

Rapport 23074

Condiëtiemeting bouw- en woontechnische staat

BLOEMENBUURT TE DUIVENDRECHT

AZALEASTRAAT



Opdrachtgever: Eigen Haard

Opnamedatums: 06-12- 2023 t/m 06-02-2024

Datum rapportage: 13 februari 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Onderzoek algemeen / doel rapportage	3
1.3	Onderzoeksmethoden	3
2	Complexgegevens	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Resultaten opname: functionele prestatie	5
2.2.1	Veiligheid	5
2.2.2	Energiezuinigheid	6
2.2.3	Gezondheid en milieu	6
2.2.4	Bruikbaarheid	7
2.2.5	Leefbaarheid	7
2.3	Resultaten opname: bouwkundig / voorstel onderhouds- en energetische maatregelen	8
2.3.1	Conditie meting: Casco	9
2.3.2	Opname binnenpakket, algemeen	26
2.3.3	Reeds uitgevoerde verbetermaatregelen specifiek per woning	28
3	Conclusie	31
	<i>Bijlagen</i>	32
	-Concept Opnamestaat binnenpakket woningen d.d. 13-02-2024	32
	-Raming maatregelen	32
	-Fotorapportage per woning (digitaal verstrekt)	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Scope heeft in 2018 al 13 woningen als steekproef geïnspecteerd.

Op verzoek van Eigen Haard is dit onderzoek uitgebreid tot een compleet nieuw onderzoek waarbij het doel is om bij 100% van de woningen een inspectie uit te voeren, inclusief de 13 woningen die in 2018 ook geïnspecteerd zijn.

Het onderzoek bevat in hoofdzaak een inventarisatie van de huidige staat en de benodigde aanpassingen om de woningen nog minimaal 25 jaar te kunnen verhuren.

Het betreft complex FCL-105001 aan de Azaleastraat te Duivendrecht met totaal 44 woningen in Duivendrecht:

- Blok 1: Azaleastraat 18 t/m 32 (8 woningen)
- Blok 2: Azaleastraat 2 t/m 16 (12 woningen)
- Blok 3: Azaleastraat 1 t/m 15 (12 woningen)
- Blok 4: Azaleastraat 17 t/m 31 (12 woningen)

1.2 Onderzoek algemeen / doel rapportage

Op basis van de besprekingen met Eigen Haard, verzoek tot offerte per email voor een bouwtechnisch onderzoek en een bezoek aan de 44 woningen heeft Scope de volgende vraagstelling geformuleerd:

Wat is de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit (Casco, binnenpakket en installaties) van de huidige woningen en welke benodigde maatregelen worden er voorgesteld, onderverdeeld verdeeld in:

- a. Raming bouwkosten met 25jr doorexpluiten;
- b. Raming bouwkosten met 25jr doorexpluiten, met de optie PS-combinatie begane grondvloer.

De door Scope uitgevoerde opnames geeft een volledig beeld van de gebreken aan de woningen (en bijgebouwen die eigendom zijn van Eigen Haard). De resultaten zijn in deze rapportage weergegeven tezamen met een voorstel voor onderhoudsmaatregelen en energieverbetering.

1.3 Onderzoeksmethoden

De hierna beschreven werkzaamheden zijn verricht, om antwoord te kunnen geven op de vraagstelling:

- conditiemeting van het casco, indien waarneembaar ook de fundering en begane grondvloer;
- onderzoek kwaliteit binnenpakket incl. gebouw gebonden installaties; (vastgelegd in kruisjeslijst),
- bouwfysische opname van de woning op basis van visuele waarneming;
- visuele controle op brandwerende eigenschappen;
- asbest risico inventarisatie door derden;
- bepalen van noodzakelijke maatregelen;
- rapporteren van de opnameresultaten en advisering over de ingrepen;

2 Complexgegevens

2.1 Algemeen

straat	Complex nr.	nummer	Aantal woningen	Aantal bezochte woningen	Bouwjaar
Azaleastraat	105001	1-1 t/m 32-2	44	34	1950 (Bron: BAG)



Overzicht niet opgenomen woningen:

- Nr. 1-1 hoog: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 2-2 hoog: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 6-1 hoog: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 8-hs: werkt niet mee.
- Nr. 11-1 hoog: werkt niet mee.
- Nr. 14-hs: 06-02 met de bewoner afgesproken, maar **geen** inspectie in de woning mogen uitvoeren.
- Nr. 16-2 hoog: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 21-1 hoog: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 22-hs: niet thuis/geen gehoor.
- Nr. 30-hs: niet thuis/geen gehoor.

De appartementen in **blok 1** zijn boven elkaar gelegen. Er zijn begane grond woningen en appartementen op de verdieping welke zijn over twee bouwlagen met een zolder en een zadeldak. De voordeuren liggen naast elkaar of in de kopgevel. 1 voordeur geeft direct toegang tot de begane grondwoning. Deze woningen hebben een achtertuin en beschikken niet over een verdieping. Achter de andere voordeur is direct de trap naar de 1^e verdieping van de verdieping woning. Deze appartementen zijn verdeeld over 2 verdiepingen gelegen op de 1^e verdieping (met balkon over gehele breedte) en de 2^e verdieping. Dan is er ook nog een zolder. Er zijn in deze woningen aan de voor- en achterzijde dakkapellen aanwezig.

In dit blok zijn de **begane grondvloer en 1^e verdiepingvloer steenachtig**. In de begane grond woningen zijn geen kruipluiken aanwezig. Gas- en watermeters zijn in een kelderkast onder de trap naar de verdieping woningen. Verdiepingswoningen hebben wel een gezamenlijk kruipluik, achter de voordeur.

