

Scan vastgoedkwaliteit complex 1008 Albert Verweylaan e.o. te Delft

Projectnaam: Scan vastgoedkwaliteit
Projectnummer: 2020522
Versie: 1
Datum: 27 mei 2021



Versie 1, 27 mei 2021
Projectnummer: 2020522

Vidomes
Scan vastgoedkwaliteit

Onderdeel: Complex 1008 te Delft



Opdrachtgever:

- Vidomes
Kleveringweg 24
2616 LZ DELFT



Door:

- Alphaplan bv
Henry Dunantweg 4
2402 NP ALPHEN AAN DEN RIJN
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]



Contactpersoon:

- [REDACTED]

Autorisatie door:

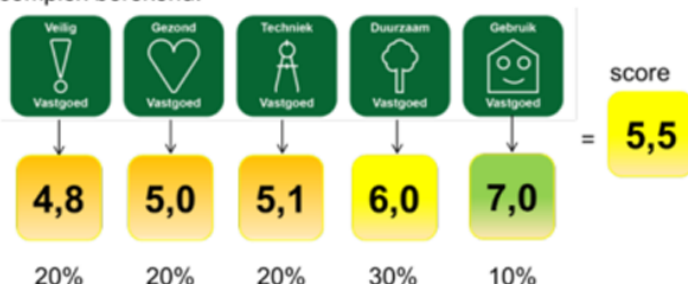


projectleider

projectcoördinator / inspecteur

Samenvatting

Bij Vidomes (project vastgoedkwaliteit) wordt de technische kwaliteit met behulp van vijf kritische prestatie-indicatoren (KPI's) inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan wordt per complex het vastgoedprofiel vastgesteld. Op basis van een tienpuntsschaal wordt een totaalscore per KPI bepaald. Aan de hand van een wegingspercentage per KPI wordt de score vastgoedkwaliteit over het gehele complex berekend.



De gevonden gegevens zijn in de 'scan vastgoedkwaliteit Vidomes' verwerkt, zie bijlage I van deze rapportage. Het resultaat van het complex 1008 Albert Verweylaan e.o. is:

De huidige positie van het complex bevindt zich op basis van de vijf KPI's in het kwaliteitssegment **'Sober en Doelmatig-kernvoorraad'**. Specifiek komt het complex het meeste overeen met het kwaliteitsprofiel 'passend veilig'. In de onderstaande tabel is aangegeven in welke mate het complex met de kwaliteitsprofielen overeenkomt. In bijlage I is de analyse per kwaliteitsprofiel in detail opgenomen inclusief het 'Gap en Match'-schema. Deze analyse kan worden gebruikt om vast te stellen welke ingrepen nodig zijn om tot een ander kwaliteitsprofiel van het betreffende complex te komen.

Vastgoedprofiel	match
Passend veilig	75%
Minimaal basis	71%
Minimaal veilig	71%
Passend basis	67%
Passend basis +	67%
Robuust basis	43%
Robuust basis +	33%

Kwaliteitsmatrix ZEVEN Kwaliteitsprofielen VIDOMES	MINIMAAL	PASSEND	ROBUUST
	< 15 jaar	25 jaar	40 jaar en verder
BASISPLUS		PASSEND BASIS+ Voldoet niet gemiddeld aan nieuwbouwkwaliteit. Onvoldoende robuust voor lange termijn exploitatie. Wellicht heeft structuur casco gebouw en woning onvoldoende potentie voor 'upgrading' binnen redelijk budget.	ROBUUST BASIS+ Moderne woning +/- nieuwbouwkwaliteit. Goede basisstructuur casco gebouw en woning. Met regulier onderhoud o.b.v. huidige kennis en maatstaven 'oneindig' doorexploiteren.
BASIS	MINIMAAL BASIS Is onderkant 'Basis'. Komt op substantiele onderdelen tekort. Structuur casco gebouw en woning heeft potentie voor 'upgrading' naar 'Passend' evt. 'Robuust' binnen redelijk budget. Strategie & actie (< 5 jaar) gewenst.	PASSEND BASIS Doelmatig voor doelgroep. Onvoldoende robuust voor lange termijn exploitatie. Structuur casco gebouw en woning hebben onvoldoende potentie voor 'upgrading' binnen redelijk budget.	ROBUUST BASIS Goede basisstructuur casco gebouw en woning. Met regulier onderhoud o.b.v. huidige kennis en maatstaven 'oneindig' doorexploiteren. Onderscheid t.o.v. 'Passend' is oppervlakte woning, ruimte/beleving) gebouw.
VEILIG	MINIMAAL VEILIG Vidomes kan / wil woning nog (net) met fatsoen verhuren. Geen sprake van onacceptabele veiligheidsrisico's. Strategie & actie (< 5 jaar) gewenst.	PASSEND VEILIG O.b.v. technische staat, met kennis en maatstaven van nu is +/- 25 jaar doorexploiteren mogelijk met regulier onderhoud. Bewuste keus dat woning niet integraal voldoet aan gewenste 'Basis' vastgoedkwaliteit.	
Toekomstbestendigheid & exploitatieverwachting			

↑ Vastgoedkwaliteit & gebruikskwaliteit

Inhoudsopgave

1	Complexgegevens.....	5
2	Onderzoeksmethode	7
2.1	Werkwijze	7
2.2	Scan vastgoedkwaliteit	7
2.3	Aanvullende inspecties	7
3	Analyse archiefonderzoek	8
3.1	Bouwhistorie	8
4	Veiligheid	9
4.1	Brand	9
4.2	Bezwijken van constructies	10
4.3	Vallen	10
4.4	Liften	10
4.5	Koolmonoxide	10
4.6	Legionella	10
4.7	Risico's installaties	10
5	Gezondheid	12
5.1	Loden waterleidingen	12
5.2	Binnenmilieu	12
5.3	Geluid	12
5.4	Asbest	12
6	Techniek	14
6.1	Toelichting conditiemeting	14
6.2	Algehele conditie buitenschilderwerk	14
6.3	Algehele conditie gevels	14
6.4	Algehele conditie daken	15
6.5	Algehele conditie binnenpakketten (badkamer / keuken / toilet)	15
6.6	Algemene ruimten / terrein	15
6.7	Installaties	16
6.8	Infrastructuur installaties	16
7	Duurzaam	17
7.1	Energie-index	17
8	Gebruikskwaliteit	19
8.1	Toelichting beoordeling gebruikskwaliteit	19
8.2	Balkon / tuin	19
8.3	Woonkamer	19
8.4	Slaapkamers	20
8.5	Badkamer	20
8.6	Keuken	20
8.7	Toilet	20
8.8	Wasmachine / droger	20
8.9	Woninginbraak	21
8.10	Plattegronden gebruikskwaliteit (woningtype M5)	21
9	Bronvermelding	22

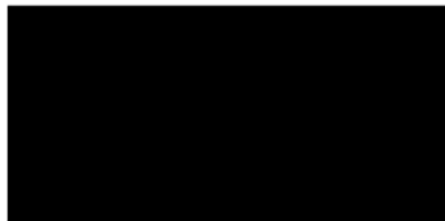
Bijlagen:

- I Scan vastgoedkwaliteit
- II Condiitiemeting
- III Samenvatting asbestinventarisatie rapporten

1 Complexgegevens

Complexnummer: 1008 Albert Verweylaan e.o.

