

Inventarislijst

ProcessId	Document nummer	Bestandsnaam export	Weigeringsgrond
9292	00001	Aanvraag splitsingsvergunning Apeldoornselaan 258-276.pdf	5.1.2.e
9292	00002	Rapport over scheurvorming.pdf	5.1.2.e

Aanvraag splitsen in appartementsrechten

Artikel 5.8 Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Onvolledig ingevulde formulieren worden niet in behandeling genomen

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan dit verzoek alleen door de eigenaar van het gebouw worden ingediend. Indien deze een gemachtigde heeft aangewezen moet de machtiging bij de aanvraag worden gevoegd

Gemeente Den Haag,
 Dienst Stedelijke ontwikkeling,
 Portefeuille Bestaande Stad & Verkeer
 Afdeling Vergunningen en Toezicht

1.GEGEVENS AANVRAGER:

Tenzij bij deze aanvraag anders is aangegeven tevens diegene op wiens naam de vergunning verleend wordt

Naam en voorletters : Retail Assets Investments B.V.

Straat en huisnummers : Strawinskylaan 1547

Postcode en woonplaats: 1077 XX Amsterdam

Telefoonnummer : 5.1.2.e

Emailadres : 5.1.2.e@schroders.com

2.GEGEVENS OVER HET GEBOUW

Straatnaam en huisnummer(s)
 van de woningen): Apeldoornse laan 258 - 276

Huurprijzen van de woningen: zie bijlage

** Indien leegstand hier vermelden, met de huurprijs wordt bedoeld de kale huurprijs per maand, zonder bijkomende- of servicekosten.*

3.BIJLAGE BEHOREND BIJ DEZE AANVRAAG

- een splitsingsplan (tekening) dat voldoet aan het gestelde in artikel 109 lid 2 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
- een motivering van de aanvraag tot splitsing;
- een bouwkundige rapportage waarin tenminste de staat van onderhoud van de volgende onderdelen wordt aangegeven:
 - alle buitengevels, incl. voeg- en metselwerk, kozijnen, ramen, deuren en lateien;
 - het gehele dakwerk, incl. dakbedekking, goten, boeiboorden en schoorstenen;
 - al het schilderwerk op het houtwerk en andere relevante onderdelen;
 - balkons en/of erkers, incl. draagconstructie, wapening en balustraden;
 - rioleringsinstallatie, incl. standleiding en hemelwaterafvoer.

Aanvraag splitsen in appartementsrechten

Artikel 5.8 Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Onvolledig ingevulde formulieren worden niet in behandeling genomen

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan dit verzoek alleen door de eigenaar van het gebouw worden ingediend. Indien deze een gemachtigde heeft aangewezen moet de machtiging bij de aanvraag worden gevoegd

4. ONDERTEKENING

De aanvraag moet op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 door de eigenaar ingediend worden. Indien een eigenaar iemand machtigt de aanvraag te doen dient de machtiging bij de aanvraag gevoegd te zijn.

Geeft u toestemming om persoons- en adresgegevens van de aanvrager en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken?
(Dit in verband met de publicatie van het besluit op uw verzoek)

: JA / ~~NEE~~

Ondertekening door aanvrager

De ondergetekende, aanvrager (gemachtigde) verklaart dat de op dit aanvraagformulier vermelde gegevens juist en naar waarheid zijn ingevuld:

Namens Retail Assets Investments B.V.

naam: 5.1.2.e
Datum: 31/05/2023

5.1.2.e

Namens Retail Assets Investments B.V.

naam: 5.1.2.e
Datum: 31/05/2023

5.1.2.e

Datum, Handtekening aanvrager/gemachtigde: _____

Koninginneweg 11
1217 KP Hilversum
T + 31 35 767 63 20
W www.compact-res.nl
E info@compact-res.nl

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke ontwikkeling
Portefeuille Bestaande Stad & Verkeer
Afdeling Vergunningen en Toezicht

Onze referentie:
CRES-MH/230619

Behandeld door
5.1.2.e

Datum:
19 juni 2023

Uw referentie:
-

Betreft:
Apeldoornselaan 258 – 276 te Den Haag

Geachte heer/mevrouw,

Met dit dossier dienen wij de aanvraag tot kadastrale splitsing in van de woningen aan de Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag namens eigenaar Retail Assets Investments B.V. Wij als Compact Real Estate Services zijn aangesteld door de eigenaar om hun vastgoed te beheren. De reden van de aanvraag is de wens om het te splitsen in individuele appartementsrechten om op termijn de mogelijkheid te hebben de woningen individueel te verkopen. Mochten er nog vragen zijn dan kunt u zich richten tot ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Compact Real Estate Services B.V.

5.1.2.e

Projectnummer : **P201198**
 Betreft : Rapportage dakonderhoud

Geachte heer/mevrouw,

Aansluitend op het door ons uitgevoerde dakonderhoud, willen wij u hierbij nader informeren over onze bevindingen.

DAKaccent Nederland BV

www.DAKaccent.nl

Vestiging Oisterwijk

Sprendlingenpark 1

Postbus 398, 5060 AJ Oisterwijk

T: 5.1.2.e

F: 5.1.2.e

Vestiging Berkel en Rodenrijs
 Spoorhaven 13

2651 AV Berkel en Rodenrijs

T: 5.1.2.e



Opdrachtgever

Naam : CBRE B.V.
 Contactpersoon : 5.1.2.e

Locatie

Adres : Apeldoornselaan 272
 Plaats : Den Haag

 Datum inspectie : 13 november en 15 december

 Dakinspecteur : 5.1.2.e

Dakdeel 1 : Bovendak

Levensduurverwachting ca. 3 – 5 jaar



Onderdeel	Conditie					Aanwezig	
	goed	redelijk	matig	ernstig	n.v.t.	ja	nee
1. Dakbedekking	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐
- craquelévorming						☒	☐
- plooivorming						☐	☒
- blaasvorming						☒	☐
- krimp						☒	☐
- anders n.l.						☐	☐
2. Randwerk	☐	☒	☒	☐	☐	☒	☐
- scheurvorming stuiknaden						☒	☐
- losse randstroken						☐	☒
- craquelévorming						☒	☐
- anders n.l.						☐	☐
3. Opgaand werk	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- scheurvorming voetlood						☐	☒
- los voetlood						☐	☒
- losse randstroken						☐	☒
- lintvoegen los						☐	☒
- anders n.l.						☐	☐
4. Dakdoorvoeren	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- losse plakplaten						☐	☒
- corrosie plakplaat						☐	☒
5. Hemelwaterafvoeren	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- losse plakplaat						☐	☒
- loden uitloop dun						☐	☒
6. Lichtkoepels	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- scheuren						☐	☒
- afsluitrubbers los						☒	☐
- ernstige ververing						☐	☒
7. Veiligheidsvoorzieningen aanwezig						☐	☒

Vervolgblad -2-, d.d. 4-1-2021

Dakdeel 2 : Benedendak

Levensduurverwachting ca. 5 – 7 jaar



Onderdeel	Conditie					Aanwezig	
	goed	redelijk	matig	ernstig	n.v.t.	ja	nee
1. Dakbedekking	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- craquelévorming						☐	☒
- plooivorming						☐	☒
- blaasvorming						☐	☒
- krimp						☐	☒
- anders n.l.						☐	☐
2. Randwerk	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
- scheurvorming stuiknaden						☐	☒
- losse randstroken						☐	☒
- craquelévorming						☐	☒
- anders n.l.						☐	☐
3. Opgaand werk	☐	☒	☒	☐	☐	☒	☐
- scheurvorming voetlood						☒	☐
- los voetlood						☒	☐
- losse randstroken						☐	☒
- lintvoegen los						☒	☐
- anders n.l.						☐	☐
4. Dakdoorvoeren	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒
- losse plakplaten						☐	☒
- corrosie plakplaat						☐	☒
5. Hemelwaterafvoeren	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒
- losse plakplaat						☐	☒
- loden uitloop dun						☐	☒
6. Lichtkoepels	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒
- scheuren						☐	☒
- afsluitrubbers los						☐	☒
- ernstige verwerking						☐	☒
7. Veiligheidsvoorzieningen aanwezig						☒	☐

Bijzonderheden / eventueel te nemen acties:
Benedendak

De daken zijn sterk vervuild. Veel vuil wat afkomstig is van de bewoners. Ook veel bladval aanwezig.

Wij adviseren u om 6 stuks tegelbladvanger aan te brengen ter plaatse van de aanwezige hemelwaterafvoeren.

Bovendak

Geen bijzonderheden geconstateerd.

Advies beide daken

Wij adviseren u minimaal 1 keer per jaar onderhoud & inspectie uit te laten voeren op de beide daken. Tevens adviseren wij u veiligheidsvoorzieningen aan te laten brengen ter plaatse van het bovendak.



Aanwezig randwerk voorzien van afdekkap.
Randstroken vertonen een vorm van craquelé.



Overzichtsfoto bovendak

	Aansluiting ter plaatse van de naastgelegen daken.
	Aanwezige dakbedekking vertoon een lichte vorm van craquelévorming.
	Aanwezige installatie op het dak. Vervuiling van bladval is goed te zien op deze foto.
	Veel bladvuil ter plaatse van de afvoeren. Er mist bij 6 de afvoeren een tegelbladvanger.
	Aanwezige valbeveiliging

	Aanwezige dakranden zijn afgewerkt met een daktrim. Weinig tot geen craquelévorming waargenomen.
	Alle afvoeren zijn schoongemaakt en ontdaan van (blad) afval.
	Op het lage dak is een balkon uitbouw aanwezig. Deze bevindt zich op het dak wat in bezit is van CBRE terwijl deze hier zelf niets van af weet. Deze uitbouw kan, mits niet goed gemonteerd, schade aanrichten aan de onderliggende dakbedekking.
	Aanzichtsfoto uitbouw balkon.

Vervolgblad -6-, d.d. 4-1-2021



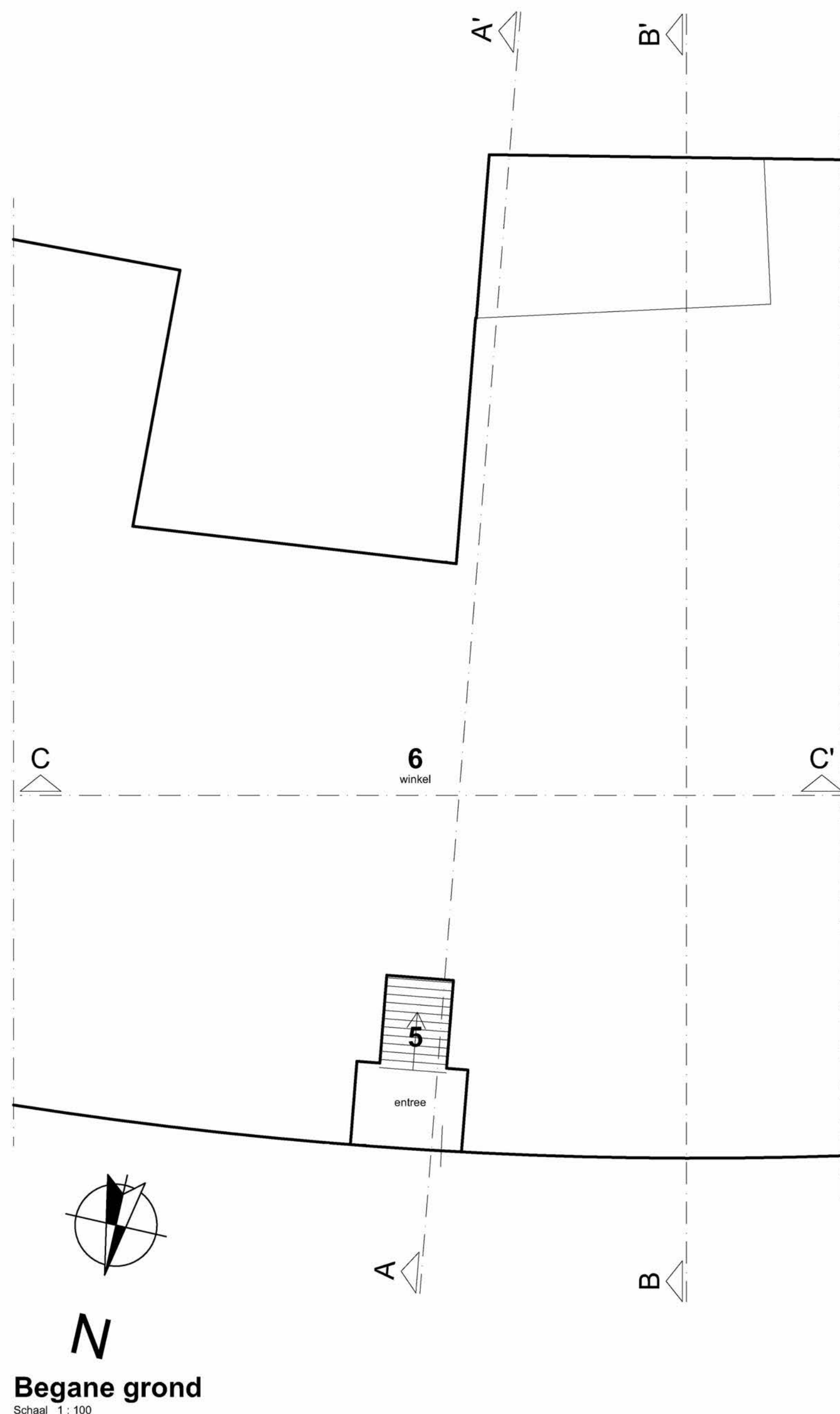
Mocht u nog verdere informatie wensen, dan zijn wij graag bereid u deze te verstrekken.