In **blok 2,3 en 4** zijn er extra appartementen op de zolder verdieping. De woningen op 1^e en 2^e verdieping delen de voordeur en het trappenhuis. In deze blokken zijn er dus per bouwlaag 1 woning/ appartement aanwezig. In deze blokken zijn de **begane grond- en alle verdiepingvloeren over het algemeen uitgevoerd met houten balklagen**. De woningen op de 2^e verdieping hebben een over de hele breedte doorlopend dakkapel aan de achterzijde en kleinere dakkapellen aan de voorzijde.

De zoldervloer is niet altijd bevoerd. Soms kan dit oppervlak voor opslag worden gebruikt, te bereiken met een losse ladder of ZAV trap. Aan de achterzijde van de woningen is een berging/ schuur van de verhuurder aanwezig.

2.2 Resultaten opname: functionele prestatie

2.2.1 Veiligheid

Inbraakveiligheid

Op de kunststof buitenkozijnen/ -deuren is onvoldoende (verouderd) inbraakvertragend hang- en sluitwerk aanwezig.

Brandveiligheid

De bouwmuren lopen door tot aan het dakbeschoot, zonder verdere brandvertragende maatregelen. Er zijn brandgevaarlijke plafonds waargenomen in de verdieping woningen. Er zijn in enkele woningen verouderde rookmelders (met batterijen) aanwezig (niet aangesloten op het lichtnet). Plaatselijk geen rookmelders aanwezig.

De 1^e verdiepingvloeren zijn woningscheidend en bestaan uit houten balken met vloerdelen waarbij de onderzijde van vloeren met gipsplaten zijn bekleed. De oplegging van de vloeren op de woningscheidende wanden is niet waargenomen waardoor er geen uitsluitel over de brandoverslag kan worden gegeven.

Gebruiksveiligheid

Enkele bewoners hebben een rookmelder aangebracht (op batterij, niet aangesloten op lichtnet). Enkele woningen hebben een open verbrandingstoestellen (gaskachel of geiser) als verwarming. Volgens bewoners zijn er loden riolering standleidingen in de bouwmuren aanwezig.

2.2.2 Energiezuinigheid

Thermische isolatie

De kunststof buitenkozijnen (volgens bewoners ca. 30 jaar oud) van de woningen zijn voorzien van verouderd dubbel glas uitgezonderd de voordeuren, welke enkelglas vlakken hebben.

Aan de achterzijde in blok 1 is in het dak vaak een dakraam op zolder aangebracht. Dit zijn oude roestige stalen dakramen of enkelschalige kunststof ramen. In blok 2,3, en 4 zijn geen dakramen aanwezig.

De gevels zijn als metselwerk spouwmuur opgebouwd, ca. 50mm spouw. De langs- en kopgevels zijn ongeïsoleerd. Er zijn veel klachten over koude in de winter-, en warmte in de zomertijd.

De begane grondvloeren zijn steenachtig (blok 1) en houten balklagen (blok 2,3,4) met houten delen boven een geventileerde kruipruimte. In blok 1 zijn de kruipruimtes niet bereikbaar. In blok 2,3,4 is de volledige vloer aan de onderzijde bereikbaar via de kruipluiken.

Daken zijn niet geïsoleerd aan de buitenzijde; Soms is hellend dak aan binnenzijde met gipsplaat afgewerkt. Tijdens opnames is er geen isolatiemateriaal aan binnenzijde van hellende daken gezien.

Koudebruggen

Geconstateerde koudebruggen zijn de beton lateien boven alle kozijnen.

Balkons aan de achterzijde in blok 1 zijn waarschijnlijk aan de vloeren van 1^e verdieping doorgestort.

Er zit metselwerk met een latei tussen balkon en onderliggend kozijn op de begane grond.

In blok 2,3,4 zijn de balkons voorzien van een beton rand tussen balkon en kozijn eronder. (geen metselwerk). Onzeker of deze zijn doorgestort tot aan de verdiepingsvloer.

In blok 1 zijn betonnen luifels boven de voordeuren gemaakt, de kans is aanwezig dat deze zijn door gekoppeld naar de betonnen 1^e verd. vloer.

Energieprestatie

De opgenomen woningen hebben een individuele HR-combiketel van Remeha, Intergas, Nefit of Ferolli. Er zijn bij enkele woningen gaskachels voor verwarming en geisers voor tapwater aangetroffen. De kunststof kozijnen zijn meestal voorzien van oud dubbelglas en voordeuren enkelglas.

Door de afwezigheid van degelijke isolatiemaatregelen in vloer, gevel en dak, verouderd isolatieglas en slechte aansluitingen van kozijnen en kierdichting scoren de woningen slecht ten aanzien van het verbruik van energie.

2.2.3 Gezondheid en milieu

Gezondheid, ventilatie

Er zijn ventilatieroosters in de kozijnen, maar niet in alle verblijfsruimten is een rooster aanwezig. Ontbrekend in sommige slaapkamers en keukens. De woningen worden allen middels natuurlijke trek geventileerd, in keuken, toilet en douche zijn afzuigopeningen/ rozetten aanwezig. Soms zijn deze achter een plafond verdwenen en ontbreekt de afzuiging dus volledig.

Er zijn vaak problemen met de vochtthuishouding gezien. Schimmel is regelmatig aangetroffen, voornamelijk in de douche- en toiletruimte. De constante minimale ventilatie eis -uit het vigerend Bouwbesluit- wordt niet gehaald.