Adres:



Plaats: Delft

Aantal eenheden: 66 woningen

Woningtypen: Eengezinswoningen

Bouwjaar: 1966-1967

Geïnspecteerde adressen

Alphaplan: Albert Verweylaan 2, 4, 12, 32 en 47
Busken Huetpad 7 en 11
Jacques Perklaan 4, 10, 12 en 14

Humble:

Albert Verweylaan 4 en 17
Busken Huetpad 11
J.H. Leopoldpad 8
Jacques Perklaan 6 en 16
Nicolaas Beetslaan 34



Situatie van het complex



2 Onderzoeksmethode

2.1 Werkwijze

- Uitgangspunten en aanleiding onderzoek vaststellen met opdrachtgever.
- Archiefonderzoek.
- Kennissessie met medewerkers van Vidomes.
- Analyse asbestinventarisatierapport van KIWA, door Alphaplan uitgevoerd volgens het beleid van Vidomes.
- NTA 8800 door Alphaplan (vier woningen).
- Quicksan conditie casco complex, uitgevoerd door RadarAdvies.
- Inspectie binnenpakket zeven woningen door Alphaplan.
- NTA 8025 (APK-keuring huisinstallaties) door Humble Inspect (zeven woningen).
- Er is een insnjding gemaakt om vast te stellen wat de dakopbouw is door BOKO.
- Destructief onderzoek door Huurman Leiden B.V.
- Verwerken inspectieresultaten.
- Toekennen scores KPI's.

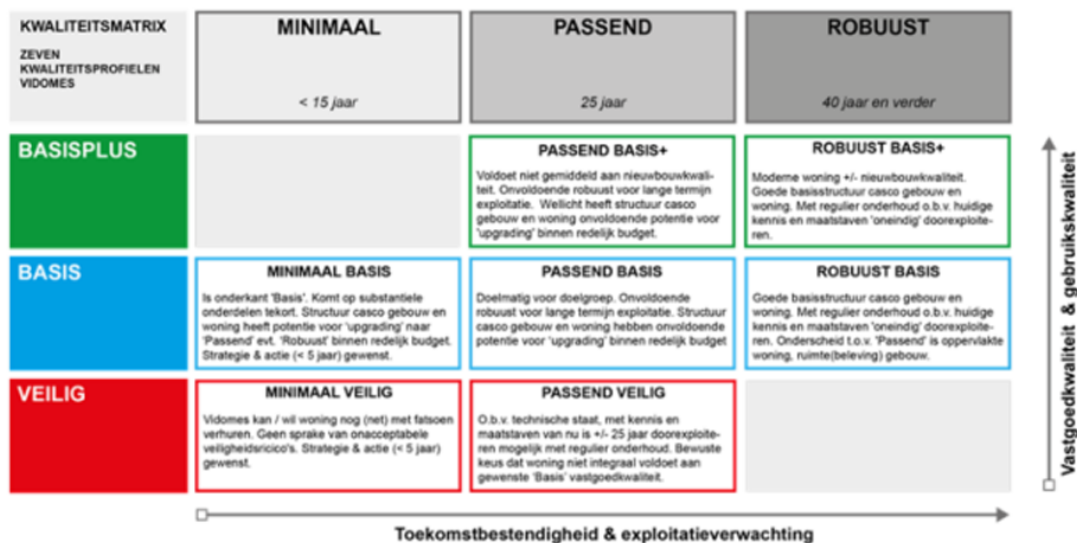
2.2 Scan vastgoedkwaliteit

Op basis van de geconstateerde gegevens is per KPI (kritische prestatie-indicator) een score toegekend. Hierdoor wordt de gewogen vastgoedkwaliteit van het complex inzichtelijk gemaakt. Het gaat hierbij om de volgende KPI's:

- Veiligheid.
- Gezondheid.
- Techniek.
- Duurzaamheid.
- Gebruikskwaliteit.

Elke KPI heeft zijn eigen specifieke aandachtsgebieden. In de volgende hoofdstukken is dit op detailniveau terug te vinden.

Op basis van de gewogen vastgoedkwaliteit kan vervolgens het vastgoedprofiel van een complex worden vastgesteld. Bij het vaststellen van de vastgoedkwaliteit wordt de positie van een complex binnen de kwaliteitsmatrix vastgesteld, zoals hieronder weergegeven.



2.3 Aanvullende inspecties

Er zijn geen aanvullende inspecties noodzakelijk.

3 Analyse archiefonderzoek

3.1 Bouwhistorie

- 1966: Nieuwbouw complex.
- 1988: Gevels geïsoleerd.
 - Kozijnen vervangen voor kunststof.
 - Dak geïsoleerd.
 - Metselwerk vervangen.
- 2004: Alle woningen voorzien van nieuwe cv-ketel Remeha Quinta 28c.
- 2006: Mechanische ventilatie vervangen.
- 2007: Renovatie van de badkamer, de keuken en het toilet (70-80%).
- 2008: Gevels opnieuw gevoegd.
 - Kruipruimtebodembodem geïsoleerd.

4 Veiligheid

Veiligheid		4,8
brand		
bezwijken van constructies		
vallen		
liften		
vergiftiging - koolmonoxide		
vergiftiging - legionella		
risico's installaties (explosie, electrocute)		

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
zwaar	matig
normaal	goed
licht	voldoende
n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.
licht	matig
zwaar	beperkt

oordeel					
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	weging
0	1	0	0	0	3
0	0	0	0	1	2
0	0	1	0	0	1
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	1
1	0	0	0	0	3
3	4	1	0	2	10
2	4	6	8	10	
6	16	6	0	20	48

4.1 Brand

Beoordeling: Matig

- Brandmelders zijn plaatselijk aanwezig maar niet altijd op de juiste locatie bevestigd en de batterijen zijn regelmatig leeg.
- De aansluiting van de woningscheidende wandconstructie met het dak voldoet volgens het rapport 'inspectie brandveiligheid' van 21 mei 2010 niet aan de geldende wdbbo-eis van minimaal 20 minuten. Bij de aansluiting van de woningscheidende wand met het dak zijn zowel kleine (<20 mm) als grote kieren en gaten geconstateerd.
- De kast waar de cv-ketel hangt, wordt regelmatig als opslagkast gebruikt.

Toelichting:

De brandveiligheid is aan de hand van het Bouwbesluit bestaande bouw beoordeeld. Op de beschikbare tekeningen staan geen brandwerende voorzieningen weergegeven.

Sterkte bij brand

We hebben met een gebouw met een verblijfsgebied lager dan 13m boven het meetniveau te maken. De tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken is 30 minuten. De hoofd draagconstructie bestaat uit een in het werk gestorte betonconstructie en gemetselde halfsteens binnenwanden. Deze constructie voldoet normaal gesproken aan deze eis. Om hier zekerheid over te krijgen moet een berekening worden uitgevoerd.

Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

De kast waarin de cv-ketels is opgesteld wordt regelmatig gebruikt als opslagkast met onder andere brandbare materialen.

Beperking uitbreiding brand

Brandcompartimenten – de woningen zijn aparte compartimenten.

Op de tekeningen staat geen brandwerendheid aangegeven. We gaan daarom uit van de eisen volgens bestaande bouw - wdbbo 20 minuten. De tekortkoming is:

- Ter plaatse van de woningscheidende wand zijn kleine (<20 mm) en grote kieren/gaten geconstateerd en die voldoen niet aan de eis 20 minuten wdbbo.

Vluchten bij brand

Het betreft grondgebonden woningen. Bewoners kunnen bij nood gebruikmaken van de voor- en achterdeur.

4.2 **Bezwijken van constructies**

Beoordeling: Goed

- Aan de constructies zijn geen gebreken geconstateerd.

Omschrijving hoofddraagconstructie:

Fundering: Gefundeerd op palen.

Draagconstructie: De hoofddraagconstructie bestaat uit in het werk gestorte wanden ter plaatse van de woningscheidende wand.

Gevel: De gevels zijn gemetseld en de spouw is van isolatie voorzien.

Vloeren: De beganegrondvloer bestaat uit kweekvloerelementen. Hieraan zijn geen ernstige gebreken waargenomen. De verdiepingvloer bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer.

Daken: Een houten balklaag met houten dakbeschot, isolatie en bitumineuze dakbedekking.

Er is geen aanleiding voor een spouwankeronderzoek omdat het gebouw maar twee verdiepingen hoog is. In de gevels van de Albert Verweylaan 6 en 8 zijn scheuren waargenomen. In de rest van het complex is dit niet waargenomen. Waarschijnlijk komt dit door het vrachtverkeer van de supermarkt.

4.3 **Vallen**

Beoordeling: Voldoende

- De daken zijn niet voorzien van valbeveiliging. Indien werkzaamheden op het dak plaatsvinden, is de Arboret van kracht en dient mogelijk een tijdelijke valbeveiliging op het dak te worden geplaatst.
- De vloerafscheidingen voldoen aan Bouwbesluit bestaande bouw.

Toelichting:

Er is geen aanleiding om dakveiligheidsvoorzieningen aan te brengen. Het betreft eengezinswoningen met een plat dak.

4.4 **Liften**

Dit onderdeel is niet van toepassing omdat er geen liften aanwezig zijn.

4.5 **Koolmonoxide**

Dit onderdeel is niet van toepassing omdat er geen openverbrandingstoestellen in de woningen zijn toegepast.

4.6 **Legionella**

Beoordeling: Matig

- "Dode" leidingen aangetroffen in de woningen.
- Defecte of verkeerd toegepaste kranen.
- Hotspot in de waterleiding.

Toelichting:

We hebben te maken met eengezinswoningen waarvan de waterkwaliteit niet periodiek wordt gecontroleerd.

Bij de NTA 8025 zijn de volgende gebreken aan de waterleidingsinstallatie waargenomen:

- Kranen zonder een beluchter of keerklep.
- Hotspot in de waterleiding (ongewenste opwarming).
- Dode waterleidingen.

4.7 **Risico's installaties**

Beoordeling: Beperkt

- Bij zeven woningen is een NTA 8025 keuring naar de gas- water- en elektra-installatie uitgevoerd. Alle zeven woningen zijn afgekeurd (zie toelichting en NTA 8025 rapporten).

Toelichting:

Risico's elektrotechnisch

De risico's voor de elektrotechnische installaties in de geïnspecteerde woningen van dit complex bestaan uit onderstaande gebreken:

- De potentiaalvereffening / aarding ontbreekt of is niet goed toegepast (bij alle zeven woningen).
- De groepenkasten zijn sterk verouderd, vaak niet voorzien van een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars.
- Bij alle zeven woningen zijn defecten aangetroffen bij wandcontactdozen en schakelaars. De wandcontactdozen zijn vaak niet voorzien van een deugdelijke achterplaat of een stalen achterplaat.
- De installatieonderdelen zijn niet deugdelijk aangelegd.

Risico's werktuigbouwkundig

De risico's voor de gas- en waterinstallaties in de geïnspecteerde woningen van dit complex bestaan uit onderstaande gebreken:

- Kranen die niet meer functioneren.
- De ventilatie van alle meterkasten is onvoldoende.
- Bij een aantal rookgasafvoeren zijn gebreken geconstateerd.
- Niet alle gasinstallaties zijn voorzien van een meetnippel.

5 Gezondheid

Gezondheid	5,0
Loden waterleidingen (alleen voor complexen met bouwjaar < 1960)	
binnenmilieu (mate van vocht, schimmels, tocht, behaaglijkheid, verse lucht)	
geluidhinder	
asbestbesmetting (alleen voor complexen met bouwjaar < 1994)	

Invullen 1: weging	Invullen 2: oordeel
n.v.t.	n.v.t.
zwaar	matig
normaal	redelijk
zwaar	matig

oordeel					weging
Bepikt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	3
0	0	0	1	0	2
0	1	0	0	0	3
0	6	0	2	0	8
2	4	6	8	10	
0	24	0	16	0	40

5.1 Loden waterleidingen

Niet van toepassing omdat het gebouw dateert uit 1966. Loden waterleidingen werden toen niet meer toegepast.

5.2 Binnenmilieu

Beoordeling: Matig

- Plaatselijk schimmel in de badkamers.
- Plaatselijk schimmel ter plaatse van de bouwmuren. Er lijkt een relatie te zijn tussen dichtgesmeerde stootvoegen en vochtproblemen/schimmel in de woningen.
- De ventilatiesterkte voldoet volgens het rapport maar net. De pijpdakventilator staat op de nominatie om te worden vervangen.
- De ventilatiebalans is in orde omdat de overstroom tussen de vertrekken voldoende is.
- De pijpdakventilator vertoont plaatselijk gebreken.

Toelichting:

De verwarming wordt geregeld door de bewoners door aan de thermostaat te draaien die in de woonkamer hangt. In alle verblijfsruimten zijn radiatoren toegepast.

De woningen worden met ventilatieventielen in de badkamer, het toilet en de keuken mechanisch afgezogen door middel van een pijpdakventilator op het platte dak. De toevoer van lucht wordt door te openen klepramen geregeld in de verblijfsruimten en een ventilatierooster boven de voordeur. In het merendeel van de woningen is de opening onder de deuren minimaal 1 cm waardoor een goede overstroom van ventilatielucht tussen de verschillende ruimten in de woning mogelijk is. In de badkamer en ter plaatse van de bouwmuur is plaatselijk schimmel aangetroffen.

5.3 Geluid

Beoordeling: Redelijk

- De geluidsbelasting op de gevels is net boven de norm voor een geluidsluwe woonwijk.