Met vriendelijke groet,

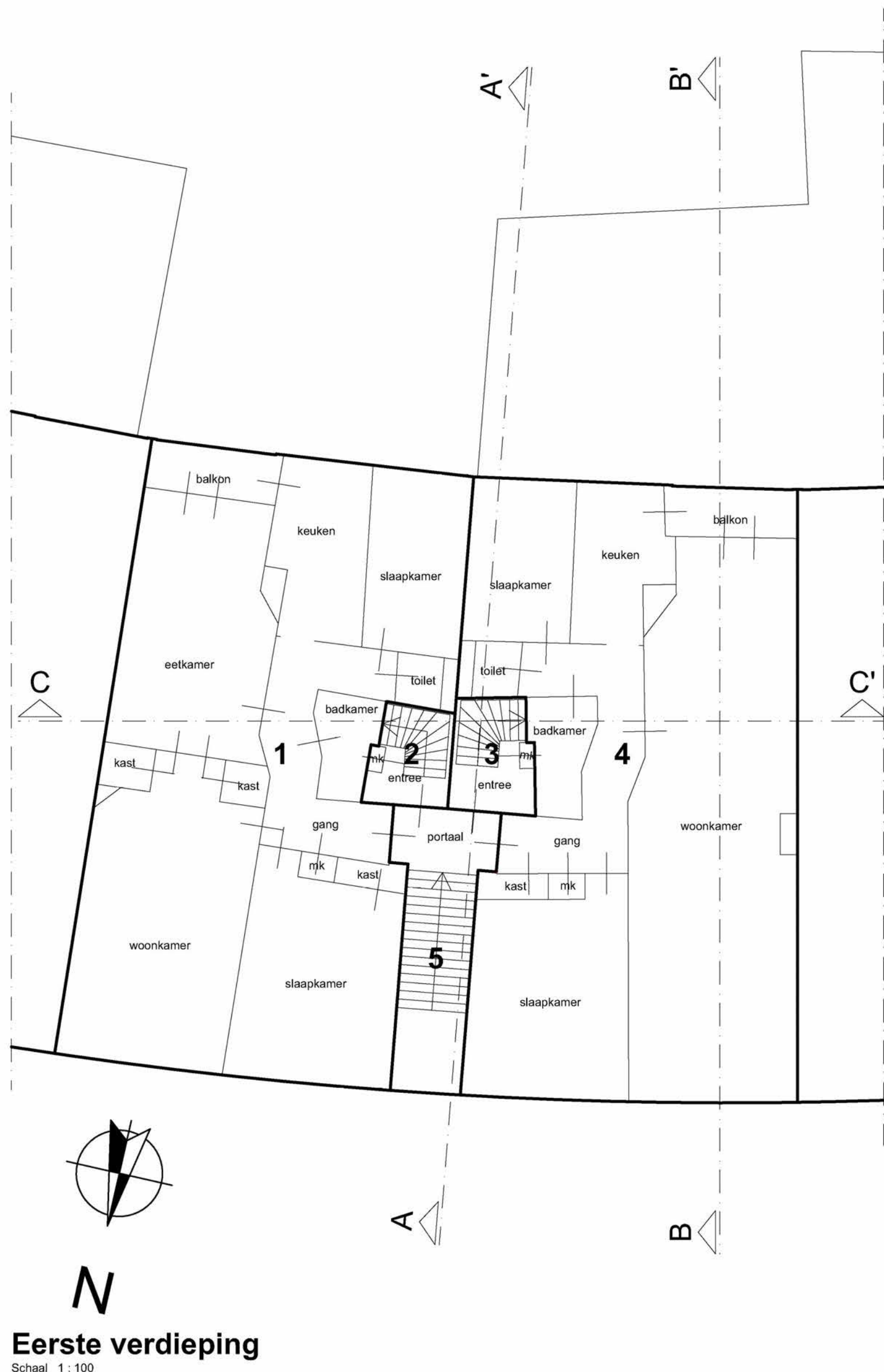
DAKaccent Nederland BV
Vestiging Berkel en Rodenrijs