Gezondheid, akoestische isolatie

Tijdens de opnames zijn er vele klachten gemeld over horizontaal en verticaal geluidsoverlast. Dit betreft zowel luchtgeluid (letterlijk een gesprek van de burens kunnen volgen) als contactgeluid (loopgeluiden op verdieping erboven). In blok 1 zijn de 1^e verdiepingsvloeren steenachtig vermoedelijk holle bakstenen. Hierdoor is in dit blok luchtgeluid minder hinderlijk. In blok 2, 3 en 4 zijn de 1^e verdiepingsvloeren (woningscheidend) houten balklagen met vloerdelen. Deze constructie levert te weinig akoestische isolatie op.

Belangrijk te vermelden is dat de ervaring leert dat de klachten over geluidsoverlast van burens toenemen als de isolerende eigenschappen van de gevel worden verbeterd.

Gezondheid, asbest

Bij enkele woningen zijn gaskachels aangetroffen, vaak is hier asbest in aanwezig. Onderzoek door derden zal uitsluitsel moeten geven over de eventuele aanwezigheid van asbest.

2.2.4 Bruikbaarheid

Woontechnische kwaliteit

In de beoordeling van de toiletruimtes en/of badkamers is gekeken naar de staat van het sanitair/ tegels/ verouderd uiterlijk en nodige toepasbare maatregel zoals aanbrengen/aansluiten van MV-installatie, inkorten of vervangen van deuren t.b.v. luchtaanvoer voor de afzuiging.

Om door te kunnen doorexpluiten adviseren wij de verouderde toiletruimtes en badkamers te renoveren en toepassen van mechanische ventilatie.

Ook de keukens zijn beoordeeld, er zijn verouderde keukenblokken en beschadigde kastjes gezien. Renovatie toepassen aan keukens met gebreken wordt geadviseerd.

2.2.5 Leefbaarheid

Tijdens de opnames zijn er op alle adressen klachten gemeld over horizontaal en verticaal geluidsoverlast. (geluid van burens).

Door ontbreken van goede isolatie van kozijnen/ gevels en daken kan het s 'winters koud aanvoelen, en s 'zomers zeer warm worden, met name in de bovenwoningen.

De achterdeuren van de even nummers zijn alleen met een trapje te bereiken. Dit is niet met een rollator te doen.

Achter de schuren aan de achterpaden ontbreekt verlichting, dit draagt bij aan een onveilig gevoel.

2.3 Resultaten opname: bouwkundig / voorstel onderhouds- en energetische maatregelen

In onderstaande tabellen zijn voor de bouwdelen van het complex de conditiewaarden vóór onderhoud aangegeven (C). Voor de gebruikte score geldt:

- **Conditie 1: uitstekend** -nieuwbouwkwaliteit / vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit
- **Conditie 2: goed** -nieuwbouwkwaliteit met eerste tekenen van feitelijke veroudering
- **Conditie 3: redelijk** -het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk aanwezig
- **Conditie 4: matig** -het verouderingsproces heeft het element of gebouw duidelijk in zijn greep
- **Conditie 5: slecht** -het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden c.q. heeft het element / het gebouw zeer duidelijk in zijn greep
- **Conditie 6: zeer slecht** -een maximaal gebrekenbeeld, een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5

De conditiescores zijn bepaald conform een conditiemeting zoals beschreven in de NEN 2767:

Intensiteit	Ernst	Omvang				
		Incidenteel 1	Plaatselijk 2	Regelmatig 3	Aanzienlijk 4	Algemeen 5
		< 2%	2% - 10%	10% - 30%	30% - 70%	> 70%
Laag (beginstadium)	Ernstig	1	1	2	3	4
	Serieus	1	1	1	2	3
	Gering	1	1	1	1	2
Midden (gevoorderd stadium)	Ernstig	1	2	3	4	5
	Serieus	1	1	2	3	4
	Gering	1	1	1	2	3
Hoog (eindstadium)	Ernstig	2	3	4	5	6
	Serieus	1	2	3	4	5
	Gering	1	1	2	3	4


Er is voor de voorgestelde maatregelen uitgegaan van het Renovatie scenario zoals omschreven in paragraaf 1.2 om de doeleinden te bereiken. De noodzaak tot een ingreep ontstaat op het moment dat er een verschil is tussen de bestaande en de gewenste situatie.

In vier kolommen staan voorstellen wat er met het betreffende element dient te gebeuren:


- **Handhaven** betekent dat er geen onderhoud noodzakelijk is aan het element.
- **Onderhouden** betekent (verzorgend) onderhoud zoals schilderen, herstellen etc.
- **Vervangen** geeft aan dat een element geheel of gedeeltelijk vervangen dient te worden.
- **Verbeteren** er is sprake van een prestatieaanpassing. Enkel glas wordt dubbel glas etc.


2.3.1 Conditiemeting: Casco

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>15 Terrein verharding</p>	<p>T.p.v. voordeur is straatwerk deels verzakt. Tegels zijn opgehoogd, maar oneffen en slordig gelegd.</p> <p>Straatwerk achterpaden in stegen deels veel onkruid en begroeiing over het tegelwerk heen. Doorgang wordt hier te smal.</p> <p>Achterpaden voor de bergingen vertonen weinig gebreken.</p> <p>Verzakkingen in de achtertuinten is duidelijk merkbaar. Plaatselijk zelfs gevaarlijk. Door dit liggen de achtertuinten er verloederd bij, met veel onkruid.</p>	<p>3</p>	
<p>Maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhoogd straatwerk bij voordeur oneffenheden oplossen, netjes maken - Straatwerk vlakmaken, onkruid verwijderen in stegen en achtertuinten - Begroeiing bijhouden zodat doorgang verruimd wordt. 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>1610 Fundering</p>	<p>Gevelmetselwerk vertoont scheuren. Dit kan het gevolg zijn van zettingen in de fundering.</p> <p>In Blok 1 (holle bakstenen) zijn alleen watermeterputten en verdiepte trapkasten. Onderkant vloer niet gezien. In putten vochtige grond.</p> <p>In blokken 2 t/m 4 (voornamelijk houten vloeren) zijn vaak PS korrels in zakken in de kruipruimte aangebracht, maar vaak met kieren ertussen (t.p.v. leidingen). Juist hier ontstaat condens op onderkant vloer. Plaatselijk is de onderkant vloer met PS platen na-geïsoleerd. Er zijn geen kruipruimte ventilatieroosters in de gevels gezien.</p> <p>Roestig leidingwerk gezien. Geen ernstige scheuren in fundering of metselwerk gezien. Houtresten en puin aanwezig in kruipruimte.</p>	<p>4</p> 	
<p>Maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extra controle door derden zettingen in fundering? - Puin/ houtresten verwijderen uit kruipruimte - Roestig en loden leidingwerk vervangen - Ventilatioosters kruipruimte in gevels aanbrengen - Optioneel: pomp met vlotter in de kruipruimte, om de vochtigheid/waterstand weg te nemen. 			