Toelichting:

Volgens de geluidkaart 'Wegverkeer' van Atlas Leefomgeving ligt de geluidsbelasting op de woningen in dit complex tussen de 51-55 dB Lden. Geluidsluwe woonwijken hebben een geluidsbelasting van minder dan 50 dB Lden. Het betreft hier een lichte geluidsbelasting op de gevels. Voor de exacte belasting moeten metingen en berekeningen worden verricht.

Er was geen aanleiding om een geluidmeting uit te voeren tussen de woningen omdat het eengezinswoningen betreffen. Ook zijn de woningen van een betonnen vloeren en woningscheidende wanden voorzien. De geluidswering van deze wanden is vaak redelijk tot goed.

5.4 Asbest

Beoordeling: Matig

- Er zijn asbestbronnen aanwezig in risicocategorie 1 en 2.
- Het asbestinventarisatierapport is niet representatief.
- In de woningen zijn geen asbestkaarten aanwezig.

Toelichting:

Ieder complex wordt vanuit het asbestbeleid van Vidomes beoordeeld. Steeds wordt naar de volgende aspecten gekeken:

- Is een asbestinventarisatierapportage aanwezig en is deze geldig? **Ja, complex 1008 gelegen aan de A. Verweylaan/Busken Huelpad/J.H. Leopoldpad/Jacques Perklaan/Nicolaas Beetslaan te Delft, geldig tot 25 oktober 2021.**
- Geeft de omvang van de asbestinventarisatie een representatief beeld? **Nee, minder dan 10% van de woningen is onderzocht (5/66 = 7,5%).**
- Gelden er beperkingen? **Ja, vaste vloeren, gevels en leidingschachten.**
- Zijn alle onderdelen onderzocht? **Nee, resterende woningen.**
- Zijn asbestkaarten in de woning aanwezig? **Nee.**
- Met welke risicocategorie (1 t/m 5), van het Vidomes asbestbeleid, komen de aanwezige bronnen overeen?

Bronnen	Risicocategorie (RC)***/activiteit	RK*	H/NH**
1 vloerluis	2 vervangen op natuurlijk moment (project = natuurlijk moment)	1	H
2 vloerzeil	1 registratie betreffende adressen verifiëren	2	NH
3 vloerzeil	1 registratie betreffende adressen verifiëren	2	NH
4 vloerluis	2 vervangen op natuurlijk moment (project = natuurlijk moment)	1	H

* Risicoklasse

** Hechtgebonden of niet-hechtgebonden

*** Per aanwezige asbestbron is door de asbestcoördinator van Vidomes een risicocategorie toegekend.

Specificatie van de risicocategorieën is als volgt:

Risicocategorieën (RC) volgens Asbestbeleid Vidomes

1 Bij normaal gebruik geen risico

2 Hechtgebonden asbest met beschadigingsrisico

of belemmerend voor onderhoud

of beperking woongenot

3 Asbestbron beschadigd (MAG NIET BESTAAN)

4 Niet-hechtgebonden asbest met beschadigingsrisico (met uitzondering van vloerzeil)

5 Asbestbron op het dak.

6 Techniek

Techniek	5,1	Invullen 1: weging	Invullen 2: oordeel	oordeel					weging
				Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
Algehele conditie buitenschilderwerk		normaal	voldoende	0	0	1	0	0	2
Algehele conditie gevels		normaal	voldoende	0	0	1	0	0	2
Algehele conditie daken		normaal	matig	0	1	0	0	0	2
Algehele technische indruk keuken, badkamer, toilet		normaal	voldoende	0	0	1	0	0	2
Algehele technische indruk algemene ruimtes en terrein		normaal	matig	0	1	0	0	0	2
Algehele technische indruk installaties (cv ketels, liften, ketelhuizen, M.V.)		normaal	matig	0	1	0	0	0	2
Algehele indruk infrastructuur installaties (leidingen, elektra, radiatoren etc.)		normaal	voldoende	0	0	1	0	0	2
				0	6	8	0	0	14
				2	4	6	8	10	
				0	24	48	0	0	72

6.1 Toelichting conditiemeting

Voor het beoordelen van de bouwtechnische staat wordt van de conditiemeting op basis van de NEN 2767 gebruikgemaakt. Bij de conditiemeting wordt de onderhoudsstaat van een element, een materiaal of een detaillering beoordeeld op basis van de aangetroffen gebreken en drie aspecten die op dit gebrek betrekking hebben: Belang of Ernst / Omvang / Intensiteit.

De meetmethode die tijdens de inspectie wordt uitgevoerd, leidt tot een conditiescore die beschrijft hoe het onderzochte bouwdeel voor wat betreft het onderhoud er voor staat. De conditiescore kan zijn:

Conditiescore	Oordeel vastgoedscan	Toelichting
1	Goed	Incidenteel geringe gebreken
2	Redelijk	Incidenteel beginnende veroudering
3	Voldoende	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Beperkt	De veroudering is onomkeerbaar
6	Beperkt	Technisch rijp voor sloop

6.2 Algehele conditie buitenschilderwerk

Beoordeling: Voldoende

- Daken schilderwerk hout: conditie 2.
- Opstellen schilderwerk hout (deuren/kozijnen): conditie 3.
- Gevels schilderwerk steenachting: conditie 3.

6.3 Algehele conditie gevels

Beoordeling: Voldoende

- Gevelkozijnen kunststof: conditie 3.
- Opstellen gevelkozijnen hout: conditie 2.
- Opstellen hout: conditie 2.
- Voegwerk metselwerk: conditie 2.

Toelichting:

De kunststof kozijnen zijn in 1988 geplaatst. De vervuiling en de veroudering van het kunststof zijn zichtbaar. De werking van ramen en deuren vertonen gebreken zoals vervuiling en functionele gebreken. De rubbers in de ramen en de deuren komen los. Aan de binnenzijde zijn regelmatig mechanische beschadigingen geconstateerd. Ook is verzanding van het voegwerk van de raamdorpelstenen geconstateerd.

6.4 Algehele conditie daken

Beoordeling: Matig

- Daksysteem: conditie 4.
- Dakrand: conditie 5.
- Geveldoorvoer: conditie 5.
- Dakdoorvoer: conditie 3.
- Lichtkoepels: conditie 5.
- Ventilatie-units: conditie 5.

Toelichting:

Tijdens de inspectie van BOKO Dakbedekkers op 11 maar 2021 is een insnijding gemaakt en is het dak beoordeeld.

Het dak van de woningen is als volgt opgebouwd:

- Onderconstructie – houten dakbeschot.
- Dampremmende laag – gebitumineerd glasvlies.
- Isolatie Polystyreen (EPS) – 50 mm.
- Scheidingslaag/tussenlaag – Meerlaags bitumen bestand.
- Waterkerende laag APP 460/470.

De volgende gebreken zijn geconstateerd:

- Craquelé.
- Plooiën.
- Pimpling.
- Onthechting in de overlap.
- Pokmossen.
- Blazen.
- Randstroken en aansluiting plakplaten lekken.
- De bevestigers en foamband lichtkoepels zijn vergaan.
- Inwendige condensatie lichtkoepels.
- Randstrook niet volledig verkleefd.