5.1.2.e

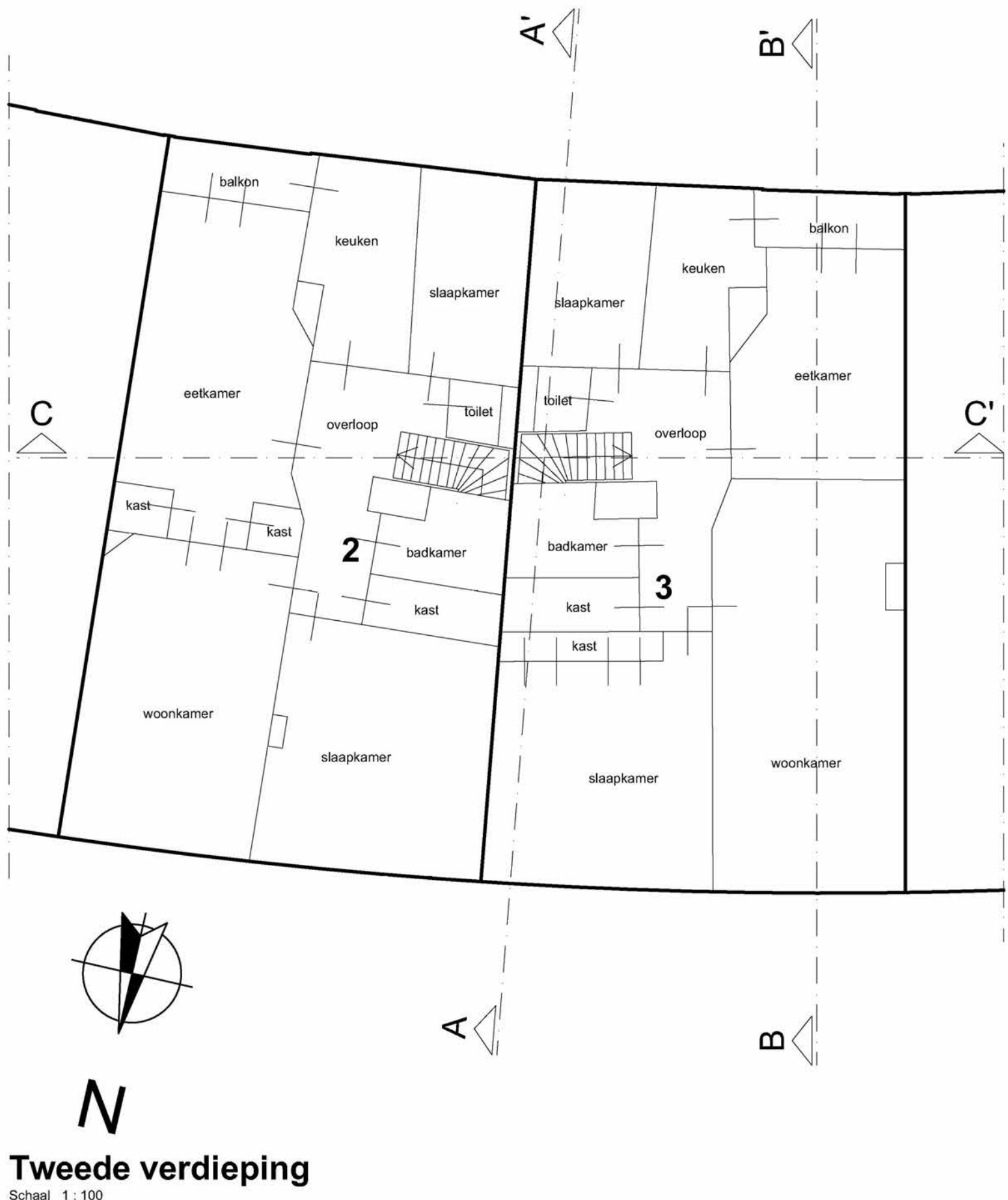
5.1.2.e



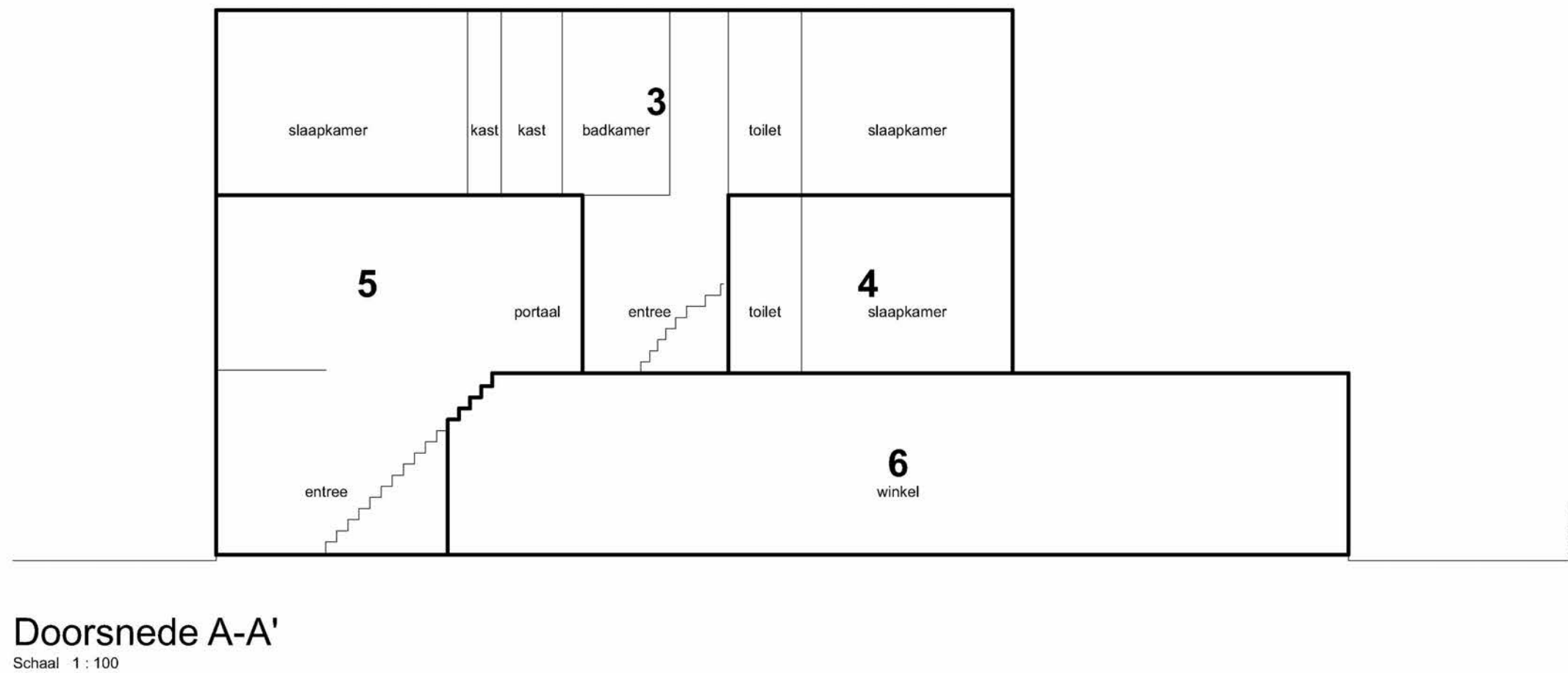
Begane grond



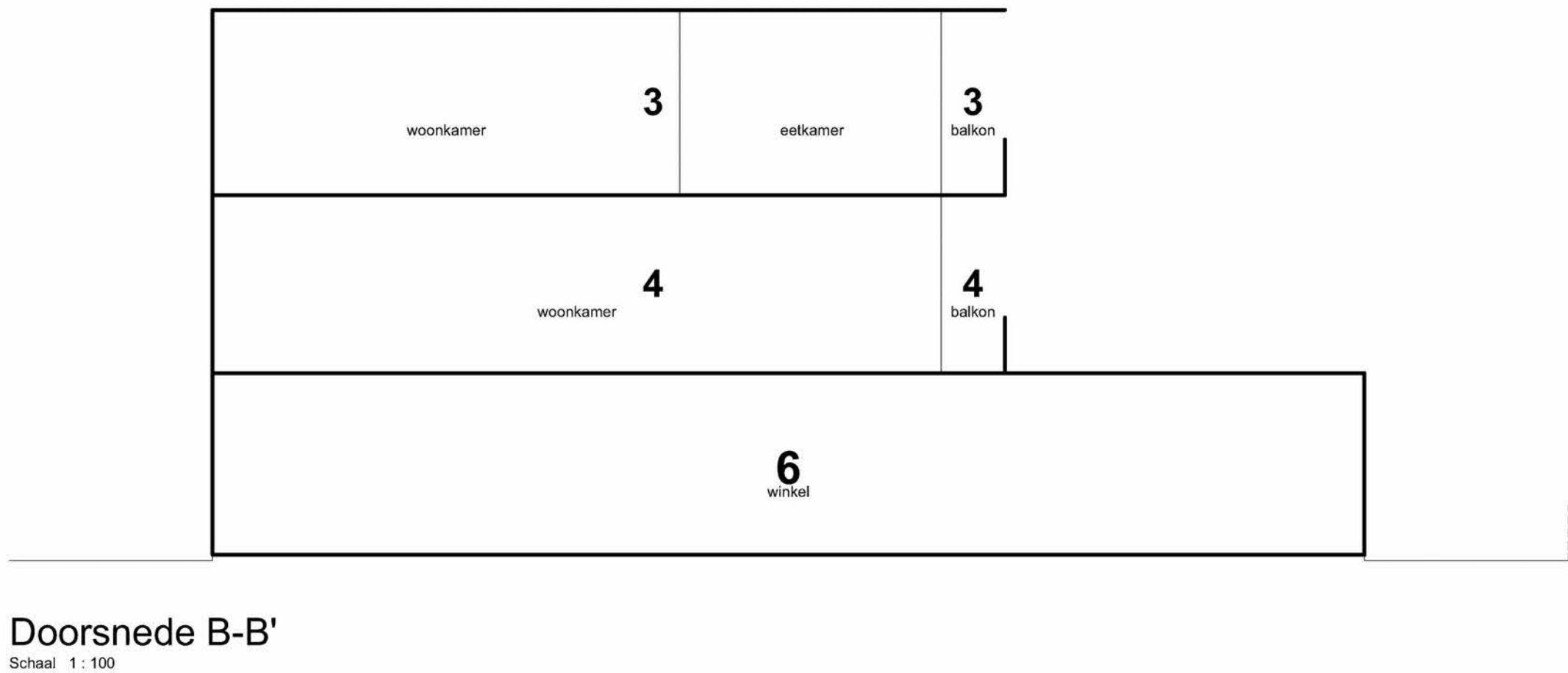
Eerste verdieping



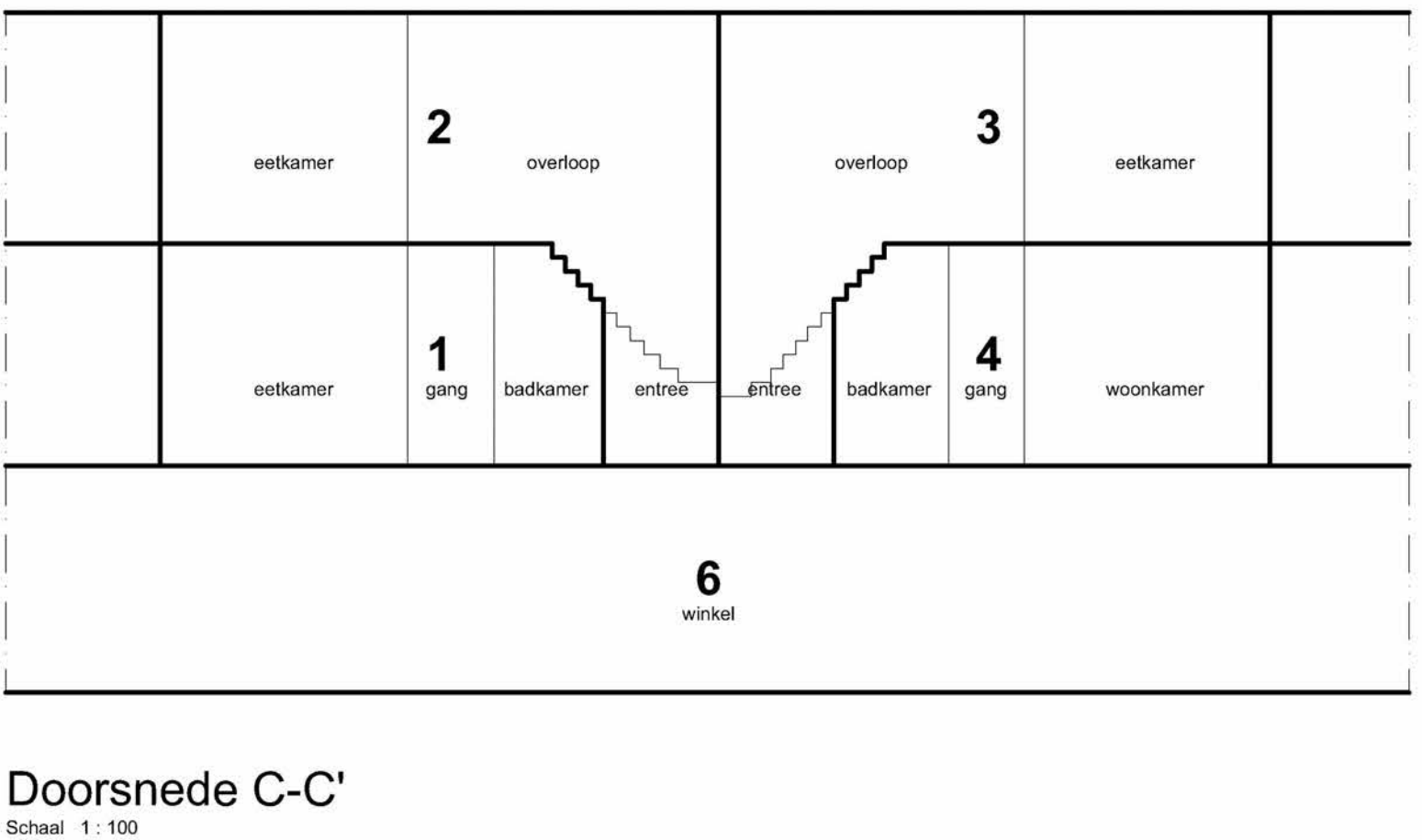
Tweede verdieping



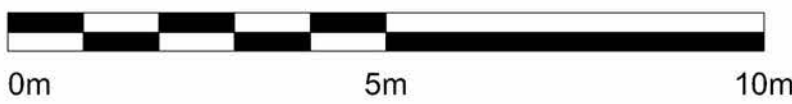
Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'



Doorsnede C-C'

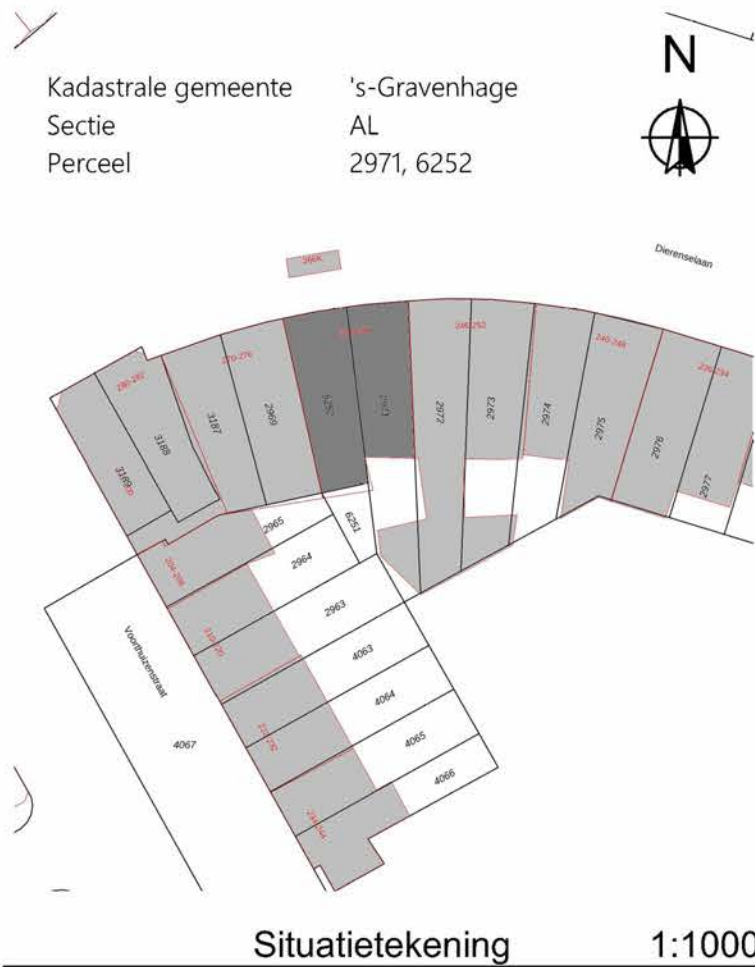


Voorgenomen splitsing in 4 appartementsrechten kadastraal bekend:

Gemeente 's-Gravenhage Sectie AL Perceel 2971, 6252

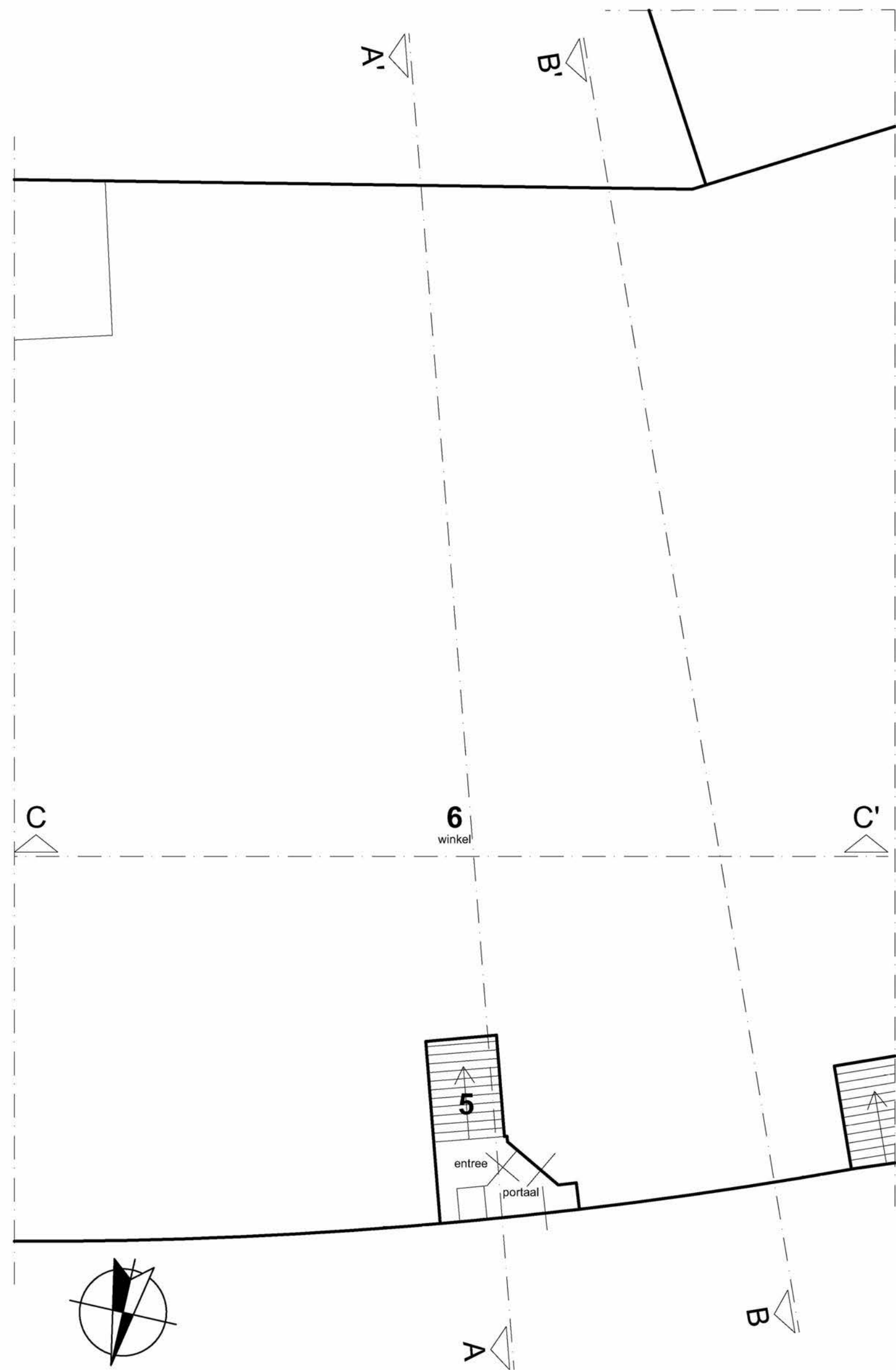
Plaatselijk bekend als: Apeldoornselaan 258 t/m 264

De datum: De notaris:

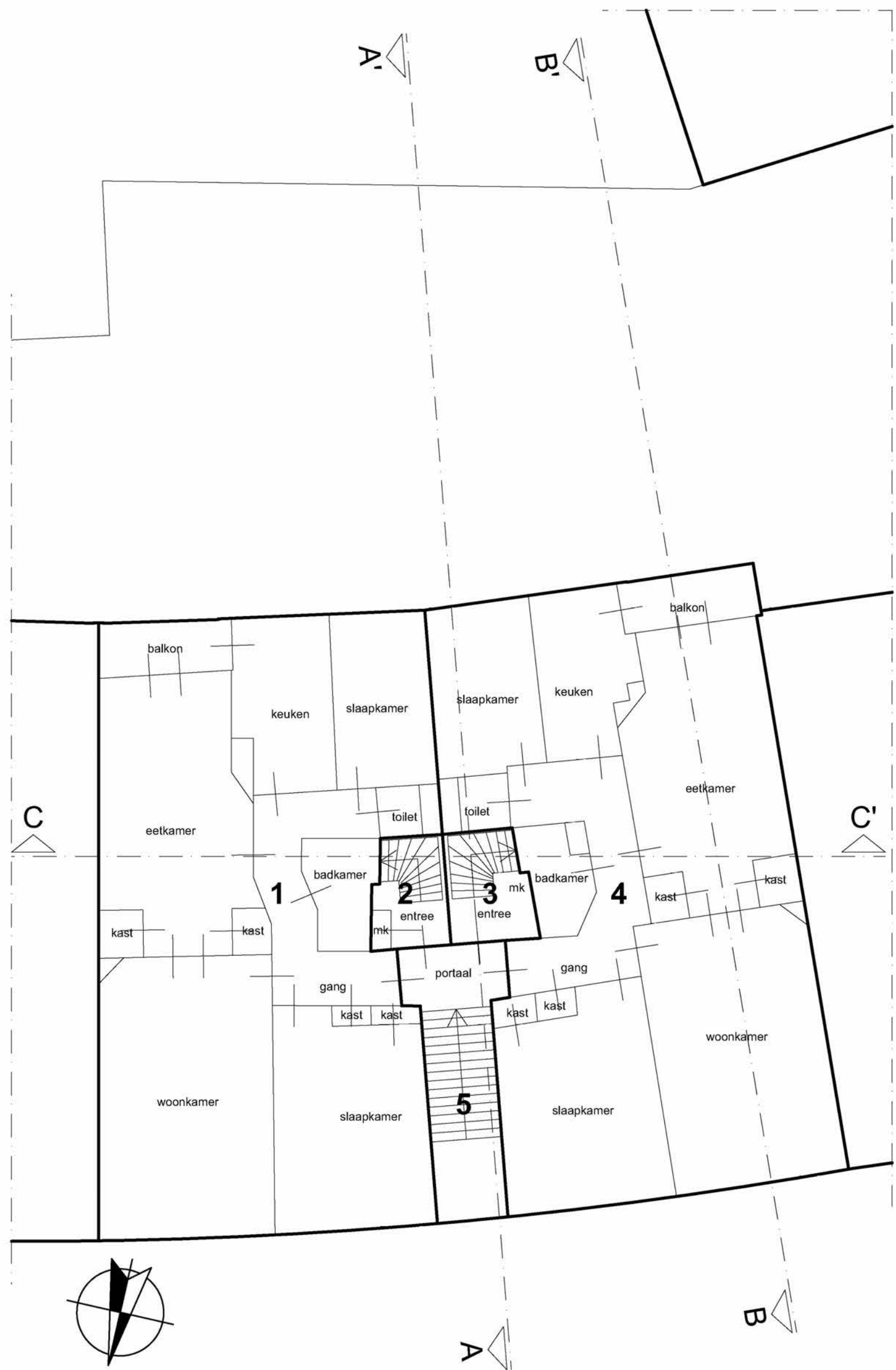


Splitsing Apeldoornselaan 258-264
i.o.v. Retail Asset Investments BV p/a Compact RES