onderdeel	gebrek		foto
<p>2110 Gevel metselwerk</p>	<p>De gevels zijn opgebouwd uit spouwmuren met een spouw van 50mm. Er is geen isolatie in de spouw aanwezig.</p> <p>Metsel- en voegwerk is vervuild.</p> <p>Regelmatig matige en soms ernstige scheurvorming verticaal vanaf kozijnhoeken/ oplegging lateien waargenomen. Geldt voor alle blokken.</p> <p>Beton lateien vertonen veel schades en scheuren.</p> <p>Regelmatig is voegwerk verzand en deels uitgespoeld.</p> <p>Oude openingen van gashaard- doorvoeren zijn gebrekkig opgevuld/ dichtgezet.</p>	<p>5</p>	
<p>Maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevel na- isoleren, in 50mm spouw, aan te brengen via te boren gaten. Risico vochtdoorslag verhoogd aanwezig i.v.m poreuze binnenblad, - Herstellen metselwerk scheuren, beschadigde stenen en dichtgemetselde sparingen en gashaard afvoeren. - Metselwerk + voegwerk reinigen - Aanname aanbrengen spouwankers. 4st/m2. 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>2110 Gevel metselwerk schoorstenen</p>	<p>Metselwerk schoorstenen in redelijke staat. Wat algengroei waargenomen. Schoorstenen zijn in gebruik voor afvoer van natuurlijke ventilatiekanalen. Er zijn enkele woningen met gaskachels, afvoer is dan nog op de schoorsteen aangesloten. CV afvoeren zijn niet op schoorstenen aangesloten.</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwijderen algaangroei - Reinigen metselwerk - ALTERNATIEF: Verwijderen schoorstenen, welstandelijk probleem? (vervangen evt. gaskachels en aanbrengen mv-systeem om schimmelproblematiek te verminderen/op te lossen) 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>2310 Vloerconstructie beton</p>	<p>In blok 1 zijn de begane grondvloeren van beton, en alleen vanuit de watermeterputten te zien. De 1^e verdiepingsvloeren zijn hier ook van beton.</p> <p>Betonnen vloeren zijn niet geheel geïsoleerd. Niet alle kruipruimtes zijn bereikbaar via een luik.</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparing maken in begane grondvloer t.b.v. kruipluik - Onderzijde begane grondvloer isoleren - Kruipruimte puinvrij maken - Geïsoleerde kruipluiken aanbrengen 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>2310 Vloerconstructie hout</p>	<p>Blok 2,3 en 4 hebben een houten balklaag begane grond (ongeïsoleerd) en verdieping. Deze zijn deels visueel geïnspecteerd.</p> <p>Regelmatig zijn doorverende en krakende vloeren gezien, maar vanaf kruipluik geen rotte balken gezien.</p> <p>Plaatselijk zijn er gerepareerde/ verstevigde vloeren gezien. Enkele woningen worden/zijn de bg-vloeren volledig gerepareerd.</p> <p>Onder deze vloeren zijn zakken met PS korrels aanwezig als bodemafdekking, maar liggen soms niet aaneengesloten.</p> <p>Veel klachten over geluidsoverlast via vloeren.</p>	<p>5</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderzijde begane grondvloer isoleren - Verende vloeren voorzien van versteviging in de balklaag. - Estrich akoestisch isolerende dekvloer aanbrengen op 1^e verd. vloer - Plaatselijk onderzijde 1^e verd. vloer gips aanbrengen in blok 2,3,4 - Geïsoleerde kruipluiken aanbrengen 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>2320 Vloer-constructie Balkon</p>	<p>Balkons zijn betonplaten. In blok 1 waarschijnlijk aangestort aan de betonnen 1^e verdiepingvloer (koudebrug)</p> <p>In blok 2,3 en 4 (geen beton vloeren) zijn prefab beton balkons in L-vorm, hierbij is geen metselwerk meer onder het balkon aanwezig. In alle blokken is coating vuil/ aangetast/ afgebladderd op hoeken en naden.</p> <p>Bovenzijde beton is vuil en vertonen alg en mos, hierdoor glad oppervlakte in natte omstandigheden.</p> <p>Loodslabben zijn op enkele plekken slecht t.p.v. aansluitingen balkon met gevels/ kozijnen. Scheuren en herstelde plekken gezien. Risico voor lekkages is hier aanwezig.</p> <p>Hwa van balkons is een spuwer, echter ontbreekt deze vaak. Niet aangesloten op riolering in de straat</p>	<p>5</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reinigen beton oppervlakte, behandelen losse afgebladderde vlakken - Loodslabben herstellen - In blok 1 balkons isolerend inpakken t.b.v. koudebrug onderbreking - Aanbrengen nieuw sauserwerk - Herstellen hwa spuwers, hwa's aanbrengen naar straatriolering 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
-----------	--------	----------------	------

2716
Bakgoot hout

Houten bakgoot. Enkele open naden gezien t.p.v. kopse naden.
Enkele slechte plekken in hout gootplafond en boeidelen (afbladderend schilderwerk).