6.5 Algehele conditie binnenpakketten (badkamer / keuken / toilet)

Beoordeling: Voldoende

- Keukens tonen sporen van slijtage.
- Badkamer- en toiletinrichting geen gebreken.
- Keukens, badkamer en toiletten die niet in 2008 zijn gerenoveerd zijn inmiddels gedateerd.

Toelichting:

De keuken-, badkamer- en toiletinrichtingen zijn deels in 2008 vernieuwd. Het was aan de bewoners om te bepalen of ze des tijds de keuken, badkamer, toilet of alle drie de ruimten wilden renoveren. Uit de kennissessie is naar voren gekomen dat circa 70-85% is gerenoveerd.

6.6 Algemene ruimten / terrein

Beoordeling: matig

- Buurtbewoners ervaren hinder door de hoeveelheid en laag hangende bomen.
- Plaatselijk veel straatafval geconstateerd.
- Het straatwerk verzakt waardoor er struikelgevaar ontstaat.
- De achtertuinen zijn behoorlijk verzakt.

Toelichting:

Bomen hangen in het water.

6.7 Installaties

Beoordeling: Matig

Verwarming

- Gebreken bij de rookgasafvoeren.
- De pijpdakventilator op het dak vertoont plaatselijk gebreken.

Toelichting:

Het vervangen van de installatieonderdelen die betrekking hebben op de verwarming en de pijpdakventilator staan in 2024 gepland voor vervanging. De installatieonderdelen zijn op 50% tot 75% van de theoretische levensduur. De aangetroffen gebreken hebben voornamelijk betrekking op corrosie van het leidingwerk en de isolatie van de leidingen en de installaties.

Verwarming en warm tapwater

- Opwekking warmte: Op de eerste verdieping is in een speciaal ingerichte kast de cv-ketel Remeha Quinta 28c toegepast die de woning voorziet van verwarming en warm tapwater. Bij de rookgasafvoeren die vanuit deze ruimte rechtstreeks door het dak gaat zijn bij diverse woningengebreken geconstateerd zoals stormbeugels die niet vastzitten en schroeven door de rookgasafvoer en luchttoevoer heen.

Mechanische ventilatie

- De pijpdakventilator vertoont plaatselijk gebreken.

Bliksembeveiliging

- Deze is niet aanwezig, er is ook geen aanleiding om deze aan te brengen.

6.8 Infrastructuur installaties

Beoordeling: Voldoende

- Er zijn geen gebreken bekend aan de riolering.
- De gasleiding is goedgekeurd.
- De elektrische installatie en de groepenkasten in de woning zijn sterk verouderd.

Toelichting:

Voor zover bekend zijn er geen problemen met de riolering. Er is geen aanleiding om een rioolcamera-inspectie uit te laten voeren. Omdat het terrein flink zakt, is de kans aanwezig dat problemen kunnen ontstaan bij de aansluiting ter plaatse van de gevels.

Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de gasleiding.

7 Duurzaam

Duurzaamheid	6,0
gemiddeld energielabel warmteweerstand constructie	

Invullen 1: weging	Invullen 2: oordeel
normaal	voldoende
normaal	voldoende

oordeel					weging
Bepert	Matig	Voldoende	Nedelijk	Goed	
0	0	1	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	4	0	0	4
2	4	6	8	10	
0	0	24	0	0	24

6,0

7.1 Energie-index

Beoordeling: Voldoende

Het gemiddelde energielabel (berekend door Alphaplan) is energielabel C. Het gemiddelde primair fossiel energieverbruik (EP 2) is circa 224 kWh/m².

Toelichting:

De energetische situatie in het complex zoals aangetroffen bij onze inspectie is als volgt:

- De kruipruimtebodembodem is voorzien van circa 30cm Drowa-chips. De vloer zelf is niet geïsoleerd.
- Het kruipluik is voorzien van 30mm P.U. schuim.
- De kozijnen zijn van isolerende beglazing voorzien, incidenteel is HR+ beglazing toegepast.
- Er zijn geïsoleerde sandwichpanelen aanwezig van 37mm dik (dikte isolatie geschat op 20mm).
- De spouwmuren zijn van 40mm steenwol isolatie voorzien.
- Tussen de houten dakbalken is vanuit de bouw 15mm PS-isolatie aanwezig.
- Het dak van de woningen is met 50mm na geïsoleerd.
- De woningen worden met wisselstroom pijpdakventilatoren (bouwjaar onbekend) mechanisch geventileerd.
- De woningen worden door individuele Remeha Quinta 28c combinatietekets verwarmd.
- De woningen worden van warm water voorzien door individuele combinatietekets.

Op basis van de inspectieresultaten is voor vier woningen een energielabel berekend conform de NTA8800.

Adres	Afgemeld label		NTA8800 – BENG Alphaplan				TO juli max
	EI	label	label	EP 1*	EP 2**	EP 3***	
Albert Verweylaan 2 Hoekwoning type M5	2,45	E	C	147,16 kWh/m ²	241,70 kWh/m ²	0 %	1,81
Albert Verweylaan 4 Tussenwoning type M5	2,17	D	C	119,97 kWh/m ²	208,68 kWh/m ²	0 %	0,95
Jacques Perklaan 10 Hoekwoning type M6	2,41	E	C	145,52 kWh/m ²	237,33 kWh/m ²	0 %	1,82
Jacques Perklaan 12 Tussenwoning type M6	2,17	D	C	123,47 kWh/m ²	209,78 kWh/m ²	0 %	1,11

*EP 1: Energiebehoefte

**EP 2: Primair fossiel energieverbruik

***EP 3: Hernieuwbare energie

TOjuli is een indicator die het risico op oververhitting aangeeft. Bij nieuwbouwwoningen is de grenswaarde van TOjuli gesteld op 1,20. Indien de TOjuli de grenswaarde van 1,20 overstijgt, mag aan de hand van het dynamisch simulatieprogramma Gewogen Temperatuuroverschrijding (GTO) alsnog aangetoond worden dat het risico op oververhitting acceptabel blijft. De grenswaarde voor de GTO is vastgesteld op 450 uur volgens de uitgangspunten van de berekening. Deze eisen zijn niet van toepassing voor bestaande woningen maar geeft een beeld van het risico.

- Uit de steekproef komt naar voren dat de hoekwoningen de grenswaarde van TOjuli overschrijden.

De berekende energielabels zijn met de afgemelde energielabels vergeleken. Gemiddeld komt de berekende waarde 1 tot 2 labelsprongen lager uit dan de afgemelde energielabels. Dit verschil is aanzienlijk.

Overige duurzaamheidsaspecten:

Koken

- In de woningen wordt met gas gekookt.

Water

- Er zijn watermeters in meterkasten van de woningen toegepast.

7.2 Warmteweerstand constructie

Beoordeling: Voldoende

- De woningen zijn voor het grootste deel geïsoleerd.