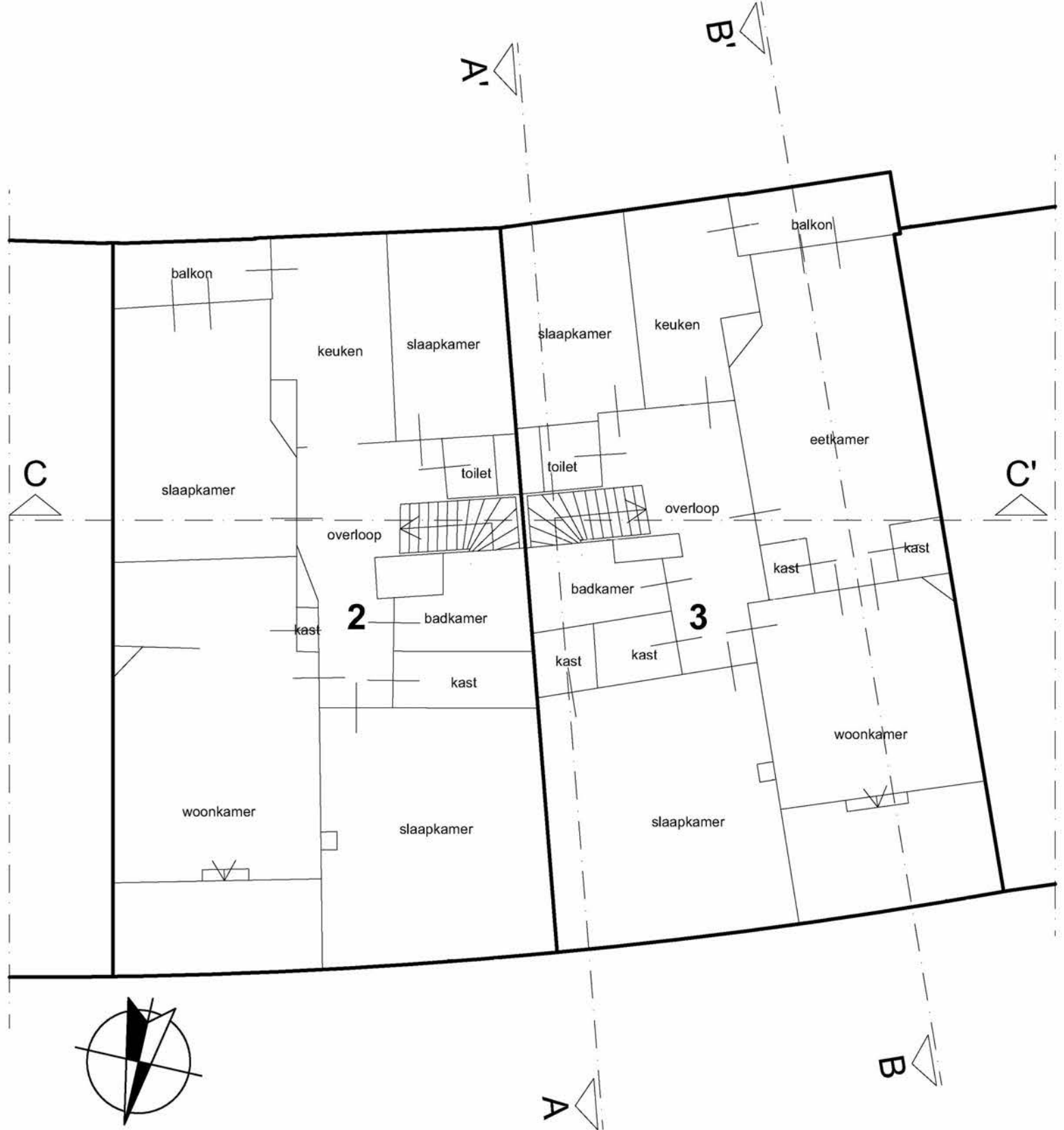
166 ST-01
Splitsingstekening
Schaal 1 : 100
Formaat A0
Getekend 29-11-2022
Datum 21-02-2023
Gewijzigd
Delta architectuur en bouwtechniek
Pikursbaan 15 7213 BS Gorssel info@deltaarchitectuur.nl www.deltaarchitectuur.nl



