

Technische kwaliteit 't Posthuijs

Onderzoek naar de technische staat
van het dorps huis.



DHV Amersfoort

november 2008
Voorlopig

Technische kwaliteit 't Posthuijs

Onderzoek naar de technische staat
van het dorps huis.

dossier : W2345R001
registratienummer : W2345R001
versie : 1

DHV Amersfoort

november 2008
Voorlopig

INHOUD	BLAD
.1 SAMENVATTING	2
2 INLEIDING	2
3 HUIDIG GEBRUIK	2
4 TECHNISCHE ONDERZOEK	3
4.1 Wijze van onderzoek	3
4.2 Algemeen	3
4.3 Fundering	3
4.4 Begane grondvloer	3
4.5 Dakvloer	3
4.6 Buitengevels	4
4.6.1 Buitenkozijnen en –deuren	4
4.7 Binnenwanden	4
4.8 Plafonds	4
4.9 Installaties	4
4.9.1 Riolering	4
4.9.2 Elektrische installatie	5
4.10 Inrichting	5
4.10.1 Sanitair	5
4.10.2 Keukeninrichting	5
5 AANDACHTSPUNTEN	5
5.1 Technisch	5
5.2 Functioneel	5
COLOFON	6

1 SAMENVATTING

DHV Zaandam heeft onderzoek gedaan naar de technische staat van het Dorpshuis ('t posthuys) in Neck. De resultaten hiervan zijn in deze samenvatting weergegeven.

- Het dak moet worden gerenoveerd. Deze is niet geïsoleerd en als gevolg van vele lekkages is het plafond op veel plaatsen beschadigd.
- Het plafond moet worden vervangen, ook omdat de elektrische installatie niet voldoet en dus vernieuwd moet worden.
- De gevel is niet geïsoleerd. Omdat de spouwruimte beperkt is, wordt geadviseerd om isolatie op de buitengevel aan te brengen. Eventueel kunnen de kozijnen vervangen worden door een onderhoudsvrij materiaal. Geadviseerd op het isolatieglas te vervangen door HR-glas.
- De riolering is op vele plaatsen defect en zal vervangen moeten worden.
- Het sanitaire ruimten zijn verouderd en moeten worden vernieuwd.
- De keukens voldoen niet aan de huidige gebruikseisen en moeten worden vernieuwd.
- De CV en warm-waterinstallaties moeten worden vernieuwd.

We adviseren verder om alle overige binnenwanden te voorzien van een nieuwe afwerking.

Er dient opgemerkt te worden dat de tekortkomingen van het gebouw niet alleen liggen op het technische vlak, maar ook op het functionele. Het gebouw is uitermate inefficiënt in zijn ruimtegebruik. Verder voldoen veel ruimten niet meer aan de hedendaagse Arbo-eisen, noch aan de normen in het kader van sport en bewegingsonderwijs. De exploitatielasten zijn vanwege het ontbreken van isolatie hoog, circa € 1500,- per maand.

Het gebouw is niet onderzocht op eisen in het kader van de brandveiligheid.

Op basis van de resultaten ligt het niet voor de hand het Dorpshuis te renoveren; sloop en herbouw ligt meer voor de hand. Complicerend bij renovatie is dat dan het Dorpshuis gedurende ongeveer een half jaar niet gebruikt kan worden. Om vergelijking mogelijk te maken is toch onderzocht wat de kosten van renovatie zijn. Dit is geraamd op € 1.1 miljoen inclusief BTW.

2 INLEIDING

Aan DHV is gevraagd om onderzoek te doen naar de technische staat van het dorps huis aan de Noorderweg 159 in Neck. Tevens is gevraagd te onderzoeken of het pand gerenoveerd kan worden en wat daarvan de kosten zijn. Dit rapport bevat de resultaten van dit onderzoek.

3 HUIDIG GEBRUIK

Het pand wordt in hoofdzaak gebruikt door verenigingen en scholen voor toneel, sport, zang/dans, bridge e.d. Ook grote evenementen vinden plaats in het pand. Daarnaast kunnen ruimten worden gehuurd voor bruiloften en partijen en/of vergaderruimten.

4 TECHNISCHE ONDERZOEK

4.1 Wijze van onderzoek

- Er is uitsluitend visueel geïnspecteerd.
- Met betrekking tot de renovatieadviezen is het uitgangspunt om het gebouw weer voor minimaal 30 jaar te gebruiken.

4.2 Algemeen

Het pand is gebouwd omstreeks 1976. Omstreeks 1979 is er een toneelzaal aangebouwd. In de afgelopen 32 jaar zijn er geen renovaties of grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is het pand gedateerd (jaren 70 stijl).