Doorvoeren naar hwa's zijn rotte plekken.

Houten boeidelen zijn vuil.


Zinken bak veel bladeren/ vuil in aanwezig. Bij niet tijdig leeghalen van de goot bestaat risico op overstroming/ lekkage.

4



Maatregel:

- Slechte stukken vervangen/ behandelen.
- Reinigen houten onderdelen, preventief schilderen.
- Leeghalen goot is gewenst. Begint aardig vol en vervuild te raken.





onderdeel	gebrek		foto
<p>2722 Dak-constructie</p>	<p>Woningen hebben een zadeldak met spanten en dragende muren waarop gordingen rusten.</p> <p>Geen gebreken in de constructie waargenomen.</p> <p>Wel oude lekkageplekken gezien. Deze zijn verholpen.</p> <p>Dakbeschot bestaat uit houten delen, Daken zijn niet geïsoleerd; Soms onafgewerkt, en soms gipsplaten aan binnenzijde gezien. Doorvoeren ventilatie zijn op schoorstenen aangesloten.</p> <p>T.p.v. woningscheidende muur zijn geen brandwerende voorzieningen waargenomen. (m.b.t. brand overslag over de muur).</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handhaven dakconstructie (spanten en gordingen) - Na-isoleren dak vanaf buitenzijde. - Voldoende brandwerende voorzieningen treffen tpv woningscheidende muren. 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>2722 Dakkapellen</p>	<p>Blok 1 heeft aan voor- en achterzijde kleine dakkapellen. Blok 2,3,4 hebben aan achterzijde doorlopende dakkapellen over de volle breedte aanwezig, aan voorzijde is per woning een kleiner dakkapel aanwezig.</p> <p>Dakkapel voorzien van kunststof kozijnen met soms vaste en draaiende delen. Meestal oud dubbelglas aanwezig uitgezonderd de ruiten met ventilatieroosters, deze zijn HR.</p> <p>Zijwangen van kunststof platen of kunststof delen. Wangen en daken zijn waarschijnlijk ongeïsoleerd, er is geen destructief onderzoek naar gedaan.</p> <p>De bitumen dakbedekking van dakkapellen aan voorzijde niet beoordeeld.</p> <p>Achterzijde dakkapellen platte daken met bitumen, dakranden zijn trespa boeidelen met zinken afdekkappen v.v. kraal. Op plat dak zijn geen bladvangers aanwezig</p> <p>Binnenzijde van dakkapellen wangen en plafonds bekleed met gipsplaten.</p> <p>Plaatselijk ernstige lekkageplekken gezien/aanwezig.</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kunststof kozijnen vervangen incl. HR++ glas, incl. vent. roosters - isolatie aanbrengen aan buitenzijde op voor- en achter dakkapellen. Let op warmdak constructies, dus dakranden en pakketten worden dikker (welstandelijk wellicht bezwaarlijk?) - Aftimmering binnenzijde handhaven en waar nodig vervangen en afwerken. 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>3120 Ventilatie- roosters</p>	<p>Ventilatie-roosters zijn aanwezig in de gevels. Niet in alle verblijfsruimten zijn ventilatie-roosters aanwezig, in het keukenkozijn aan achterzijde ontbreekt een rooster.</p> <p>Er zijn met name in de douches vocht/schimmel problemen gezien.</p> <p>Over het algemeen zijn er geen MV boxen aanwezig..</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel: - Aanbrengen van voldoende zelfregelende ventilatie-roosters (t.p.v. alle verblijfsruimten) i.c.m. vervangen van kunststof kozijnen.</p>			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>3120 Kunststof kozijnen</p>	<p>Kunststof buitenkozijnen en draaiende delen in redelijke staat.</p> <p>Aanwezige beglazing is meestal oud dubbelglas. Daar waar ventilatieroosters zijn aangebracht is het glas ook vervangen, naar HR glas.</p> <p>Hang- en sluitwerk van draaiende delen is niet voldoende conform politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).</p> <p>Kozijnen meestal vuil.</p> <p>Volgens bewoners zijn kozijnen ca. 30 jaar oud.</p> <p>Klachten over de tochtige aansluiting tussen kozijnen en muur.</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vervangen van kozijnen door nieuwe kunststof kozijnen, incl. HR++ beglazing, incl. voldoende inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens PKVW. - Aansluiting kozijn op muur voorzien van goede kierdichting 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>3140 Kunststof buitendeuren</p>	<p>Kunststof buitendeuren, in achterdeuren oud dubbelglas en in voordeuren glasopeningen voorzien van enkel glas.</p> <p>Hang- en sluitwerk van deuren is onvoldoende.</p> <p>Weinig schades aan deuren gezien.</p> <p>Bovenlicht van voordeur heeft soms een ventilatierooster, waaronder een zeer smal strookje glas zit.</p>	<p>4</p>	
<p>Maatregel: - Vervangen door nieuwe kunststof deuren, incl. hang- en sluitwerk conform PKVW. - Aanbrengen goede kierdichting rondom kozijnen.</p>			