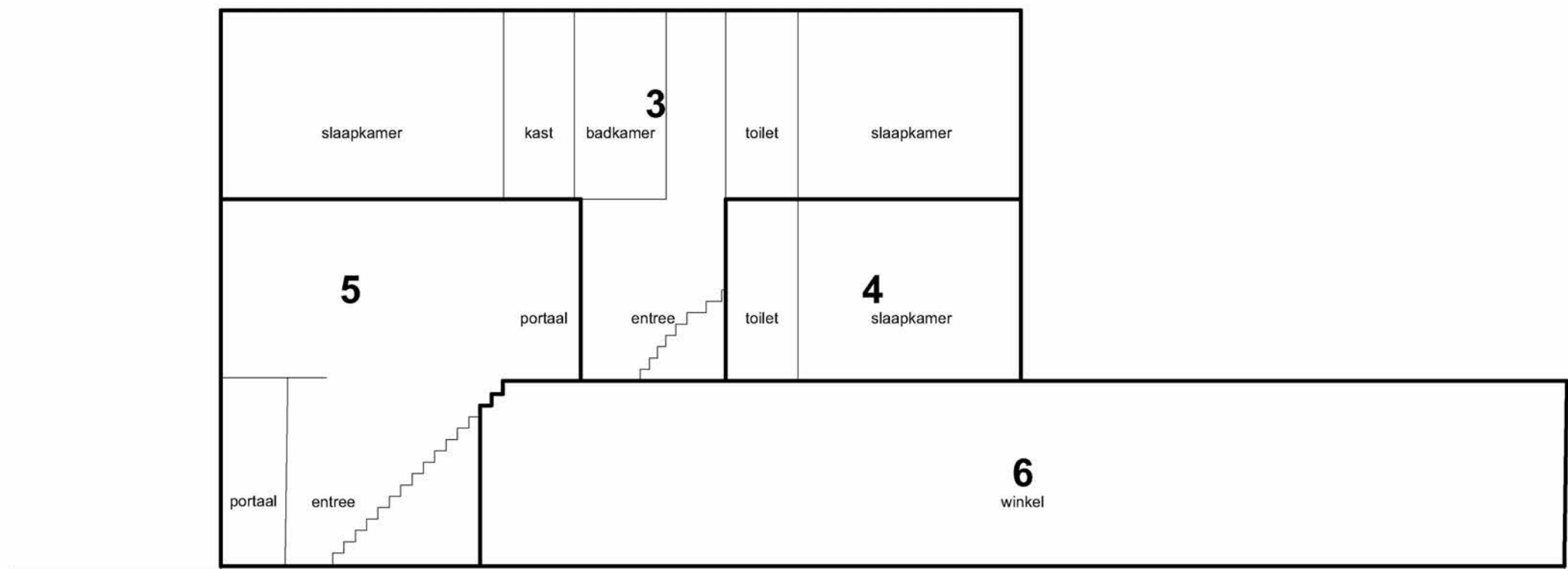
Begane grond
Schaal 1 : 100



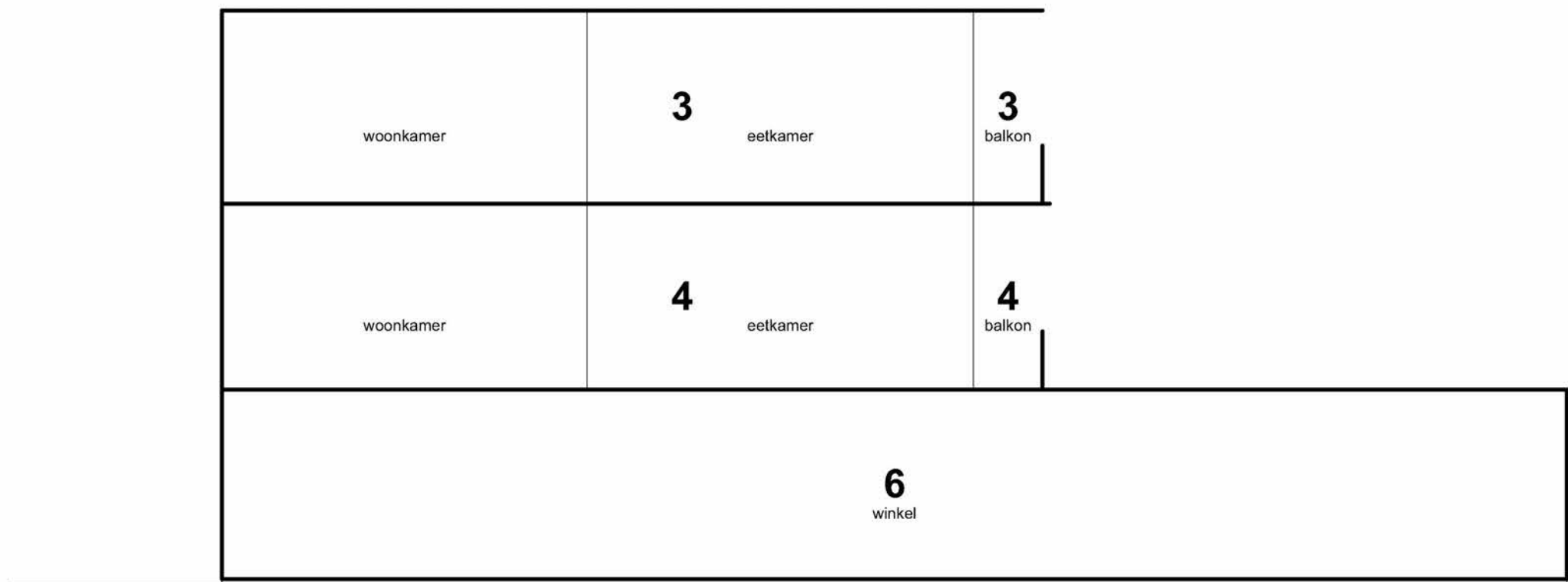
Eerste verdieping
Schaal 1 : 100



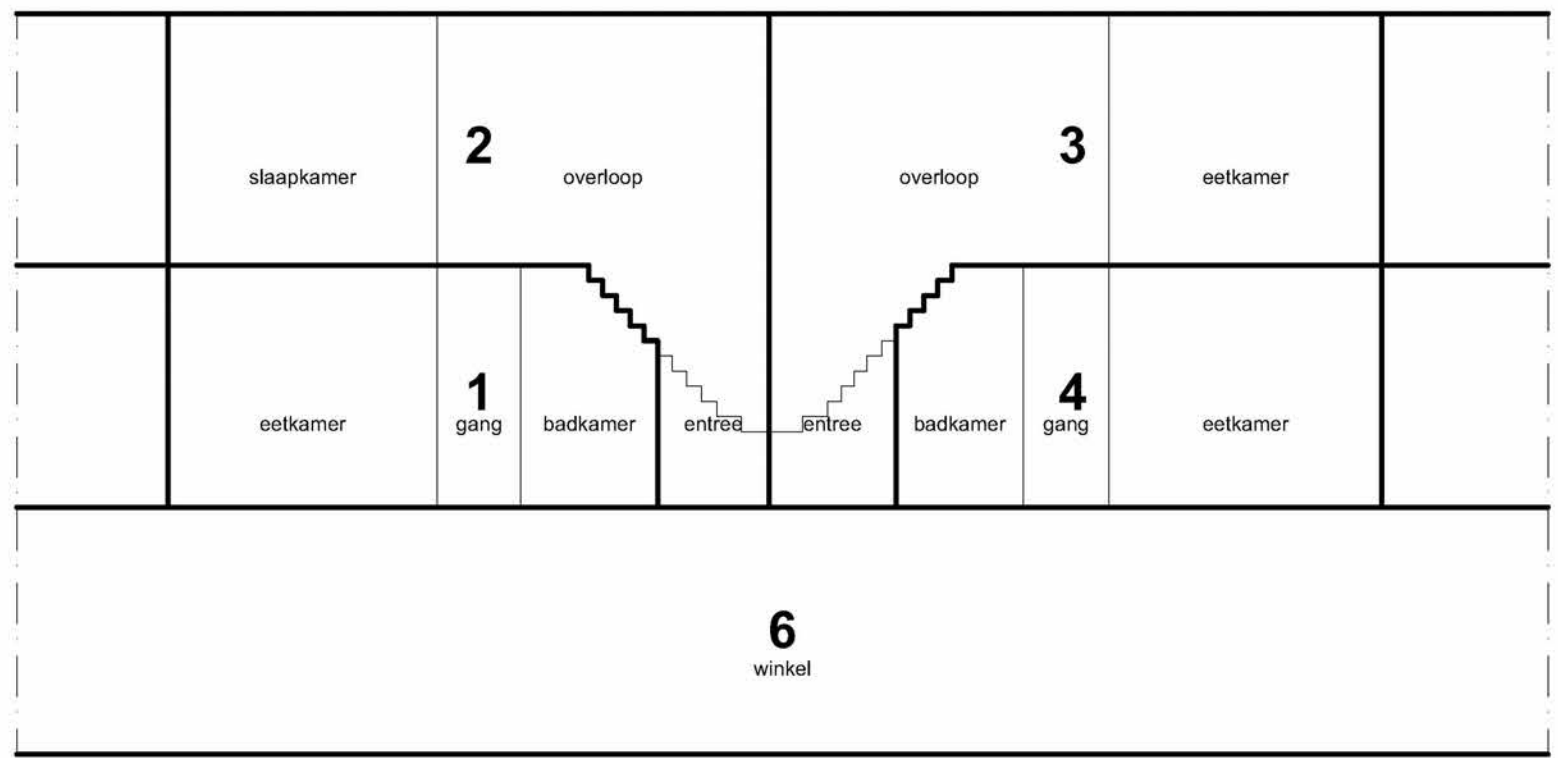
Tweede verdieping
Schaal 1 : 100



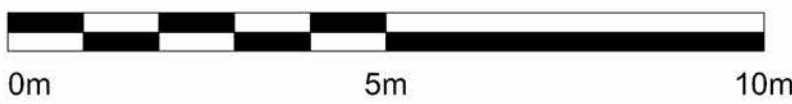
Doorsnede A-A'
Schaal 1 : 100



Doorsnede B-B'
Schaal 1 : 100



Doorsnede C-C'
Schaal 1 : 100

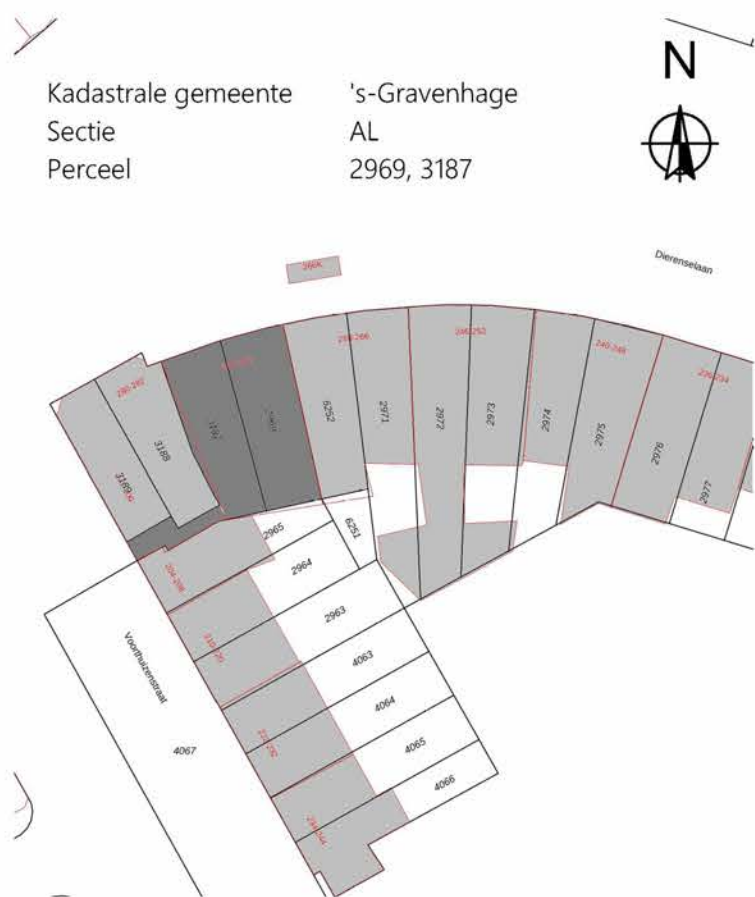


Voorgenomen splitsing in 4 appartementsrechten kadastraal bekend:

Gemeente 's-Gravenhage Sectie AL Perceel 2969, 3187

Plaatselijk bekend als: Apeldoornselaan 270 t/m 276

De datum: De notaris:



Splitsing Apeldoornselaan 270-276
i.o.v. Retail Asset Investments BV p/a Compact RES

166 ST-02
Ontwerptekening 1 : 100
Schaal Formaat A0
Getekend 29-11-2022
Datum Gewijzigd 21-02-2023

Delta architectuur en bouwtechniek

TECHNISCH ONDERZOEK
NAAR DE CONDITIE VAN DE BALKONS EN
STALEN LATEIEN IN DE ACHTERGEVEL
VAN DE APPARTEMENTEN
AAN DE APELDOORNSELAAN 258-276
DEN HAAG

Opdrachtgever: Retail Assets Investments B.V.
p/a Compact Real Estate Services B.V.
T.a.v. 5.1.2.e
Koninginneweg 11
1217 KP HILVERSUM

Rendon Advies BV

Vlietskade 1005
4241 WD Arkel

Tel. : 5.1.2.e
Email : 5.1.2.e@rendon-advies.nl

Auteur : 5.1.2.e

Bijdragen : 5.1.2.e

Autorisatie : 5.1.2.e

Rapportnummer : 2133-RAP-001

Revisie : 001

Arkel, 10 september 2021

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Beschrijving constructie algemeen.....	3
2	DOEL EN OPZET VAN HET TECHNISCH ONDERZOEK	4
2.1	Doel van het technisch onderzoek	4
2.2	Opzet van het onderzoek	4
2.2.1	Dossieronderzoek.....	4
2.2.2	Visuele inspectie	4
2.2.3	In-situ metingen	4
2.2.4	Destructief onderzoek.....	4
2.2.5	Schadeanalyse en hersteladvies	4
3	BESCHRIJVING CONSTRUCTIEONDERDELEN	5
3.1	Balkons.....	5
3.2	Stalen uitbrengers en lateien	6
3.3	Metsel- en voegwerk	6
4	RESULTATEN VISUELE INSPECTIE.....	7
4.1	Betonconstructie balkons	7
4.2	Staalconstructie onder balkons	8
4.3	Gevelmetselwerk.....	8
4.4	Overige bouwkundige onderdelen	8
5	IN-SITU METINGEN	9
5.1	Metingen betonconstructie en gevelmetselwerk:	9
6	DESTRUCTIEF ONDERZOEK.....	11
6.1	Opbouw vloerafwerking balkons	11
6.2	Wapening onderzijde balkons bovenwoningen.....	11
6.3	Conditie stalen uitbrengers onder balkons.....	12
6.4	Conditie stalen lateien in gevelmetselwerk	13
7	ANALYSE VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN.....	14
7.1	Betonwerk en wapening van de balkons	14
7.2	Stalen uitbrengers onder de balkons	14
7.3	Gevelmetselwerk en stalen lateien	14
7.4	Overige bouwkundige onderdelen	14
7.5	Constructieve conclusie	14
8	ADVIES	16

Bijlage 1: Aanzicht balkonzijde met huisnummers en locaties destructief onderzoek

Bijlage 2: Foto's algemeen

Bijlage 3: Foto's destructief onderzoek

Bijlage 4: Foto's boorkernen

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Door ^{5.1.2.e} van Compact Real Estate Services te Hilversum is namens Retail Assets Investments te Amsterdam aan Rendon Advies verzocht een technisch onderzoek uit te voeren naar de conditie van de draagconstructie van de balkons, de stalen lateien boven de kozijnpuien en de conditie van het betonwerk en gevelmetselwerk aan de achtergevel van de appartementen gelegen aan de Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag.

Aanleiding voor het onderzoek is een opname van de Haagse Pandbrigade en een schrijven van de Gemeente Den Haag. De panden voldoen niet meer aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en de opdrachtgever is gemaand om onderzoek en herstelmaatregelen te laten uitvoeren. Deze rapportage beschrijft het uitgevoerde onderzoek en de te nemen herstelmaatregelen.

1.2 Beschrijving constructie algemeen

De acht appartementen zijn in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd en zijn gelegen ter hoogte van de 1^e en 2^e verdieping. Ter hoogte van de begane grond bevindt zich een winkelpand (Albert Heijn). De achtergevel is bereikbaar via de appartementen of het platte dak van het winkelpand.

Aan de achtergevel van het appartementencomplex bevinden zich meerdere gewapend betonnen balkons met gemetselde borstweringen. Daarvan behoren de balkons zoals op onderstaande foto 1 is weergegeven tot de Vereniging van Eigenaren die voor dit onderzoek opdracht heeft gegeven. Per woning bevindt zich in het balkon een hemelwaterafvoer die is aangesloten op de verticale standleiding van het platte dak. De gevels bestaan uit steens metselwerk waarin twee typen kunststof kozijnpuien opgenomen.



Foto 1. Aanzicht achtergevel met de desbetreffende balkons en bijbehorende huisnummers.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



2 DOEL EN OPZET VAN HET TECHNISCH ONDERZOEK

2.1 Doel van het technisch onderzoek

Het doel van het technisch onderzoek is:

- Het vaststellen van de huidige conditie van de draagconstructie van de balkons, de stalen lateien boven de kozijnpuien en de conditie van het betonwerk en gevelmetselwerk aan de achtergevel.
- Het bepalen van de aard en oorzaak van de aanwezige gebreken aan de stalen, betonnen en gemetselde constructieonderdelen.
- Het uitvoeren van een analyse van de conditie van de stalen, betonnen en gemetselde constructieonderdelen.
- Het opstellen van een herstel- c.q. onderhoudsadvies.
- Het opstellen van een rapportage aangevuld met foto's.

2.2 Opzet van het onderzoek

Het onderzoek heeft bestaan uit de volgende onderdelen:

2.2.1 Dossieronderzoek

Bij de opdrachtgever is het bouw- en onderhoudsdossier opgevraagd. Door de opdrachtgever zijn twee bouwtekeningen met gevelaanzichten en vloerconstructies aangeleverd. Specifieke gegevens over de onderliggende constructieve uitgangspunten en –berekeningen, evenals in het verleden uitgevoerde reparatie- en onderhoudswerkzaamheden waren ten tijde van het onderzoek niet beschikbaar.

2.2.2 Visuele inspectie

De staalconstructie, betonconstructie en het gevelmetselwerk aan de achtergevel van het complex zijn op handafstand visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn alle zichtbare gebreken geïnventariseerd en de diverse schadekenmerken op foto's vastgelegd.

2.2.3 In-situ metingen

Bij de betonnen constructieonderdelen zijn op locatie steekproefsgewijs metingen uitgevoerd naar de betondekking op de wapening, de carbonatatie diepte en de (indicatieve) druksterkte met behulp van een terugslaghamer. Tevens is op deze locaties de betonconstructie steekproefsgewijs afgeklopt ter bepaling van de aanwezigheid van delaminaties. Bij het metselwerk zijn op locatie steekproefsgewijs metingen uitgevoerd naar de voeghardheid en de waterabsorptie van het voegwerk.

2.2.4 Destructief onderzoek

Op twee locaties is de conditie van de stalen ligger onder het balkon vastgesteld door het verwijderen van een deel van het beton- en/of metselwerk ter hoogte van de gevel. Op vier locaties is de conditie van de stalen latei boven een kozijnpuui vastgesteld door het verwijderen van een deel van het metselwerk ter hoogte van de latei in de gevel. Bij de stalen onderdelen zijn op locatie metingen uitgevoerd naar de afmetingen en eventuele afname van de doorsnede van het staal. Verder is uit ieder balkon een boorkern genomen ter bepaling van de opbouw van de vloerconstructie.

2.2.5 Schadeanalyse en hersteladvies

Op basis van de uitgevoerde visuele inspectie, de uitgevoerde metingen en het destructief onderzoek wordt een analyse en beschrijving gegeven van de huidige kwaliteit van de stalen, betonnen en gemetselde constructieonderdelen.

Op basis van de uitgevoerde analyse is voor de stalen, betonnen en gemetselde constructieonderdelen een herstel- en onderhoudsadvies opgesteld.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



3 BESCHRIJVING CONSTRUCTIEONDERDELEN

3.1 Balkons

Alle balkons liggen binnen de gevellijn en bestaan uit een gewapend betonnen vloer, stalen draagprofielen en een metselwerk borstwering. Aan ons zijn twee dossiertekeningen ter inzage gegeven van de bouw van het complex in 1932 (achterzijde gevel en vloerconstructie) alsmede een meetrapport conform NEN 2580 uit 2017, opgesteld door Kontek BV.

Mede hieruit kan het volgende worden afgeleid:

Typerende kenmerken van de balkons:

1. Huisnummer 274, enkel (hoek)balkon, 2^e verdieping, zonder middensteunpunt.
2. Huisnummer 276, enkel (hoek)balkon, 1^e verdieping, oplegging/constructiewijze niet zichtbaar.
3. Huisnummers 272/262, dubbel balkon, 2^e verdieping, met een stalen ondersteuningsbalk i/h midden ter hoogte van de woningscheiding.
4. Huisnummer 270/264, dubbel balkon, 1^e verdieping, oplegging/constructiewijze niet zichtbaar.
5. Huisnummer 260, helft van een dubbel balkon, 2^e verdieping, met een stalen ondersteuningsbalk die grotendeels is omhuld met beton, i/h midden ter hoogte van de woningscheiding.
6. Huisnummer 258, helft van een dubbel balkon, 1^e verdieping, oplegging/constructiewijze niet zichtbaar.

Op basis van de beschikbare bouwtekeningen kan worden afgeleid dat de balkons op de 1^e verdieping in principe op dezelfde wijze zijn geconstrueerd als die op de 2^e verdieping. Pas later is op de begane grond een uitbreiding (van de huidige winkel) gebouwd waardoor de constructiewijze van de balkons op de 1^e verdieping niet meer kan worden waargenomen.

De afmetingen van de balkons bedragen (per woning): L = ca. 2,80 m¹, B = ca. 0,98 m¹, borstwering H = ca. 0,95 m¹.

De belangrijkste kenmerken van de balkons zijn verder volgens de bouwtekening:

- Dikte vloer = 10 cm.
- Hoogte betonnen randbalk = 20 cm en breedte = 11 cm.
- Wapening randbalk onder borstwering = 2x onder/boven Ø12 mm met beugels Ø6 mm - 250 mm.
- Onderwapening in de lengterichting van de balkonvloer = Ø8 mm - 125 mm.
- Verdeelwapening in de breedterichting van het balkon = Ø6 mm - 250 mm.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 2. Plattegrond balklaag 2e verdieping en doorsnede betonnen randbalk onder borstwering.