Behalve de beglazing is het pand niet geïsoleerd.

4.3 Fundering

Er is geen schade aan en/of deformatie van de buitengevels geconstateerd. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat schade is aan de fundering.

4.4 Begane grondvloer

De begane grondvloer bestaat uit een ongeïsoleerde betonvloer. Aan deze vloer is geen schade geconstateerd. Omdat het aantal kruipluiken zeer beperkt is, zijn er op enkele plaatsen sparingen in de vloer gezaagd en naderhand weer dichtgestort met beton. Alle vloeren zijn voorzien van vloertegelwerk of linoleum.

Geadviseerd wordt om:

- Kruipluiken aan te brengen
- De vloer te isoleren
- De afwerking te vervangen

4.5 Dakvloer

De dakvloer van de toneelzaal bestaat uit stalen dakplaten op een staalconstructie. Het materiaal van de overige daken is niet bekend. Verwacht wordt dat deze daken bestaan uit een houten balklaag en houten dakbeschot. Op het dak van de toneelzaal ligt 40 mm isolatie.

De dakranden en boeiboorden zijn van multiplex (ca. 15 mm dik) en verkeren in slechte staat. Het dak lekt op diverse plaatsen. Hierdoor is gevolgschade ontstaan aan de plafonds.

Geadviseerd wordt om de dakbedekking en de boeidelen te slopen, nieuwe boeidelen, dakisolatie en dakbedekking aan te brengen. Omdat nieuwe uitlopen worden aangebracht is het raadzaam om ook de hemelwaterafvoeren te vervangen.

4.6 Buitengevels

De buitengevels bestaan uit een binnen- en buitenblad van metselwerk baksteen (schoon werk). Aan de gevels zijn geen gebreken geconstateerd. In de spouwmuren is geen isolatie aangebracht. Gelet op de beperkte spouwruimte wordt geadviseerd om de gevels aan de buitenzijde te isoleren (ISPO-systeem).

4.6.1 Buitenkozijnen en –deuren

De buitenkozijnen, -ramen en deuren zijn van gelakt hardhout en beglaasd met isolatieglas. Aan de buitenkozijnen zijn geen ernstige gebreken geconstateerd. De buitendeur in de toneelzaal sluit niet correct aan op de onderdorpel.

Aangezien de buitengevels geïsoleerd dienen te worden, kan worden overwogen om ook de bestaande buitenkozijnen te vervangen door een onderhoudsvrij materiaal en te beglazen met HR++ glas.

4.7 Binnenwanden

Alle binnenwanden bestaan uit metselwerk baksteen (schoonwerk). In de douche en toiletruimten is wandtegelwerk aangebracht. Geadviseerd wordt om de niet-betegelde wanden een nieuwe afwerking te geven.

De gemetselde wand tussen de heren- en damesdouche is gescheurd. Deze scheur wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een leiding in de wand, in overeenstemming met de functie van de ruimte.

De vouwwand in de toneelzaal is ernstig beschadigd en moet worden vervangen.

4.8 Plafonds

Het grootste deel van de plafonds bestaan uit houtwolcementplaten. Er is veel vochtschade aan deze platen vanwege de lekkages. Mede omdat de elektrische installatie niet voldoet, wordt geadviseerd om de plafonds te vervangen door een systeemplafond of een plafond in overeenstemming met de functie van de ruimte.

4.9 Installaties

4.9.1 Riolering

De rioleringsinstallatie is op diverse plaatsen defect of raakt regelmatig verstopt. Ook afvoerputten e.d. zijn aan vervanging toe. Geadviseerd wordt om de gehele rioleringsinstallatie te vervangen. Omdat kruipluiken ontbreken wordt geadviseerd om extra luiken aan te brengen.

4.9.2 Elektrische installatie

De elektrische installatie vertoont de volgende gebreken:

- Te weinig aansluitpunten;
- Veel bedrading ligt los boven/op de plafonds;
- Het vermogen is onvoldoende;

Omdat de meeste plafonds niet demontabel zijn wordt geadviseerd om de elektrische installatie te vervangen. In de installatie tevens een brandveiligheidsinstallatie opnemen.

4.10 Inrichting

4.10.1 Sanitair

Het sanitair is gedateerd maar verkeert in redelijk tot goede staat. Geadviseerd wordt om alle sanitair te vervangen.

4.10.2 Keukeninrichting

De inrichting van zowel de kleine- als de grote keuken verkeren in slechte staat en voldoen niet aan de huidige normen uit oogpunt van hygiëne en arbeidsomstandigheden. Geadviseerd wordt om de inrichting te vervangen.

