 2018 een NEN 3140 keuring is uitgevoerd, echter ontbreekt hier een herstelverklaring voor. Er bestaat weliswaar geen onaanvaardbaar risico maar er worden op verschillende onderdelen aanbevelingen gedaan ter verbetering.

Het is niet duidelijk geworden of er controle op waterkwaliteit geweest. Een zeker risico op legionella besmetting valt in die zin op dit moment niet uit te sluiten.

4.3 Milieu

Namens en in opdracht van WerkSaam is in het 1^e kwartaal 2019 een maatwerk energieadvies opgesteld door BBA. Hieruit kan worden opgemaakt dat de huidige Energie-index van het gebouw is vastgesteld op Energielabel – C. Genoemde verbetervoorstellen zijn voor zover bekend niet doorgevoerd. Met betrekking tot de kantoorvleugels A4, A5 en A6 zouden deze alle kunnen worden doorgevoerd op natuurlijke vervangingsmomenten.

4.4 Bruikbaarheid

De luchtkwaliteit is ver beneden peil. Dit vormt een risico op grond waarvan de functionaliteit van de kantoren in het geding zou kunnen komen.

Daarnaast is het zo, dat gelet op binnenklimaat de ruimten uitgerust zouden moeten zijn met koeling. Een dergelijk kantoor dat gelegen is op de 1^e etage met plat dak zal in zomermaanden in onbruik kunnen raken vanwege de hitte die ontstaat en het oplopen van de binnentemperatuur tot onaangename hoogte.

5 Onderhoud- en investeringskosten

Maatregelen zoals noodzakelijk worden geacht voortvloeiend uit de bevindingen vanuit de gebouwinspectie en het gedane dossieronderzoek zijn in onderstaande tabel voor wat betreft aanpak van achterstallig onderhoud weergegeven in een totaaloverzicht.

Raming Onderhouds- en investeringskosten		
Locatie	Omschrijving	Bedrag
Kantoor A4	Herstelverklaring conform NEN 3140	€ 1.150
	Inregelen Ventilatiesysteem (WTW)	€ 1.000
Kantoor A5	Herstelverklaring conform NEN 3140	€ 1.150
	Vernieuwen luchtbehandeling & ventilatiesysteem (WTW)	€ 30.000
Kantoor A6	Herstelverklaring conform NEN 3140	€ 1.200
	Vernieuwen luchtbehandeling & ventilatiesysteem (WTW)	€ 35.000
	Vervanging CV ketel	€ 5.500
Algemeen	Vervangen kitvoegen gevelelementen	€ 5.000
Investing	Nazien hang en sluitwerk	€ 5.000
	Aircosysteem	€ 75.000
	Onvoorzien	€ 2.500
	Subtotaal geraamde onderhouds- en investeringskosten:	€ 162.500
	Bijkomende kosten	€ 9.750
	Management fee	€ 5.281
	Totaal geraamde onderhouds- en investeringskosten (Excl. BTW):	€ 177.531

Tabel 1: Onderhouds- en investeringskosten

6 Conclusie

De gebouwinspectie en het gedane onderzoek was gericht op de vaststelling van de kwaliteit van de kantoren in technisch opzicht. Ten aanzien van de onderzoeksvragen die hierbij zijn geformuleerd kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Wat is de bouw- en installatietechnische kwaliteit?

Bouwtechnisch verkeren de kantoren in een redelijk tot goede conditie. Het gebouw is eenvoudig van structuur en bestaat uit onderhoudsarme materialen. Echter, het gebouw is opgeleverd in het jaar 2004 en gebouwen uit die tijd scoren met energielabel C voldoende. Overigens zal na 15 jaar op onderdelen de technische levensduur van elementen op zijn eind kunnen raken.

2. Wat is de onderhoudsstatus van de gebouwen en installaties?

Ondanks dat er een meerjarenonderhoudsplanung vanuit de VVE is opgesteld blijft de mate waarin planmatig onderhoud daadwerkelijk is uitgevoerd onduidelijk. De indruk bestaat dat er de afgelopen jaren niet of nauwelijks preventief onderhoud uitgevoerd is aan de gebouwen. Onderhoudswerkzaamheden zullen uitsluitend correctief van aard geweest zijn, of voor zover deze noodzakelijk werden geacht.