3.2 Stalen uitbrengers en lateien

Volgens de bouwtekening zijn de volgende stalen onderdelen onder de balkons en in het gevelmetselwerk aanwezig:

- stalen uitbrengers in het midden van de onderzijde van de (dubbele) balkons van huisnummers 272/262 en 260/?; het exacte type staat niet op tekening aangegeven.
- een stalen balk onder de randbalk van het dubbele balkon van huisnummers 272/262; deze is later aangebracht en het exacte type is niet in het dossier opgenomen.
- stalen lateien boven de kozijnpuiken van de woningen; op de bouwtekeningen is het type daarvan aangeduid als IP-10.

3.3 Metsel- en voegwerk

Het metselwerk van de gevel bestaat uit steens metselwerk. Bij de dubbele balkons is een privacy afscheiding aanwezig bestaande uit een halfsteens gemetselde wand van (oorspronkelijk) ca. 1,80 m¹ hoog.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



4 RESULTATEN VISUELE INSPECTIE

Het onderzoek is uitgevoerd op 1 en 2 september 2021. De balkons ter hoogte van de 1^e verdieping konden alleen aan de bovenzijde worden geïnspecteerd. De onderzijde bevindt zich ter hoogte van de ondergelegen winkelruimte en is tijdens het onderzoek niet meegenomen. Voor een visuele ondersteuning van het onderzoek zie de foto's in bijlage 2. Tijdens het visuele onderzoek zijn de volgende zaken waargenomen:

4.1 Betonconstructie balkons

Algemeen:

- De balkonvloeren zijn in het werk gestort en uitgevoerd in gewapend beton met een gemetselde borstwering. Bij de dubbele balkons bevindt zich ter hoogte van de woningscheiding een gemetselde (privacy) wand op de balkonvloer.
- Het enkele balkon van huisnummer 274 is aan beide uiteinden opgelegd op het metselwerk. Bij dit balkon is geen stalen ondersteuningsconstructie waargenomen. De overspanningsrichting van de vloer is vermoedelijk evenwijdig aan de gevel (de langwapening ligt onderin).
- Het dubbele balkon van huisnummers 272/262 is aan de uiteinden opgelegd op het metselwerk. Aan de voorzijde bevindt zich een gewapende betonbalk. In het midden van de overspanning (ter hoogte van de woningscheiding) is onder vloer een stalen uitbrenger aanwezig. Onder de onderzijde van de betonnen randbalk bevindt zich over de gehele lengte een stalen IPE-profiel. Deze is aan beide zijde opgelegd op het metselwerk en is in het midden met 4 bouten aan de stalen uitbrenger verbonden. De desbetreffende stalen liggers zijn afgewerkt met een (groene) coating.
- Het dubbele balkon van huisnummers 260/? is aan de beide uiteinden opgelegd op het metselwerk. Bij deze balkons is de stalen uitbrenger in het midden van de overspanning ter hoogte van de woningscheiding grotendeels (behalve bij de aansluiting op de gevel) omhuld met beton. Onder deze dwarsbalk is het privacy scherm door gemetseld tot tegen de onderzijde van de balk.
- Ook bij de dubbele balkons is de overspanningsrichting van de vloerwapening evenwijdig aan de gevel. De hoofdwapening loopt vermoedelijk gewoon door over het midden steunpunt (stalen uitbrenger).
- De balkonvloeren van huisnummers 262 en 272 zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een relatief dunne kunststof vloercoating. De balkonvloeren bij huisnummers 258, 260, 264, 270, 274 en 276 zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een relatief lijvig vloercoatingsysteem.
- De balkonvloeren van huisnummers 260, 262, 272 en 274 zijn aan de onderzijde afgewerkt met een witte betonverf, vermoedelijk op basis van acrylaat.

Specifiek:

- De vloercoating aan de bovenzijde van de balkonvloeren is in slechte conditie. Op diverse locaties zijn gebreken waargenomen in de vorm van onthechting van het oppervlak, scheurvorming in willekeurige richting en blaasvorming. De waterkerende functie van de coating is overal nihil.
- Aan de randbalken van de balkons (voorzijde balkonvloer) zijn gebreken waargenomen in de vorm van verticale scheurtjes (scheurwijdte $\leq 0,20$ mm), plaatselijk hol klinkende delen en afbladderende coating.
- Aan de onderzijde van de balkons van huisnummers 274, 272 en 262 is structureel betonschade aanwezig in de vorm van blootliggende en corroderende hoofd- en verdeelwapening over grote delen van het betonoppervlak. Tevens zijn gescheurde en hol klinkende delen, met name ter hoogte van de hoofdwapening, waargenomen.
- Aan de onderzijde van het balkon van huisnummer 260 zijn enkele betonschades waargenomen in de vorm van gescheurde en hol klinkende delen.
- Bij huisnummer 260 is ter hoogte van de aansluiting van de betonnen 'console' (waarin een stalen profiel is opgenomen) met de bovenliggende balkonvloer is een naad zichtbaar van ca. 1-2 mm. Aan het betonwerk van deze 'console' zijn hol klinkende delen en scheurtjes in lengte- en hoogterichting zichtbaar.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



4.2 Staalconstructie onder balkons

- De afmetingen van het stalen balk-profiel onder de randbalk van de balkons van huisnummers 272/262 bedragen H= 180 mm en B= 90 mm en D-flens = 7,7 mm. Het desbetreffende profiel is voorzien van een groene coating en is in een goede conditie. Op basis van de afmetingen is dit vrijwel zeker een IPE180 profiel.
- De afmetingen van het stalen balk-profiel (uitbrenger) onder de balkons met huisnummers 272/262 bedragen H= 160 mm en B= 70 mm en de dikte van de flens is gemiddeld 5,52 mm. Dit profiel uit 1932 is vergelijkbaar met een INP160 waarbij de flensdikte waarschijnlijk kleiner is dan tegenwoordig (vermoedelijk 6 mm i.p.v. 9,5 mm).. De desbetreffende balk is voorzien van een groene coating en bevindt zich in een matige conditie. Er is duidelijk sprake van oude corrosieplekken onder de groene coating met name bij de flenzen en het lijf (doorsnede vermindering). De stalen uitbrenger loopt door naar binnen en is daar ingemetseld in de woning scheidende muur.
- Het staalprofiel dat is ingebed in beton onder de balkons van huisnummers 260/258 is hetzelfde als bij balkon 272/262 (INP160). De conditie van deze balk is echter voor het grootste deel niet zichtbaar vanwege de omhulling (zie verder § 6.3 Destructief onderzoek).

4.3 Gevelmetselwerk

- Het gevelmetselwerk is uitgevoerd in kruisverband met een iets verdiepte en geborstelde voeg.
- In het gevelmetselwerk zijn twee type kunststof kozijnpuien opgenomen (met een enkel raam en met een dubbel raam). Boven deze kozijnpuien is een rollaag aanwezig.
- Het gevelmetselwerk verkeert in een matige tot slechte conditie. Met name direct boven de kozijnpuien en tussen de kozijnpuien van de benedenwoningen met huisnummers 270, 264 en 258 is horizontale scheurvorming zichtbaar. Hier ligt het metselwerk los en buikt het plaatselijk uit. De uitbuiking varieert van enkele mm's tot plaatselijk ca. 25 mm.
- Ter hoogte van de kozijnpuien van de bovenwoningen met huisnummers 258 en 264 bevindt zich een korte diagonale scheur (lengte ca. 30 cm) boven de enkele respectievelijk dubbele kozijnpuis.
- De conditie van het voegwerk varieert van matig tot slecht. Het voegwerk is verzand en heeft een uitgewassen oppervlak.

4.4 Overige bouwkundige onderdelen

- Het loodwerk ter hoogte van de aansluiting van het gevelmetselwerk op het dak van het winkelpand is in matige conditie. Incidenteel zijn naden ter hoogte van de hoeken en vouwen in het loodwerk waargenomen. Plaatselijk komt de lintvoeg boven het loodwerk los.
- De pvc hemelwaterafvoeren van de bovenste balkons zijn aangesloten op de dakafvoer en verkeren in matige conditie. Het pvc is verbrost. De afvoeren van de onderste balkons lozen via een loden doorvoer direct op het dak van het winkelpand en verkeren in een matige conditie. Een correcte afdichting rondom de afvoer in de borstwering ontbreekt.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

5 IN-SITU METINGEN

5.1 Metingen betonconstructie en gevelmetselwerk:

Naast de uitgevoerde visuele inspectie zijn ter plaatse steekproefsgewijs metingen verricht naar een aantal technische parameters, namelijk:

- ☐ de **betondekking** op de wapening.
- ☐ de **carbonatatiediepte** van het beton.
- ☐ de **betondruksterkte** van het beton.
- ☐ de **voeghardheid** van het voegwerk.
- ☐ de **waterabsorptie** van het voegwerk.

De metingen van de betondekking zijn met behulp van een Ferrosanmeter PS 200 en een dekkingsmeter, type Proceq Profometer 6 uitgevoerd. De carbonatatiediepte is bepaald met een indicator vloeistof, type Fenoltaleïne. De indicatie betondruksterkte is bepaald met behulp van een terugslaghamer, type Schmidt.

De metingen van de voeghardheid zijn uitgevoerd met behulp van een Proceq Pendelhamer, type Schmidt. De metingen naar de waterabsorptie zijn uitgevoerd met behulp van de methode 'Karsten'.

In de onderstaande tabellen zijn de resultaten van genoemde metingen samengevat.

Tabel 1. Betondekkingen, carbonatatiediepte en indicatieve druksterkte		
Constructieonderdeel	Type meting	Meetresultaten
Huisnummer 274		
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in lengterichting in mm	16-16-18-22-17-16-14-14-15
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	27-25-22-24-32-24-26-33-24
Voorzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	19-26-20-26-23-17-23-30-21
Onderzijde balkonvloer	Indicatieve druksterkte in N/mm ²	10
Onderzijde balkonvloer	Carbonatatiediepte in mm	18 mm
Huisnummer 272		
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in lengterichting in mm	16-22-20-32-29-29-22-23-22
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	25-28-30-26-22-24-24-23-24
Onderzijde balkonvloer	Indicatieve druksterkte in N/mm ²	17
Onderzijde balkonvloer	Carbonatatiediepte in mm	22 mm
Huisnummer 262		
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in lengterichting in mm	23-20-16-16-18-20-18-16-16
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	32-32-20-22-22-21-25-30-25
Voorzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	25-35-30-25-33-20-30-33-25
Onderzijde balkonvloer	Indicatieve druksterkte in N/mm ²	18
Onderzijde balkonvloer	Carbonatatiediepte in mm	16 mm
Huisnummer 260		
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in lengterichting in mm	22-21-18-11-18-18-22-19-17
Onderzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	28-27-29-19-19-18-30-30-29
Voorzijde balkonvloer	Betondekking in breedterichting in mm	11-21-21-22-29-21-31-23-15
Onderzijde balkonvloer	Indicatieve druksterkte in N/mm ²	45
Onderzijde balkonvloer	Carbonatatiediepte in mm	14 mm

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

Tabel 2. Voeghardheid en waterabsorptie

Constructieonderdeel	Type meting	Meetresultaten
Huisnummer 276		
Gevelmetselwerk tussen en onder de 2 kozijnpuinen	Voeghardheid in N/mm ²	31-34-37-35-29-21-32-33-24
	Waterabsorptie in ml/sec.	10 ml/10 sec, 20 ml/20 sec. en 25 ml/60 sec.
Huisnummer 272		
Gevelmetselwerk tussen en onder de 2 kozijnpuinen	Voeghardheid in N/mm ²	41-43-39-31-35-36-37-39-41
	Waterabsorptie in ml/sec.	1 ml/60sec.
Huisnummer 264		
Gevelmetselwerk tussen en onder de 2 kozijnpuinen	Voeghardheid in N/mm ²	40-35-32-28-50-46-40-35-32
	Waterabsorptie in ml/sec.	10 ml/3sec.
Huisnummer 260		
Gevelmetselwerk tussen en onder de 2 kozijnpuinen	Voeghardheid in N/mm ²	29-31-35-36-35-33-34-41-45
	Waterabsorptie in ml/sec.	1 ml/10sec., 2 ml/30sec. en 2 ml/40sec.

Op basis van de uitgevoerde metingen kan in algemene zin het volgende worden afgeleid:

- De betondekking op de hoofdwapening aan de onderzijde van de balkons varieert van 11 tot 32 mm. De gemiddelde betondekking bedraagt 19 mm en is volgens de huidige normen aan de lage kant.
- De betondekking op de verdeelwapening aan de onderzijde van de balkons varieert van 18 tot 33 mm. De gemiddelde betondekking bedraagt 26 mm en is voldoende.
- De betondekking op de beugelwapening aan de voorzijde van de randbalk varieert van 11 tot 35 mm. De gemiddelde betondekking bedraagt 24 mm en is voldoende.
- De carbonatatiediepte aan de onderzijde van de balkonvloeren varieert van 14 tot 22 mm. De gemiddelde carbonatatiediepte bedraagt 18 mm en is weliswaar hoog maar niet ongebruikelijk voor een circa 80 jaar oude constructie.
- De indicatieve betondruksterkte van de balkonvloeren varieert van 10 tot 45 N/mm². De gemiddelde betondruksterkte bedraagt 22,5 N/mm² en is aan de lage kant. Destijds is vermoedelijk een betonkwaliteit K200 toegepast (huidig kwaliteitsniveau C8/10).
- De voeghardheid van het metselwerk varieert van 32 tot 35. De gemiddelde voeghardheid bedraagt 35 en voldoet net aan de eisen in CUR-aanbeveling 61.

Toelichting:

Volgens CUR aanbeveling 61 zou de hardheid van het voegwerk van het desbetreffende metselwerk moeten voldoen aan de eisen van toepassingsklasse II: "buiten, met normale vochtbelasting, niet afgeschermd tegen weer en wind en met een normale mechanische belasting". Toepassingsklasse II dient een voeghardheid tussen 35 en 44 te hebben. Indien het metsel- en voegwerk is geïmpregneerd of van een beschermende coating is voorzien, en wel zodanig dat naast de stenen ook de voeg door en door waterafstotend is geworden, kan ten aanzien van de regenbelasting worden volstaan met voeghardheidsklasse VH25 (voeghardheid tussen de 25 en 34).