Toelichting:

De warmteweerstand van het complex wordt als volgt beoordeeld:

- Warmteweerstand dak: Rc 2,3 - 2,5 (voldoende).
- Warmteweerstand gevels: Rc 1,2 - 1,4 (voldoende).
- Warmteweerstand vloer: geen isolatie toegepast (beperkt).
- Warmteweerstand kruipruimtebodempl: Rc 4,05 (goed).
- Beglazing in het woonvertrek: dubbel glas (voldoende).
- Beglazing in het slaapvertrek: dubbel glas en incidenteel HR+ glas (voldoende).

8 Gebruikskwaliteit

Gebruikskwaliteit		7,0
balkon / tuin		
woonkamer		
slaapkamers		
badkamer		
keuken		
toilet		
wasmachine / droger		
woninginbraak		
voorzieningsniveau (berging, liften, automatische deuren, videofoon, etc.)		

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
normaal	goed
normaal	matig
normaal	redelijk
normaal	matig
normaal	goed
normaal	redelijk
normaal	voldoende
normaal	voldoende
n.v.t.	n.v.t.

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	0	0	1	2
0	1	0	0	0	2
0	0	0	1	0	2
0	1	0	0	0	2
0	0	0	0	1	2
0	0	0	1	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	0	0	0	0
0	4	4	4	4	16
2	4	6	8	10	
0	16	24	32	40	112

8.1 Toelichting beoordeling gebruikskwaliteit

Aan de hand van het programma van eisen (pve) voor de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen is de plattegrond van de woningen beoordeeld.

In dit complex komen twee verschillende woningplattegronden voor:

- M5 - vijfkamerwoningen.
- M6 - zeskamerwoningen.

Woningtype M5 komt het meest voor en is beoordeeld. Bij de beoordeling van deze onderdelen wordt aangegeven waar de verschillen zitten.

8.2 Balkon / tuin

Beoordeling: Goed

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde tuinen	Beoordeling
Gebruiksoppervlak buitenruimten	5-6 m ²	Circa 50 tot 200 m ²	Voldoet
Dieptemaat buitenruimten	1,5 m ¹	9-26 m ¹	Voldoet

8.3 Woonkamer

Beoordeling: Matig

- In een aantal van de bezochte woningen is de eetkamer bij de woonkamer getrokken. De oppervlakte van de woonkamer komt hiermee uit op: 26,01 m². Het gebruiksoppervlak van de woonkamers voldoet hiermee alsnog niet aan het pve.

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde woning	Beoordeling
Gebruiksoppervlak woonkamer	30 m ²	16,35 m ²	Voldoet niet
Breedtemaat woonkamer	Minimaal 3,6 m ¹ waarbij plaatselijk mag worden afgeweken tot 3 m ¹	4,85 m ¹	Voldoet

*1 Programma van eisen voor de gebruikskwaliteit nieuwbouwwoningen Vidomes

8.4 Slaapkamers

Beoordeling: Redelijk

- Woningtypen M5 en M6 hebben vier slaapkamers.

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde woning	Beoordeling
Gebruiksoppervlak hoofdslaapkamer	13 m ²	13,3 m ²	Voldoet
Breedte hoofdslaapkamer	Minimaal 3 m ¹	2,5 m ¹	Voldoet niet
Gebruiksoppervlak tweede slaapkamer	8 m ²	10,77 m ²	Voldoet
Breedte tweede slaapkamer	Minimaal 2,2-2,4 m ¹	3,05 m ¹	Voldoet
Gebruiksoppervlak overige slaapkamers	6-8 m ²	7,65 m ² en 5,8 m ²	Voldoet deels
Breedte overige slaapkamers	Minimaal 2,2-2,4 m ¹	2,3 m ¹	Voldoet

*1 Programma van eisen voor de gebruikskwaliteit nieuwbouwwoningen Vidomes

8.5 Badkamer

Beoordeling: Matig

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde woning	Beoordeling
Gebruiksoppervlak badkamer	4 m ²	2,72 m ²	Voldoet niet
Breedtemaat badkamer	Minimaal 1,8 m ¹	1,26 m ¹	Voldoet niet

*1 Programma van eisen voor de gebruikskwaliteit nieuwbouwwoningen Vidomes

8.6 Keuken

Beoordeling: Goed

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde woning	Beoordeling
Gebruiksoppervlak keuken	Niet van toepassing	7,5 m ²	Niet van toepassing
Lengte aanrechtblok	Minimaal 1,8 m ¹	1,8 m ¹	Voldoet
Vrije ruimte achter aanrecht	Minimaal 1,2 m ¹	1,7 m ¹	Voldoet

*1 Programma van eisen voor de gebruikskwaliteit nieuwbouwwoningen Vidomes

8.7 Toilet

Beoordeling: Redelijk

- Een tweede toilet is incidenteel aanwezig.
- Een fontein is niet in alle toiletruimten aanwezig.

Onderdeel	Programma van eisen*1	Beoordeelde woning	Beoordeling
Gebruiksoppervlak toilet	1,1 m ²	0,96 m ²	Voldoet niet

*1 Programma van eisen voor de gebruikskwaliteit nieuwbouwwoningen Vidomes

8.8 Wasmachine / droger

Beoordeling: Voldoende

- De standaard opstelplaats van de wasmachine is in de keuken.

Toelichting:

- In de keuken is een wateraansluiting, een aansluiting voor elektra en een riolafvoer gemaakt.

8.9 Woninginbraak

Beoordeling: Voldoende

Toelichting:

Beoordeling Politiekeurmerk Veilig Wonen:

Deuren, verlichting en zicht:

- Er zijn voldoende straatlantaarns aanwezig.
- Naast de voordeur hangt standaardverlichting.
- De terreinbeplanting is aangepast voor meer overzicht.

Deuren inbraakwerendheid

- De woningtoegangsdeuren en balkondeuren zijn voorzien van twee sterren sluitwerk.
- De bergingsdeuren zijn voorzien van twee sterren sluitwerk. Er zijn geen anti-inbraakstrips toegepast.

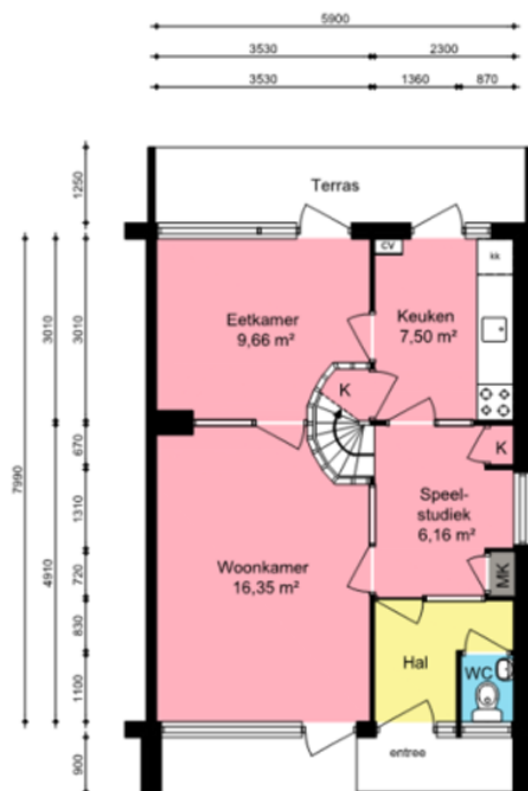
Ramen en ventilatieopeningen:

- De uitzetramen zijn incidenteel van een anti-inbraakstang voorzien.