onderdeel	gebrek		foto
3721 Dakramen	Aan de achterzijde in blok 1 zijn 2 woningen met een dakraam op de 2 ^e verdieping. Dit betreft oude roestige stalen dakramen met enkelglas.	5	
Maatregel: - Vernieuwen van alle dakramen door velux dakramen met HR++ glas, aan te brengen in nieuw dak.			
4111 Voegwerk platvol	Voegwerk is over het algemeen in redelijke staat, wel vervuild. Met name in kopgevels zijn uitgespoelde voegen gezien.	4	
Maatregel: - Voegwerk met metselwerk reinigen. - Hydrofoberen voeg- en metselwerk - Herstellen aangetaste/ uitgekomen voegen.			
4712 Dakpan keramisch	Zadeldak is gedekt met keramische oranje dakpannen (OVH). Dakpannen vertonen aan voor en achterzijde alg / mos. Dakpannen vertonen soms beschadigde hoeken. In bezochte woningen meerdere oude lekkages gezien. (allen reeds verholpen).	4	 
Maatregel: - dakpannen vervangen i.c.m. isoleren van dakvlakken aan buitenzijde			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
5210 HWA pvc	<p>PVC (grijs) hemelwaterafvoer, gebeugeld aan gevel.</p> <p>Alle hwa's zijn verkleurd.</p> <p>Sommige aansluitingen van goot op hwa leiding niet waterdicht.</p>	5	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemelwaterafvoeren vervangen. - Aansluitingen goed passend op goot maken 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>91 Schuur/ berging steen Hellend dak</p>	<p>De stenen schuren/ bergingen met hellende daken bevinden zich achter alle blokken. Ze vertonen enkele scheuren en veel mechanische schades (blussen) in het metselwerk met name rondom de deurkozijnen. Voegwerk deels uitgespoeld.</p> <p>Op deuren en kozijnen zijn veel schades gezien, krassen in het schilderwerk. Deuren vertonen vaak rotte en beschadigde onderranden.</p> <p>Van binnen zijn de bergingen erg vochtig.</p> <p>In schuren scheidende binnenmuren veel scheuren gezien. Bovenste lagen liggen los onder de muurplaat.</p> <p>In kapconstructie rotte plekken in dakbeschot.</p> <p>Er is geen verlichting gezien aan de achterpaden t.p.v. de bergingen. Dit draagt bij aan onveilig gevoel in het donker.</p>	<p>5</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metselwerk beschadigde stenen/ losliggende lagen en scheuren repareren met nieuwe stenen - Zwaar beschadigde en rotte deuren vervangen door nieuwe - Kozijnen en deuren voorzien van nieuw schilderwerk - Vervangen rotte plekken in dakbeschot - Aanbrengen verlichting aan bergingen t.p.v. achterpaden 			

onderdeel	gebrek	conditiemeting	foto
<p>91 Schuur/berging plat dak</p>	<p>De stenen schuren/ bergingen met platte daken komen alleen voor achter blok 2. Soms mechanische schades (blussen) in het metselwerk en graffiti aan de achterpaden.</p> <p>Op deuren en kozijnen zijn veel schades gezien, krassen in het schilderwerk. Rotten plekken langs deuren onderrand, en deurrand t.p.v. slot/ schoot.</p> <p>Bitumen vuil, geen ernstige gebreken gezien.</p> <p>Houten boeidelen in slechte staat, open naden, plekken met houtrot gezien.</p> <p>Er is geen verlichting gezien aan de achterpaden t.p.v. de bergingen. Dit draagt bij aan onveilig gevoel in het donker.</p> <p>Houten bergingen, geen opmerkingen.</p>	<p>4</p> <p>2</p>	
<p>Maatregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metselwerk beschadigde stenen en scheuren repareren met nieuwe stenen - Zwaar beschadigde en rotte deuren vervangen door nieuwe - Kozijnen en deuren voorzien van nieuw schilderwerk - Houten boeidelen vervangen door trespa boeidelen - Aanbrengen verlichting aan bergingen t.p.v. achterpaden 			

2.3.2 Opname binnenpakket, algemeen

Onderdeel (NL-Sfb)	Conditie voor onderhoud						Resultaat/Opmerking
	goed		redelijk		slecht		
	1	2	3	4	5	6	
22 Binnenwanden					■		Steenachtige lichte scheidingswanden. Deze zijn zeer poreus. Scheurvorming boven kozijnen. Scheuren in woningscheidende muren. Vochtdoorslag in achtergevel gezien t.p.v. kopmuur.
24 Trappen				■			Benedenwoning: Dichte houten trappen met bovenkwart naar bovenwoningen, woningscheidend, niet brandwerend. Blok 1 van 1 ^e naar 2e verdieping open houten trap met onder- en bovenkwart.
32 Binnenwand- openingen				■			Houten kozijnen met houten stompe deuren. Soms nog origineel. Hang- en sluitwerk varieert in uitvoering. Regelmatig beschadigde kozijnen/deuren. Gedateerd uiterlijk.
43 Vloerafwerkingen				■			Blok 2,3,4 Vaak verende, krakende (houten) vloeren
45 Plafond- afwerkingen			■				Gipsplaten, Gaten van oude ventilatieopeningen onafgewerkt. Soms gesausde stucplafonds.
51 + 56 Warmteopwekking en - distributie			■				HR ketels met expansievat, bouwjaar varieert. Rookgasafvoer door dak of in kopgevel. 2 woningen met gaskachels gezien. Regelmatig zijn radiatoren geoxideerd. In badkamer zijn soms radiatoren aanwezig.
52 Binnenriolering				■			Standleidingen zijn niet visueel geïnspecteerd. Volgens bewoners loden standleidingen in muur
53 Installaties: Water				■			Beneden+ verdiepingswoningen in kruipluik bij voordeur watermeter + afsluiters. Koperen waterleidingen onder de begane grondvloer, geoxideerd. Watermeters slecht leesbaar.
54 Installaties: gas			■				Individuele gasmeters in gang na voordeur.
57 Installaties: ventilatie					■		Toevoer middels verouderde ventilatioosters in de kozijnen. Afvoer middels natuurlijke trek via afvoerkanalen. Mech. Vent niet aanwezig. regelmatig schimmels in douche, badkamer en binnenzijde buitengevels..
61 Installaties: elektra				■			Elektrameter in meterkast, soms met (3) oude groepen met stoppen, soms automatenkasten met aardlek en 4 groepen. Sommigen hebben slimme meters. Veel woningen niet voorzien van omkisting.