- De waterafstotendheid van het voegwerk varieert van matig tot zeer hoog (10 ml/3 sec.).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

6 DESTRUCTIEF ONDERZOEK

Bij iedere woning is een boorkern uit de balkonvloer genomen ter bepaling van de opbouw van de vloerafwerking. Daarnaast is bij drie bovenwoningen de hoofdwapening aan de onderzijde van de balkonvloer blootgelegd en ingemeten. Verder is plaatselijk destructief onderzoek aan het gevelmetselwerk uitgevoerd ter bepaling van de afmetingen en conditie van de stalen uitbrengers onder de balkons en de stalen lateien boven de kozijnpuilen.

6.1 Opbouw vloerafwerking balkons

Op alle balkons is van bovenaf een boorkern Ø50 mm uit de vloer genomen. De boorkernen zijn in het laboratorium beoordeeld op kwaliteit (verdichting) en opbouw. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksgegevens samengevat:

Tabel 3. Opbouw vloerafwerking balkons			
Huis-nummer	Type vloeropbouw	Opbouw vloerafwerking in mm	Beoordeling kwaliteit
274	Betonnen vloerconstructie Epoxy troffelvloer Vloercoating	73 5-12 1,4	Matig: veel poriën / weinig samenhang Goed Matig: bros
272	Betonnen vloerconstructie Zand/cement dekvloer Vloercoating	90 29 0,4-0,7	Matig: veel poriën Matig: onthechting op ondergrond Matig: hechting beperkt
262	Betonnen vloerconstructie Epoxy troffelvloer Zand/cement dekvloer Vloercoating	81 6,5 17 0,4-0,5	Matig: veel poriën Goed Goed Matig: hechting beperkt
260	Betonnen vloerconstructie Epoxy troffelvloer Vloercoating	77 8,1-8,8 2,8-3,1	Slecht: veel poriën / weinig samenhang Matig: onthechting op ondergrond Matig: bros
276	Betonnen vloerconstructie Epoxy troffelvloer Vloercoating	16-27 7,7-8,1 2,2	Slecht: veel poriën / weinig samenhang Matig: onthechting op ondergrond Matig: bros
270	Betonnen vloerconstructie Zand/cement dekvloer Vloercoating	61 17,8 1,98	Slecht: veel poriën / weinig samenhang Matig: onthechting op ondergrond Slecht: bros en onthechting op ondergrond
264	Betonnen vloerconstructie Zand/cement dekvloer Vloercoating	16 23 2,5	Slecht: veel poriën / weinig samenhang Matig: matige verdichting Matig: bros
258	Betonnen vloerconstructie Zand/cement dekvloer Epoxy troffelvloer Vloercoating	1-2 23-26 8 2,5-2,7	Matig: veel poriën / weinig samenhang Matig: veel poriën Goed Matig: bros

6.2 Wapening onderzijde balkons bovenwoningen

Bij diverse balkons is aan de onderzijde van de balkonvloer de resterende diameter van de hoofdwapening gemeten. In onderstaande tabel zijn de metingen samengevat:

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

Tabel 4. Metingen wapening onderzijde balkons

Huis-nummer	Type staal	Diameter staal	Overige opmerkingen
274: Onderzijde randbalk	glad	10,19 – 11,98 – 11,57	Er zijn in de vloer 7 stuks blootliggende hoofdwapening waargenomen. Alle wapeningsstaven vertonen forse corrosie.
272: Onderzijde randbalk	glad	9,8 – 10,28 – 11,97 – 9,8 – 8,9	Er zijn in de vloer 6 stuks blootliggende hoofdwapening waargenomen. Alle wapeningsstaven vertonen forse corrosie.
272: Onderzijde vloer	glad	9,8 – 9,8 – 8,9	
262: Onderzijde randbalk	glad	11,5	Er zijn 6 stuks blootliggende hoofdwapening waargenomen. Alle wapeningsstaven vertonen forse corrosie.
262: Onderzijde vloer	glad	9,4 – 9,3 – 8,4 – 8,6	
260	n.v.t.	n.v.t.	Hier is geen blootliggende hoofdwapening waargenomen.

NB. De gemiddelde h.o.h.-afstand van de hoofdwapening bij huisnummers 274, 272 en 262 bedraagt 130 mm.

Hieruit kan worden afgeleid dat als vloerwapening vermoedelijk een diameter Ø10 mm is toegepast in plaats van Ø8 mm.

6.3 Conditie stalen uitbrengers onder balkons

Op twee locaties in het gevelmetselwerk is destructief onderzoek uitgevoerd naar de conditie van de stalen uitbrengers ter hoogte van het gevelmetselwerk. Hierbij is een deel van het gevelmetselwerk ter hoogte van de overgang van de stalen uitbrengers in de binnenconstructie verwijderd. Vervolgens zijn de afmetingen en de conditie van de stalen uitbrengers ter hoogte van het gevelmetselwerk vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksgegevens samengevat:

Tabel 5. Afmetingen en conditie stalen uitbrengers onder balkons

Locatie	Afmetingen	Beoordeling conditie staal
SU-1 Huisnummers 262-272 Buiten de gevel	H= 160 mm, B= 70 mm D-flens onder/boven = gemiddeld 5,52 mm	Matige corrosie zichtbaar onder het verfwerk, met name ter hoogte van de onder- en bovenflens en het lijf.
SU-1 Huisnummers 262-272 In de gevel	H= 160 mm, B= 70 mm D-flens onder= 4,21 D-flens boven=2,98 D-lijf= 4,27 mm	Ernstige corrosie zichtbaar met name ter hoogte van de onder- en bovenflens en het lijf. Afname flensdikte met circa 30%.
SU-2 Huisnummers 260-? Gedeelte dat is omhuld met beton	Niet te bepalen vanwege omhulling.	Staalconstructie niet inspecteerbaar vanwege de aanwezigheid van een cementgebonden omhulling.
SU-2 Huisnummers 260-? Ter plaats van gevel	H= 160 mm, B= 80 mm D-flens onder= 1,29 mm D-flens boven= 2,28 mm D-lijf= 3,52 mm	Ernstige corrosie zichtbaar met name ter hoogte van de onder- en bovenflens en het lijf. Afname flensdikte met meer dan 50%.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001

6.4 Conditie stalen lateien in gevelmetselwerk

Op vier locaties in het gevelmetselwerk is destructief onderzoek uitgevoerd. Hierbij is een deel van het gevelmetselwerk ter hoogte van de kozijnpuien verwijderd. Vervolgens zijn de aanwezigheid, de afmetingen en de conditie van de stalen profielen (lateien) in het gevelmetselwerk vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksgegevens samengevat:

Tabel 6. Afmetingen en conditie stalen lateien boven kozijnpui		
Locatie	Afmetingen / opmerkingen	Beoordeling conditie staal
GL-1 Huisnummer 260 Links boven enkele kozijnpui	Geen stalen latei aanwezig.	Niet van toepassing.
GL-2 Huisnummer 258 Rechts naast dubbele kozijnpui	H= 100 mm, B= 50 mm D-flens onder= 2,9 mm D-flens boven= 3,9 mm Flens/buitenzijde buitenblad = 122 mm	Matige corrosie zichtbaar ter hoogte van de onder-, en bovenflens en het lijf.
GL-3 Huisnummer 264 Boven enkele kozijnpui	H= 100 mm, B= 50 mm D-flens onder= 3,0 mm D-flens boven= 3,9 mm Flens/buitenzijde buitenblad = 122 mm	Matige corrosie zichtbaar ter hoogte van de onder-, en bovenflens. In het lijf is plaatselijk forse corrosie waargenomen (geschatte doorsnede-vermindering plaatselijk ca. 1-1,5 mm).
GL-4 Huisnummer 270 Boven enkele kozijnpui	H= 100 mm, B= 50 mm D-flens onder= 2,19 mm D-flens boven= 0,93 mm Flens/buitenzijde buitenblad = 118 mm	Forse corrosie zichtbaar ter hoogte van de onder-, en bovenflens en het lijf. Deel van de onderflens is weggeroest.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



7 ANALYSE VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN

Op basis van de visuele inspectie, de uitgevoerde metingen en het destructief onderzoek kan het volgende worden afgeleid:

7.1 Betonwerk en wapening van de balkons

- De conditie van het constructiebeton van de balkonvloeren van de bovenwoningen (274, 272, 262 en 260) is matig tot slecht. De indicatieve betondruksterkte is plaatselijk laag en het beton erg poreus en inhomogeen. Plaatselijk repareren is, constructief gezien, niet meer verantwoord.
- De conditie van de randbalk van de bovenwoningen (274, 272, 262 en 260) is redelijk tot matig. De betonschade is weliswaar beperkt en de betonkwaliteit lijkt voldoende. Plaatselijk repareren is mogelijk.
- De hoofdwapening in de constructievloer van de bovenwoningen met huisnummers 274, 272 en 262 is in slechte conditie. De hoofdwapening ligt plaatselijk bloot, is fors gecorrodeerd en is plaatselijk niet functioneel. Deze hoofdwapening dient in zijn geheel te worden vervangen.
- De conditie van de vloerafwerking op alle balkons is slecht. De vloerafwerking is niet waterdicht en aan vervanging toe.

7.2 Stalen uitbrengers onder de balkons

- De conditie van de stalen uitbrengers onder de balkons van huisnummers 272/262 en 260/? is slecht. Het betreft dan met name het constructief meest kritische gedeelte ter hoogte van het gevelmetselwerk. Wat de conditie van deze stalen uitbrengers in de woning is, kon tijdens het onderzoek niet worden vastgesteld. Aangenomen kan worden dat waar de uitbrengers in het binnenmetselwerk zijn opgenomen, veel minder of nauwelijks corrosie zal zijn opgetreden. Het gedeelte dat aan de buitenlucht is blootgesteld (dat wil zeggen: dat uitsteekt vanuit de woning scheidende binnenmuur) dient te worden vervangen. Dit geldt ook voor de deels met beton omhulde balk: vermoedelijk is de slechte conditie van het staal de reden geweest om een betonnen omhulling aan te brengen.

7.3 Gevelmetselwerk en stalen lateien

- De conditie van het gevelmetselwerk varieert van matig tot plaatselijk slecht. Met name ter hoogte van de bovenzijde van de kozijnpuien van diverse benedenwoningen (met name huisnummers 270, 264 en 258) is scheurvorming en uitbuiking van het metselwerk waargenomen. Het gevelmetselwerk dient op deze locaties hersteld te worden.
- De voeghardheid is voldoende en de waterabsorptie is plaatselijk relatief hoog waardoor vocht gemakkelijk in de constructie wordt opgenomen. Het gevelmetselwerk dient gehydrofobeerd te worden.
- De conditie van de stalen lateien ter hoogte van de bovenzijde van de kozijnpuien van de benedenwoningen varieert van matig tot plaatselijk slecht. Gezien de waargenomen schade aan het metselwerk dienen deze te worden vervangen.

7.4 Overige bouwkundige onderdelen

- De conditie van het loodwerk ter hoogte van de aansluiting van het gevelmetselwerk en het dak is matig. Er zijn hoofdzakelijk geringe gebreken waargenomen. Het loodwerk kan plaatselijk hersteld worden.
- De conditie van de pvc-afvoeren en leidingen evenals de loden doorvoeren is matig. Er zijn hoofdzakelijk geringe gebreken waargenomen. De afvoeren en doorvoeren kunnen plaatselijk hersteld worden.

7.5 Constructieve conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan ten aanzien van de bovenste vier balkons worden geconcludeerd dat de constructieve veiligheid onvoldoende gewaarborgd is. Doordat de stalen uitbrengers ernstig zijn aangetast wordt de overspanningslengte van de wapening (die bovendien zelf ook al in een

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



slechte conditie verkeert) op den duur verdubbeld. Het is daarom noodzakelijk op korte termijn constructieve herstelmaatregelen uit te voeren.

Opgemerkt wordt dat de later aangebrachte stalen ondersteuningsbalk IPE180 onder de randbalk van balkon 272/262 er voor zorgt dat het draagvermogen van de rand groter wordt en de rand minder zal doorbuigen. Daarmee verandert de overspanningsrichting van de vloer: de belasting wordt in dwarsrichting naar de rand en de gevel overgebracht. De verdeelwapening wordt dan hoofdwapening. Dit heeft in principe een gunstig effect op het draagvermogen van de betonvloer en daarmee op de constructieve veiligheid maar is eigenlijk niet de meest geëigende oplossing. Wanneer de uitbrenger is hersteld/vernieuwd en de hoofdwapening in de lengterichting is aangebracht, kan deze ligger in principe eventueel ook weer worden verwijderd.