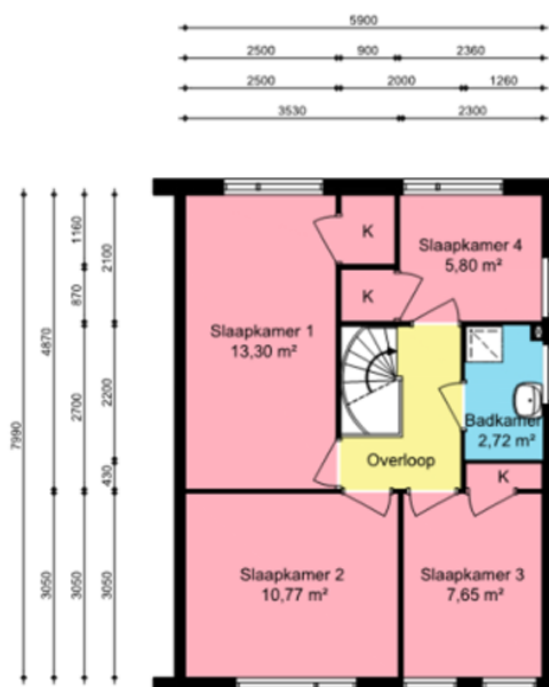
Rookmelders

- Er zijn niet structureel rookmelders aangebracht.
- De aangetroffen rookmelders hangen plaatselijk op de verkeerde plek.
- Plaatselijk zijn rookmelders niet voorzien van een volle batterij/accu.

8.10 Plattegronden gebruikskwaliteit (woningtype M5)



Begane grond



1e verdieping

9 Bronvermelding

Bron	Auteur	Versie	Datum
Situatie complex	BAG-viewer	n.v.t.	Februari 2021
Archiefstukken	Vidomes	diverse	diverse
Asbestinventarisatierapport	Kiwa	4.06.0007 versie 1.4	25 oktober 2018
Geluid in Nederland van wegverkeer	Atlas leefomgeving	onbekend	onbekend
Inspectie brandveiligheid	Froger Vastgoed	onbekend	21 mei 2010
NTA 8025	Humble Inspect	onbekend	11 maart 2021
Conditiemeting	Radar Advies	onbekend	9 januari 2020
Gebruikskwaliteit	Programma van eisen Vidomes	onbekend	augustus 2012
Dakinspectie	BOKO dakbedekkingen	onbekend	1 april 2021

Bijlage I

Scan vastgoedkwaliteit

Scan Vastgoedkwaliteit - Complex
1008 [redacted] eo

Vastgoedprofiel	match
Passend veilig	75%
Minimaal basis	71%
Minimaal veilig	71%
Passend basis	67%
Passend basis +	67%
Robuust basis	43%
Robuust basis +	33%

Status
ingevuld door: [redacted]
datum: 27-5-2021
onderbouwing scores: sterk
opmerkingen:

Veiligheid	4,8
brand	
bezijken van constructies	
vallen	
liften	
vergiftiging - koolmonoxide	
vergiftiging - legionella	
risico's installaties (explosie, electrocutie)	

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
zwaar	matig
normaal	goed
licht	voldoende
n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.
licht	matig
zwaar	beperkt

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	1	0	0	0	3
0	0	0	0	1	2
0	0	1	0	0	1
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	1
1	0	0	0	0	3
3	4	1	0	2	10
2	4	6	8	10	
6	16	6	0	20	48

4,8

Gezondheid	5,0
Loden waterleidingen (alleen voor complexen met bouwjaar < 1960)	
binnenmilieu (mate van vocht, schimmels,tocht, behaaglijkheid, verse lucht)	
geluidhinder	
asbestbesmetting (alleen voor complexen met bouwjaar <1994)	

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
n.v.t.	n.v.t.
zwaar	matig
normaal	redelijk
zwaar	matig

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	3
0	0	0	1	0	2
0	1	0	0	0	3
0	6	0	2	0	8
2	4	6	8	10	
0	24	0	16	0	40

5,0

Techniek	5,1
Algehele conditie buitenschilderwerk	
Algehele conditie gevels	
Algehele conditie daken	
Algehele technische indruk keuken, badkamer, toilet	
Algehele technische indruk algemene ruimtes en terrein	
Algehele technische indruk installaties (cv ketels, liften, ketelhuizen, M.V.)	
Algehele indruk infrastructuur installaties (leidingen, elektra, radiatoren etc.)	

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
normaal	voldoende
normaal	voldoende
normaal	matig
normaal	voldoende
normaal	matig
normaal	matig
normaal	voldoende

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	1	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	1	0	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	1	0	0	0	2
0	1	0	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	6	8	0	0	14
2	4	6	8	10	
0	24	48	0	0	72

5,1

Duurzaamheid	6,0
gemiddeld energielabel	
warmteweerstand constructie	

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
normaal	voldoende
normaal	voldoende

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	1	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	4	0	0	4
2	4	6	8	10	
0	0	24	0	0	24

6,0

Gebruikskwaliteit	7,0
balkon / tuin	
woonkamer	
slaapkamers	
badkamer	
keuken	
toilet	
wasmachine / droger	
woninginbraak	
voorzieningenniveau (berging, liften, automatische deuren, videofoon, etc.)	

Invullen 1:	Invullen 2:
weging	oordeel
normaal	goed
normaal	matig
normaal	redelijk
normaal	matig
normaal	goed
normaal	redelijk
normaal	voldoende
normaal	voldoende
n.v.t.	n.v.t.

oordeel					weging
Beperkt	Matig	Voldoende	Redelijk	Goed	
0	0	0	0	1	2
0	1	0	0	0	2
0	0	0	1	0	2
0	1	0	0	0	2
0	0	0	0	1	2
0	0	0	1	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	1	0	0	2
0	0	0	0	0	0
0	4	4	4	4	16
2	4	6	8	10	
0	16	24	32	40	112

7,0

Analyse match profiel

	aantal eisen	gap	match
Robuust basis +	6	4	2
		67%	33%
Passend basis +	6	2	4
		33%	67%
Robuust basis	7	4	3
		57%	43%
Passend basis	6	2	4
		33%	67%
Minimaal basis	7	2	5
		29%	71%
Passend veilig	8	2	6
		25%	75%
Minimaal veilig	7	2	5
		29%	71%

Bijlage II
Conditiemeting

Meerjarenonderhoudsplan

1008 • Albert Verweylaan e.o.

DELFT



Inhoudsopgave

- Inleiding
- Elementenoverzicht
- Bevindingen
- Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)

Inleiding

Bijgaande conditiemeting is objectief en eenduidig bepaald middels de NEN2767 Keukens, badkamers en toiletten worden door de senior opzichters geïnspecteerd.