5 AANDACHTSPUNTEN

5.1 Technisch

- Het is niet bekend of er voldoende reserve in het draagvermogen van de fundering aanwezig is om het pand te voorzien van een extra verdieping.
- Het dak wordt veel belopen door de plaatselijke jeugd om hun voetbal van het dak te halen.
- Het gebouw is niet onderzocht op eisen in het kader van de brandveiligheid. Mogelijk dienen hiervoor aanvullende maatregelen getroffen te worden bij evenementen met veel bezoekers.

5.2 Functioneel

- De afmetingen van de gymzaal zijn te klein voor de meeste sportvormen
- De vaste kosten voor gas, water en elektra bedragen € 1500,00/maand bij een gemiddeld gebruik van 2,5 dagen per week.
- Bezettingsgraden:
 - Maximaal 250 personen bij regelmatig gebruik voor feesten
 - Carca 800 personen tijdens festiviteiten
 - Regelmatig gebruik voor feesten, bezetting max 250 personen
- Een zomerterras voor fietsers en wandelaars (incl. kleine keuken) is dringend gewenst. Hiervoor ligt dit pand echter te ver van de openbare weg af.
- Omdat verenigingen en scholen gebruik maken van de voorzieningen, is het niet wenselijk dat het pand lange tijd buiten gebruik is.
- Op dit moment bestaat de biertapinstallatie uit fusten. Deze worden handmatig de kelder in gebracht. Dit voldoet niet meer aan de huidige arbo-wetgeving.

COLOFON

Opdrachtgever	: DHV Amersfoort
Project	: Technische kwaliteit
't Posthuijs	
Dossier	: W2345R001
Omvang rapport	: 6 pagina's
Auteur	: Aad Steenkamp
Bijdrage	: Pascal Smits
Interne controle	:
Projectleider	: Aad Steenkamp
Projectmanager	: Nico Kaandorp
Datum	: 18 november 2008
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

*Bouw en Industrie
Korte Hogendijk 4
1506 MA Zaandam
Postbus 2081
1500 GB Zaandam
T (075) 655 05 66
F (075) 655 05 97
E zaandam@dhv.nl
www.dhv.nl*

BIJLAGE 1 Kostenraming renovatie

	hoeveelheid	eenheid	kosten/eenheid	totaal
Isoleren begane grondvloer	935	m2	€ 25,00	€ 23.375,00
Aanbrengen kruipluiken	8	st	€ 1.250,00	€ 10.000,00
Aanbrengen vloerafwerking	935	m2	€ 98,00	€ 91.630,00
Aanbrengen dakisolatie en dakbedekking	935	m2	€ 65,00	€ 60.775,00
Vervangen dakrand en daktrim	175	m1	€ 200,00	€ 35.000,00
Isolatie buitengevels	372	m2	€ 100,00	€ 37.200,00
Vervangen isolatieglas door HR glas	115	m2	€ 85,00	€ 9.775,00
Vervangen vouw wand	1	pst	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Aanbrengen wandafwerking	750	m2	€ 32,50	€ 24.375,00
Vervangen plafonds	935	m2	€ 65,00	€ 60.775,00
Renovatie toilet	10	st	€ 2.000,00	€ 20.000,00
Renovatie voorruimte toilet	4	st	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Renovatie douchruimten	2	st	€ 8.500,00	€ 17.000,00
Renovatie kleine keuken	1	st	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Renovatie grote keuken	1	st	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Installaties				
- Electriche installatie	935	m2	€ 17,00	€ 15.895,00
- Verlichting	935	m2	€ 65,00	€ 60.775,00
- Brandbeveiliging	935	m2	€ 15,00	€ 14.025,00
- Mechanische ventilatie	935	m2	€ 35,00	€ 32.725,00
- Riolering	935	m2	€ 7,50	€ 7.012,50
- Warmwater en verwarming	3100	m3	€ 22,00	€ 68.200,00
- Hemelwaterafvoeren	1	pst		€ 7.500,00
Subtotaal				€ 701.037,50
Opslagen	20 %			€ 140.207,50
Totaal				€ 841.245,00
Bijkomende kosten				
- Tijdelijke huisvesting voor half jaar	geraamd bedrag			€ 75.000,00
Totaal excl. BTW				€ 916.245,00

BIJLAGE 2 Fotobijlage



Voorgevel (gedeeltelijk).



Inrichting grote keuken annex bar.



Inrichting kleine keuken.



Gymzaal.



Scheur in wand ter plaatse van
douchekop



Toiletruimte