Onderdeel (NL-Sfb)	Conditie voor onderhoud						Resultaat/Opmerking
	goed		redelijk		slecht		
	1	2	3	4	5	6	
73 Keukeninrichting				■			Veel keukens zijn te verouderd om te handhaven. Regelmatig ZAV keukens. Keukenblad en aantallen boven- en onderkasten varieert. Tegelwerk boven werkblad is soms wat vervuild en verouderd.
74 Badkamer / toilet				■	■		<p>Soms gecombineerd (in 2^e verd. woningen) en soms gescheiden toilet- en douche. Geen woningen met 2^e toilet gezien.</p> <p><u>Vloerafwerking</u> Toilet: Tegelwerk, soms over granito. Staat van het tegelwerk is vaak verouderd. Douche: Tegelwerk. Vloertegelwerk in de badkamers zijn soms verouderd.</p> <p><u>Wandafwerking</u> Toilet: Wandtegels vaak tot ca. 1,5m. Soms tot plafond, soms in verouderde staat.</p> <p>Douche: Wandtegelwerk in douche getegeld tot 2,1m, erboven sauswerk tot plafond. Schimmelvorming/vervuiling op sauswerk.</p> <p><u>Plafondafwerking</u> Toilet: Gestuct plafond, en gesausd gipsplaten.</p> <p>Douche: Gestucte plafonds Soms schimmelvorming/vervuiling op sauswerk.</p> <p><u>Sanitair</u> Toilet: In een enkel geval is er een fontein. Regelmatig verouderde stortbak en toiletpot gezien.</p> <p>Douche: Vaak oude mengkraan aanwezig, geen waterbesparende douchekoppen.</p>

2.3.3 Reeds uitgevoerde verbetermaatregelen specifiek per woning

Hsnr. 1-2 hoog:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.
- Meterkast.
- Cv-ketel.

Hsnr. 5-1 hoog:

- Badkamer.
- Toilet.
- Keuken.
- Cv-ketel.

Hsnr. 5-2 hoog:

- Keuken.

Hsnr. 9-hs:

- Cv-ketel

Hsnr. 10-hs:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.
- Meterkast.
- Cv-ketel.

Hsnr. 11-2 hoog:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.
- Meterkast.
- Cv-ketel.

Hsnr. 12-2 hoog:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.
- Meterkast.

Hsnr. 13-hs:

- Keuken.
- Meterkast.

Hsnr. 14-hs: De gesprekken en verkregen informatie van/met de bewoner betreft eventuele maatregelen en gebreken is in dit rapport en in de bouwkostenraming meegenomen.

- Keuken.
- Meterkast.
- Badkamer
- Toilet
- Vloer (type nieuwe vloer onbekend)
- Cv-ketel

Hsnr. 16-1 hoog:

- Cv-ketel.

Hsnr. 17-2 hoog:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.

Hsnr. 18-1 hoog:

- Keuken (ZAV)
- Toilet

Hsnr. 20-hs:

- Badkamer.
- Toilet.
- Keuken.
- Meterkast.
- Cv-ketel.

Hsnr. 21-2 hoog:

- Cv-ketel.
- Keuken.

Hsnr. 23-hs:

- Badkamer incl. toilet.
- Keuken.
- Vloer (momenteel verwijderd)

Hsnr. 24-hs:

- Meterkast.
- Keuken.

Hsnr. 25-hs:

- Badkamer.
- Toilet.
- Keuken.
- Cv-ketel.
- Vloer (nieuwe houten vloer).

Hsnr. 26-hs:

- Badkamer.
- Toilet.
- Keuken.

Hsnr. 27-1 hoog:

- Cv-ketel.

Hsnr. 27-2 hoog:

- Badkamer incl. toilet
- Keuken.
- Meterkast.

Hsnr. 28-1 hoog:

- Meterkast.
- Keuken.

- Cv-ketel.

Hsnr. 31-1 hoog:

- Meterkast.
- Badkamer.
- Keuken.
- Cv-ketel.

Hsnr. 31-2 hoog:

- Cv-ketel.

Hsnr. 32-1 hoog:

- Meterkast.
- Badkamer.
- Toilet.
- Cv-ketel.

3 Conclusie

De woningen aan de Azaleastraat 2 t/m 32, 1 t/m 31 worden gekenmerkt door de volgende gebreken:

- Straatwerk deels verzakt, oneffen slordig gelegd. onkruid en begroeiing, voornamelijk in de achtertuinen.
- Gevelmetselwerk scheuren.
- Blok 2 t/m 4 (houten vloeren) PS korrels in zakken, condens onder vloer. Geen kruipruimte ventilatie, roestig leidingwerk en loden leidingen, houtresten en puin.
- Spouw geen isolatie, metsel- en voegwerk is vuil, scheurvorming. Voegwerk verzand en uitgespoeld. Raamdorpelstenen voegwerk uitgekomen. Klimop.
- Schoorstenen metselwerk algen.
- In blok 1 betonvloeren ongeïsoleerd. Kruipruimte onbereikbaar
- Blok 2,3 en 4 ongeïsoleerde balklaag. Doorverende + krakende vloeren, zakken PS korrels, niet aaneengesloten. Geluidsoverlast via 1^e verd. vloer, aannames brandgevaarlijke plafonds.
- Balkons blok 1 koudebrug, coating vuil/ aangetast/ afgebladderd alg en mos. Loodslabben scheuren. Hwa ontbreekt. Niet aangesloten op riolering.
- Prefab betonluifels, (alleen in blok 1) = koudebrug, betonrot, afgebrokkeld vuil, hwa spuwer niet aangesloten op riolering.
- Houten bakgoot open naden, gootplafond en boeidelen afbladderend schilderwerk
- Doorvoeren hwa's rot. Boeidelen vuil.
- Daken ongeïsoleerd; T.p.v. woningscheidende muur geen brandwerende voorzieningen.
- Dakkapel kunststof kozijnen oud dubbelglas, wangen + daken ongeïsoleerd, geen bladvangsers
- Verblijfsruimten soms geen ventilatieroosters, vocht/ schimmel problemen, geen MV boxen.
- Kunststof buitenkozijnen oud dubbelglas. Hang- en sluitwerk niet conform PKVW. Kozijnen vuil, 30 jaar oud. Tochtige aansluiting tussen kozijnen en muur
- Kunststof buitendeuren, enkel glas. Hang- en sluitwerk onvoldoende. Bovenlicht voordeur soms ventilatierooster, met smal strookje glas.
- Blok 1 oude roestige stalen dakramen met enkelglas.
- Voegwerk vuil, uitgespoelde voegen.
- Dakpannen alg / mos, soms beschadigde hoeken, soms verschoven
- hwa's verkleurd, goot / hwa aansluiting soms niet waterdicht
- Stenen schuren/ bergingen scheuren en blussen in metselwerk. Voegwerk uitgespoeld. Deuren en kozijnen schade, krassen in schilderwerk. Deuren deels rot. binnenmuren scheuren, metselwerk losliggend, rotte plekken in dakbeschoot. Geen verlichting t.p.v. achterpaden.
- Stenen schuren/ bergingen plat dak mechanische schades en blussen in metselwerk. Deuren en kozijnen schades, krassen in schilderwerk. Deuren deels rot, boeidelen in slechte staat, open naden, houtrot. Geen verlichting aan achterpaden.

Om doorexplotatie te realiseren en te voldoen aan de gewenste energetische prestatie-eisen zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Straatwerk opknappen, onkruid begroeiing bijhouden.
- Controle derden zettingen fundering? Puin/ houtresten, roestig en loden leidingwerk vervangen, aanbrengen ventilatie kruipruimte.
- Gevel na- isoleren. Herstellen metselwerk. Verwijderen klimop(resten). Metselwerk + voegen reinigen.
- Schoorsteen reinigen metselwerk ALTERNATIEF: Verwijderen schoorstenen of aanbrengen prefab schoorsteenkap.
- Begane grond betonvloeren kruipluiken maken. Onderzijde vloer isoleren.
- Houten begane grond vloeren onderzijde isoleren, verende vloeren versteviging in balklaag. Geïsoleerde kruipluiken. Estrich akoestisch isolerende dekvloer aanbrengen op 1^e verd. vloer.
- Balkons reinigen, afgebladderde vlakken behandelen. Loodslabben herstellen, aanbrengen sauswerk. In blok 1 balkons isoleren? Herstellen hwa spuwars, aansluiten op straatrioring.
- Betonlufels reinigen beton oppervlakte, behandelen losse afgebladderde vlakken. Herstellen hwa spuwars, hwa's aansluiten op straatrioring
- Houten bakgoot deels vervangen/ behandelen. Reinigen en schilderen hout.
- Na-isoleren dak buitenzijde. Brandwerende voorzieningen maken woningscheidende muren.
- Dakkapel kunststof kozijnen vervangen HR++ glas en vent. Roosters. Buitenzijde isoleren.
- Aanbrengen voldoende ZR ventilatieroosters (t.p.v. alle verblijfsruimten) i.c.m. vervangen van kunststof kozijnen.
- Vervangen kozijnen door nieuwe, incl. HR++ beglazing, incl. H&S werk conform PKVW.
- Buitendeuren vervangen (i.c.m. vervangen kozijnen) en aanbrengen HR++ beglazing.
- Vernieuwen dakramen door velux dakramen met HR++ glas.
- Voegwerk + metselwerk reinigen. Herstellen voegen.
- Vervangen pannen i.c.m. isoleren van dakvlakken aan buitenzijde.
- Hemelwaterafvoeren vervangen en aansluiten op de gemeentelijke schoonwater riool.
- Schuren met hellend dak: metselwerk repareren, beschadigde en rotte deuren vervangen. Uitvoeren schilderwerk. Aanbrengen verlichting aan bergingen t.p.v. achterpaden.
- Metselwerk schuren repareren. Rotte (onderzijde) deuren vervangen nieuw schilderwerk. Houten boeidelen vervangen door trespa. Aanbrengen verlichting aan bergingen t.p.v. achterpaden.
- Houten schuur, recent geplaatst, geen opmerkingen.
- Aanbrengen van akoestische isolatie, voorzetwanden t.p.v. bouwmuren
- Verwijderen van (als aanwezig) gaskachels, hiervoor HR combiketel (incl. leidingwerk en radiatoren) plaatsen;
- Aanbrengen mechanische ventilatieboxen.
- Renoveren van verouderde keukens, toiletten en badkamers;
- Nader onderzoek moet aantonen hoe de kwaliteit is van begane grondvloeren zowel t.p.v. balklagen als betonvloeren.

Bijlagen:

- Concept Opnamestaat binnenpakket woningen d.d. 14-02-2024
- Raming maatregelen
- Fotorapportage per woning (digitaal verstrekt)