Dit resulteert in een conditiescore per element van 1 t/m 6 waarbij 1 een uitstekende conditie is en 6 een zeer slechte conditie. Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties.

Daarna plannen wij zelf het onderhoud in. Deze planning is sturend in de investeringsopgave die in overleg met de assetmanager vorm krijgt.

Conditie scores volgens NEN 2767

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Actuele meerjaren onderhoudsplanung altijd via specialist* opvragen.

*Beheerder MJOB / Asset manager

De meerjaren onderhoudsplanung (MJOP) is ter indicatie in deze rapportage opgenomen. Deze planning wordt namelijk regelmatig bijgesteld en afgestemd met de investeringsbegroting. Deze investeringsbegroting wordt weer beïnvloed door de financiële mogelijkheden van Vidomes en de prioriteiten die wij stellen aan bijvoorbeeld de verduurzaming van ons bezit.

De aldus verkregen meerjarenplanung is dus een momentopname, is wel enigszins richtinggevend maar niet geschikt om extern te communiceren. Dit zou mogelijk valse verwachtingen creëren.

**1008 • Albert Verwey laan e.o.
DELFT**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110i0	Opstallen buitenwanden - hout	Woningen	1552,00 m2	2
27	Daken			
2717h0	Daken schoorstenen bouw. - metaal	Woningen	66,00 st	2
2717n6	Daken schoorstenen bouw. - kunststof	Woningen	66,00 st	2
31	Buitenwandopeningen			
3111i0	Opstallen gevelkozijnen - hout	Woningen	170,00 m1	2
3111n6	Gevels gevelkozijnen - kunststof	Woningen	5944,00 m1	3
	<i>Betreft slecht sluitende deuren, ramen en ventilatieroosters, daarnaast zijn de rubbers van de ramen ook aan het loskomen. Tevens is het verzanding van het voegwerk van de raamdorpelstenen geconstateerd. Geadviseerd wordt om voor de kozijnen een onderhoudsbeurt in te plannen.</i>			
37	Dakopeningen			
37103701	Daken dakopeningen lichtkoepels -	Woningen	66,00 st	2
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Woningen	3384,12 m2	2
46	Schilderwerk			
46102000i0	Daken schilderwerk buiten (m2) hout	Woningen	299,00 m2	2
46102001g 2	Gevels schilderwerk buiten (m1) steenachtig	Woningen	2160,00 m1	3
46103000i0	Opstallen schilderwerk buiten (m2) deuren hout	Woningen	56,87 m2	3
46103001i0	Opstallen schilderwerk buiten (m1) kozijnen/ramen hout	Woningen	272,00 m1	3
47	Dakafwerkingen			
47104705s 2	Opstallen dakafwerking bedekking bitumen	Woningen	631,00 m2	0
4711s2	Daken dakafwerking vlak - bitumen	Woningen	3354,00 m2	
47152702	Daken randafwerking dak boeiboorden -	Woningen	299,00 m2	2
47152702	Opstallen randafwerking dak daktrimmen	Woningen	160,00 m2	2
47154711	Daken randafwerking dak daktrimmen -	Woningen	997,00 m1	0
51	Warmteopwekking			
51105101	Algemene voorzieningen ketels ind. cv ketel -	Woningen	66,00 st	3
52	Afvoeren			
52105201	Gevels afv.regenwater hwa's -	Woningen	370,00 m1	2

**1008 • Albert Verwey laan e.o.
DELFT**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
57	Luchtbehandeling			
5751	Algemene voorzieningen ventilatie-installaties ind. Woningen - -		66,00 st	
63	Verlichting			
6310	Gevels verlichting standaard - -	Woningen	16,00 st	2
74	Vaste sanitairvoorzieningen			
7414	Binnenwerk keuken	Woningen	66,00 st	2
7414	Binnenwerk sanitair badkamer - -	Woningen	66,00 st	2
7415	Binnenwerk sanitair toilet - -	Woningen	66,00 st	2
7416	Algemeen ongeriefvergoeding - -	Woningen	66,00 st	0
90	Terrein			
90419030	Terrein terrein verhardingen bestratingen -	Woningen	412,00 m2	
98	Projectmatige ingreep			
98	Investerings	Woningen	66,00 vhe	0
98	Stelpost "Blinde vlek"	Woningen	1,00 st	

**1008 • Albert Verweylaan e.o.
DELFT**

Code	Hoofdgroep	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21	Buitenwanden					€ 784						€ 784
27	Daken					€ 38.751						€ 38.751
31	Buitenwandopeningen					€ 68.628						€ 68.628
37	Dakopeningen					€ 58.166						€ 58.166
46	Schilderwerk					€ 54.098						€ 54.098
47	Dakafwerkingen					€ 414.651						€ 414.651
51	Warmteopwekking					€ 123.928						€ 123.928
52	Afvoeren					€ 11.890						€ 11.890
57	Luchtbehandeling					€ 29.013						€ 29.013
63	Verlichting					€ 868						€ 868
90	Terrein					€ 7.574						€ 7.574
98	Projectmatige ingreep					€ 3.659.148						€ 3.659.148
Totaal object		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.467.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.467.500

Bijlage III

Samenvatting asbestinventarisatierapporten

Opdrachtgever : VIDOMES
 Projectnummer : 4.06.0007
 Versie : 1.4
 Aanvangsdatum onderzoek : 27 september 2004
 Laatste aanpassing onderzoek : 16 oktober 2018
 Autorisatiedatum : 25 oktober 2018
 Vervaldatum : 25 oktober 2021

Aanvullend onderzoek noodzakelijk t.a.v. beperkingen en overige woningen

Het onderzoek is niet representatief, niet elk woningtype is in voldoende aantallen onderzocht (5/66). Echter dient in geval van renovatie/onderhoud de resterende woningen ook onderzocht te worden.

beperkingen niet onderzocht twiifelachtig onderzocht
 vaste vloeren Overige woningen
 gevels
 leidschachten

Tabel: documentrevisies

Versie	Datum	Omschrijving
1.0	15-5-2017	Jacques Perklaan 12 onderzocht
1.1	31-5-2017	Albert Verweyjaan 14 onderzocht
1.2	4-8-2017	Jacques Perklaan 8 onderzocht
1.3	20-9-2018	Albert Verweyjaan 24 onderzocht
1.4	25-10-2018	Albert Verweyjaan 43 onderzocht (lekening 4)

bronnen locatie
 1 vloerluis hal of berging
 2 vloerzeil slaapkamer 4 en keuken
 3 vloerzeil slaapkamer 4 en keuken
 4 vloerluis hal of berging

RK Hechtgebonden Status
 1 ja onbekend
 2 nee onbekend
 2 nee onbekend
 1 ja onbekend

Risicocategorie/Saneringsstrategie
 2 vervangen op natuurlijk moment (project = natuurlijk moment)
 1 registratie betreffende adressen verifiëren
 1 registratie betreffende adressen verifiëren
 2 vervangen op natuurlijk moment (project = natuurlijk moment)