3. Wat is het risico op technische gebreken aan gebouwen en installaties in de toekomst?

Aangezien preventief niet of nauwelijks onderhoud is uitgevoerd bestaat er een zeker risico op uitval. Het ligt in de lijn der verwachting dat storingen en gebreken zullen toenemen waardoor onderhoudskosten zullen stijgen, dit zolang op onderdelen niet wordt geïnvesteerd. Zo zijn klimaatinstallaties onderhevig aan achterstallig onderhoud. Verder is het optreden van storingen en technische gebreken uiteraard geheel afhankelijk van het onderhoudsbeleid dat wordt toegepast.

4. Wat zijn de risico's ten aanzien van veiligheid, gezondheid, milieu en bruikbaarheid?

Veiligheid:

Installaties zijn periodiek onderhouden of er wordt tenminste service op uitgeoefend. Vrijwel alle gebouwgebonden installaties en voorzieningen zijn frequent conform de geldende wet- en regelgeving gecontroleerd en onderhouden.

Recentelijk heeft er geen controle op brandveiligheid in algemene zin plaatsgevonden. Het is van belang dat dit alsnog wordt gedaan teneinde onvolkomenheden in kaart te brengen en waar nodig te herstellen.

Bij een controle van resterende appartementsrechten van en door WerkSaam is gebleken dat er nu geen gebruiksmelding is. Deze is inmiddels ingediend en in behandeling bij de Gemeente Hoorn.

Het is natuurlijk van belang dat bij het afgeven van de beschikking brandveilig gebruik, eventuele opmerkingen en/of voorwaarden worden nageleefd.

Als het gaat om de veiligheid van de elektrische installaties blijkt dat er in 2018 een NEN 3140 keuring is uitgevoerd, echter ontbreekt hier een herstelverklaring voor. Er bestaat weliswaar geen onaanvaardbaar risico maar er worden op verschillende onderdelen aanbevelingen gedaan ter verbetering.

Gezondheid:

Het is niet duidelijk geworden of er controle op waterkwaliteit is geweest. Een zeker risico op legionella besmetting valt in die zin op dit moment niet uit te sluiten.

Milieu:

De huidige Energie-index van het gebouw is vastgesteld op Energielabel – C. Genoemde verbetervoorstellen zijn voor zover bekend niet doorgevoerd. Met betrekking tot de kantoorvleugels A4, A5 en A6 zouden deze alle kunnen worden doorgevoerd op natuurlijke vervangingsmomenten.

Bruikbaarheid:

De luchtkwaliteit in de afzonderlijke kantoren is onvoldoende van kwaliteit. Dit vormt een risico op grond waarvan de functionaliteit van de kantoren in het geding zou kunnen komen.

Daarnaast is het zo dat gelet op binnenklimaat de ruimten uitgerust zouden moeten zijn met koeling. Een dergelijk kantoor dat gelegen is op de 1e etage met plat dak zal in zomermaanden in onbruik kunnen raken vanwege de hitte die ontstaat en het oplopen van de binnentemperatuur tot onaangename hoogte.

5. Welke onderhoudskosten en noodzakelijke investeringen in het vastgoed zijn op dit moment aan de orde?

Onderhoudskosten voor de komende jaren zullen op basis van het gekozen onderhoudsbeleid door middel van een meerjarenonderhoudsbegroting in kaart moeten worden gebracht. Als het gaat om het maken van een inhaalslag op achterstallig onderhoud worden de kosten geraamd op ca. € 85.000,- excl. btw. Investerings in het vastgoed die aannemelijk zijn geworden naar aanleiding van het gedane onderzoek en de bevindingen tijdens inspectie, worden geraamd op ca. € 75.000,- excl. btw. Hierbij zijn opslagen buiten beschouwing zijn gelaten.

7 Aanbevelingen

Op grond van het onderzoek en de daaruit volgende conclusies zijn aanbevelingen als volgt te formuleren.

1. Achterstallig onderhoud klimaatinstallaties aanpakken.
2. Investeren in koeling.
3. Niet langer wachten met de aanpak van achterstallig onderhoud, met nadruk op het actualiseren van de NEN 3140 rapportage en het uitvoeren van de noodzakelijke herstellingen daaruit volgend.
4. Uitvoeren van een controle op brandveiligheid en opvolging geven aan de daaruit voortvloeiende opmerkingen en aandachtspunten.
5. Controle laten uitvoeren op waterkwaliteit in het kader van mogelijkheid tot legionellabesmetting.
6. Duidelijk (preventief) onderhoudsbeleid formuleren en een meerjarenonderhoudsplanning actualiseren en bewaken.
7. Voorkomende gebreken, storingen en onderhoudsadviezen zorgvuldig afwegen en adequaat verhelpen teneinde gevolgschade te beperken.

Foto impressie