Ten aanzien van de balkons van de onderste woningen op de 1^e verdieping kan op basis van dit onderzoek geen direct uitsluitsel worden gegeven. De conditie van de uitbrengers is hier mede afhankelijk van het moment waarop de uitbouw heeft plaatsgevonden en het milieu waarin ze zich sindsdien bevinden. In algemene zin kan worden verwacht dat naarmate dit langer is geleden, de conditie van de uitbrengers beter zal zijn (bevinden zich in een binnenmilieu).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
 Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
 Rapportnummer : 2133-RAP-001



8 ADVIES

Om de balkonvloeren op de bovenste verdieping weer in een goede staat te herstellen adviseren wij u de volgende maatregelen te nemen die zijn gebaseerd op het principe van vervanging van oud door nieuw:

1. Vervanging van de betonvloeren inclusief de aangetaste vloerwapening.

- Hiertoe dient het vloergedeelte tussen de opleggingen te worden gesloopt. De betonbalk aan de voorzijde waarop zich de metselwerk borstwering bevindt, kan worden gehandhaafd en kan – waar nodig – plaatselijk worden gerepareerd. Ook de bestaande hemelwaterdoorvoeren dienen te worden vervangen.
- Bij het dubbele balkon 272/262 dient daarbij eerst het gemetselde privacy-scherm te worden gesloopt. Tevens dient hier de stalen uitbrenger (INP160) ter hoogte van de overgang naar de woning scheidende binnenmuur te worden afgeslepen en verwijderd.
- De aangetaste vloerwapening dient te worden vervangen door nieuwe wapening van gelijke diameter (hoofdwapening Ø10 mm – 125 mm, verdeelwapening Ø6 mm – 250 mm) waarbij deze met de bestaande, nog intact zijnde delen van de oude wapening kan worden verbonden (voldoende overlappingslengte aanhouden). Waar geen verbinding mogelijk is dienen chemische ankers M10 in de randen te worden aangebracht.
- Ter vervanging van de stalen uitbrenger kan een nieuw INP160 profiel aan het bestaande profiel worden vast gelast. Opgemerkt wordt dat hiertoe waarschijnlijk ook werkzaamheden binnen in de woning dienen plaats te vinden.
- Vervolgens kan een nieuwe betonvloer worden gestort en glad worden afgewerkt. In de vloer dient een nieuwe hemelwaterafvoer als bestaand te worden opgenomen en te worden aangesloten op de bestaande standleidingen.
- Na voldoende uitharding en droging van de betonvloer kan een nieuw privacy-scherm worden geplaatst (conform bestaand of uitgevoerd als een aluminium frame met een plaatmateriaal als invulling).
- Bij het dubbele balkon 260/? is deze wijze van herstel iets gecompliceerder omdat slechts de helft van het balkon tot deze VvE behoort. Het eenvoudigst is, als met de andere VvE overeenstemming over dezelfde wijze van herstel kan plaatsvinden. Daarbij zal dan ook de bovenzijde van de gemetselde scheidingswand op de eerste verdieping moeten worden gesloopt om plaatsing van een nieuwe uitbrenger mogelijk te maken.

2. Vervanging van de stalen gevellateien boven de kozijnpuien van de woningen op de 1^e verdieping.

- Hiertoe dienen de rollagen en twee lagen metselwerk boven de kozijnpuien te worden verwijderd waarna de aangetaste lateien kunnen worden uitgenomen.
- Daarna kunnen nieuwe verzinkt stalen lateien worden geplaatst en kan het metselwerk als bestaand worden hersteld.

Rendon Advies BV

Arkel, 10 september 2021

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001

BIJLAGE 2 FOTO'S ALGEMEEN



Foto 1. Aanzicht balkon nr. 274 (boven) en 276 (onder).



Foto 2. Aanzicht balkon nr. 272/262 (boven) en 270/264 (onder).



Foto 3. Als foto 2.



Foto 4. Aanzicht balkon nr. 260 (linksboven) en 258 (linksonder)



Foto 5. Bovenaanzicht balkon 274.



Foto 6. Onderaanzicht balkon 274. Corrosie hoofdwapening.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 7. Defecte vloerafwerking balkon 274.



Foto 8. Defecte vloerafwerking balkon 274.



Foto 9. Bovenaanzicht balkon 276.



Foto 10. Defecte vloerafwerking balkon 276.



Foto 11. Bovenaanzicht balkon 272.



Foto 12. Onderaanzicht balkon 272. Corrosie hoofd- en verdeelwapening.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 13. Bovenaanzicht balkon 270.



Foto 14. Locatie boorkern balkon 270.



Foto 15. Bovenaanzicht balkon 262.



Foto 16. Onderaanzicht balkon 262 (corrosie hoofdwapening).



Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001

Foto 17. Defecte vloerafwerking balkon 262.



Foto 18. Gescheurd lood onder kozijn balkon 262.



Foto 19. Bovenaanzicht balkon 264.

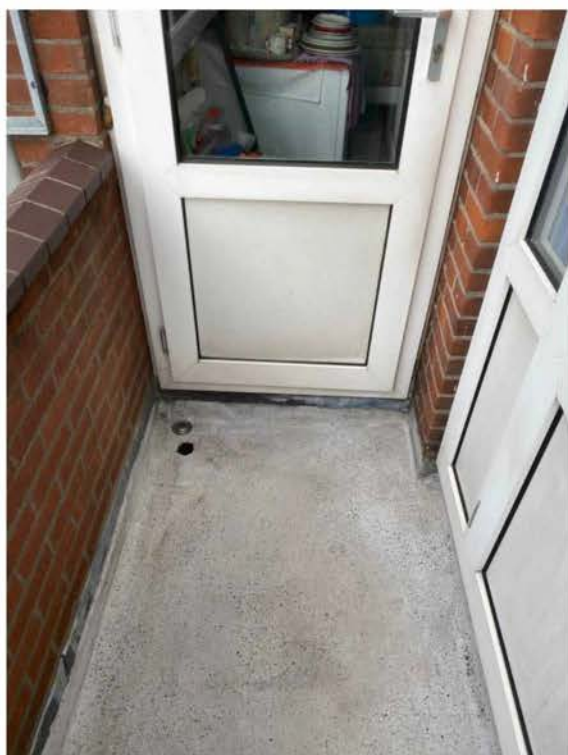


Foto 20. Defecte vloerafwerking balkon 264.



Foto 21. Bovenaanzicht balkon 260.



Foto 22. Onderaanzicht balkon 260 met betonschade.



Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 23. Defecte vloerafwerking en afdichting gemetselde wand balkon 260.



Foto 22. Defecte vloerafwerking balkon 260.



Foto 24. Bovenaanzicht balkon 258.



Foto 25. Defecte vloerafwerking balkon 258.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 26. Aanzicht standleiding hemelwaterafvoer.



Foto 27. Uitloop balkon onderste woning.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001

BIJLAGE 3 FOTO'S DESTRUCTIEF ONDERZOEK



Foto 1. Locatie stalen uitbrenger (SU-1) met stalen balk onder randbalk.



Foto 2. Locatie stalen uitbrenger (SU-1) met stalen balk onder randbalk.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 3. Locatie stalen uitbrenger (SU-1) aansluiting uitbrenger / stalen balk onder randbalk.



Foto 4. Locatie stalen uitbrenger (SU-1) aansluiting uitbrenger / gevel.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 5. Corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (SU-1).



Foto 6. Forse corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-1).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 7. Forse corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (rechts) in gevelmetselwerk (SU-1).



Foto 8. Meting dikte lijf na verwijderen gecorrodeerde delen (SU-1).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 9. Locatie omhulde stalen uitbrenger (SU-2).



Foto 10. Locatie omhulde stalen uitbrenger (SU-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 11. Locatie omhulde stalen uitbrenger (SU-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 12. Forse corrosie in fleen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-2).



Foto 13. Forse corrosie in fleen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 14. Forse corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-2).



Foto 15. Forse corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 16. Forse corrosie in flenzen en lijf van de stalen uitbrenger (links) in gevelmetselwerk (SU-2).



Foto 17. Meting dikte lijf na verwijderen gecorrodeerde delen (SU-1).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 18. Locatie onderzoek gevelmetselwerk zonder aanwezige stalen latei (GL-1).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 19. Locatie onderzoek gevelmetselwerk zonder aanwezige stalen latei (GL-1).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 20. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met aanwezige stalen latei (GL-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 21. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-2).



Foto 22. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-2).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 23. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-2).



Foto 24. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-3).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 25. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-3).



Foto 26. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-3).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 27. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-4).



Foto 28. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-4).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 29. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-4).



Foto 30. Locatie onderzoek gevelmetselwerk met gecorrodeerde aanwezige stalen latei (GL-4).

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001

BIJLAGE 4 FOTO'S BOORKERNEN



Foto 1. Balkonvloer huisnummer 274.



Foto 2. Balkonvloer huisnummer 274.



Foto 3. Balkonvloer huisnummer 276.



Foto 4. Balkonvloer huisnummer 276.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 5. Balkonvloer huisnummer 272.



Foto 6. Balkonvloer huisnummer 272.



Foto 7. Balkonvloer huisnummer 270.



Foto 8. Balkonvloer huisnummer 270.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 9. Balkonvloer huisnummer 262.



Foto 10. Balkonvloer huisnummer 262.



Foto 11. Balkonvloer huisnummer 264.



Foto 12. Balkonvloer huisnummer 264.

Opdrachtgever : Retail Assets Investments te Amsterdam
Project : Apeldoornselaan 258-276 te Den Haag
Rapportnummer : 2133-RAP-001



Foto 13. Balkonvloer huisnummer 260.



Foto 14. Balkonvloer huisnummer 260.



Foto 15. Balkonvloer huisnummer 258.



Foto 16. Balkonvloer huisnummer 258.



Den Haag

3SRRC14606552

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
AANGETEKENDE EN PER GEWONE POST VERZONDEN
 Retail Assets Investments B.V.
 Strawinskyalaan 1547 **Toren C**
 1077 XX Amsterdam

Uw brief van

Ons kenmerk
 202020344/7908722
 Contactpersoon
 5.1.2.e
 Telefoonnummer
 (5.1.2.e)
 E-mailadres
 haagsepandbrigade@denhaag.nl
 Aantal bijlagen
 -

Datum **20 APR 2021**

Onderwerp
 Definitieve last onder dwangsom
 Apeldoornselaan 258-276

Geachte mevrouw/heer,

De Haagse Pandbrigade (HPB) werkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de wijken van Den Haag. Tijdens een controle kijken inspecteurs van de HPB naar wie woont in het pand, het onderhoud van het pand en de (brand)veiligheid van het pand. Lees hiervoor artikel 5.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 92 Woningwet en artikel 33 van de Huisvestingswet 2014.

CONTROLE/OVERTREDING

Naar aanleiding van een melding heeft een inspecteur op 15 maart 2021 de staat van onderhoud van de panden Apeldoornselaan 258, 260, 262, 264, 266, 270, 272, 274 en 276 (hierna: de panden) onderzocht. Volgens het kadaster staan de gebouwen 258 en 260 bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 2971. De gebouwen 262, 264 en 266 staan bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 6252, de gebouwen 270 en 272 als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 2969 en de gebouwen 276 en 278 als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 3187.

Tijdens de controle heeft de inspecteur gezien dat er gebreken zijn aan de panden. Na de controle heeft de inspecteur een rapport en een gebreken- en voorzieningenlijst gemaakt.

NIEUWE CONTROLE

Naar aanleiding van een mail van de melder hebben wij besloten om op 12 april 2021 een extra controle te doen in de panden. Niet alle bewoners waren thuis, daarom heeft de inspecteur op 15 april 2021 opnieuw een poging gedaan om de betreffende woningen alsnog te controleren. Helaas waren de bewoners ook toen niet aanwezig. Na de nieuwe controle hebben wij de gebreken- en voorzieningenlijst gewijzigd. Deze lijst wordt met dit besluit meegestuurd.

De panden voldoen niet meer aan de regels van het Bouwbesluit 2012. De panden zijn niet goed onderhouden. U heeft de wet overtreden. U leest de regels hiervoor in artikel 5:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij zijn bevoegd en verplicht om op te treden tegen de overtreding. U kunt een einde maken aan de overtreding.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722

ZIENSWIJZE

Wij hebben u op 30 maart 2021 een concept besluit verstuurd waarop u binnen 14 dagen uw reactie (zienswijze) kon geven op de geconstateerde overtreding. Namens u heeft ^{5.1.2e} van CBRE (beheerder van de panden) meerder malen contact gehad met ons. Bij het telefoongesprek van 6 april 2021 heeft hij aangegeven dat hij op een 3^e offerte wacht, waarna een planning gemaakt zou worden voor de vervanging van de loden leidingen. Op dezelfde dag heeft hij ons per mail in kennis gesteld van de brief aan de bewoners over het vervangen van de loden leidingen. Bij het telefoongesprek van 15 april 2021 met de inspecteur heeft ^{5.1.2e} aangegeven dat hij aan de slag gaat met het verhelpen van de gebreken.

Wij danken ^{5.1.2e} voor zijn medewerking om de situatie op te lossen. Daarnaast rekenen wij ook op uw medewerking als eigenaar van de panden. U blijft immers als eigenaar te allen tijde verantwoordelijk voor het onderhoud van de panden.

Ons besluit blijft hetzelfde. De last onder dwangsom ziet namelijk op het daadwerkelijk beëindigen van de overtreding.

BESLUIT

U moet de overtreding voor 27 september 2021 beëindigen. Deze termijn wordt bepaald aan de hand van de genoemde gebreken. Wij controleren op of vlak na 27 september 2021 de panden. Heeft u de overtreding niet beëindigd? Dan moet u een dwangsom van €7.500,- betalen (de dwangsom is dan verbeurd). U leest hierover in artikel 125 Gemeentewet, hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Wabo.

Aangezien u al van plan bent om de loden leidingen te vervangen, hebben wij besloten om dit niet mee te nemen in dit besluit. Echter verzoeken wij u om ons binnen 3 weken vanaf de datum van dit besluit een status te geven van de vervanging van de loden leidingen. Bij geen reactie zijn wij genooddacht handhavend op te treden. Wij gaan ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en rekenen op uw medewerking hierin.

U kunt de overtreding opheffen door de gebreken te verhelpen aan de panden. De lijst met gebreken is als bijlage bij dit besluit toegevoegd.

Indien u de overtreding niet heeft beëindigd voor 27 september 2021 moet u de dwangsom betalen. Binnen zes weken moet u het bedrag overmaken naar bankrekening NL17BNGH0285109626, ten name van Gemeente Den Haag Financiële Administratie. Vermeld hierbij het adres van de woningen en het kenmerk van het besluit (kenmerk 202020344). Indien u niet heeft betaald na deze zes weken, ontvangt u een nieuwe brief van ons. Het bedrag kan dan hoger worden door bijkomende kosten. Lees hiervoor artikel 4:97 Awb.

Als de overtreding niet beëindigd is (gebleven) en u moet de opgelegde dwangsom gaan betalen (is verbeurd), kunnen wij u opnieuw een (hogere) last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang opleggen. U ontvangt dan opnieuw een brief.

Uitstel van de genoemde termijn om de overtreding te beëindigen kunt u voor 6 augustus 2021 alleen per e-mail of per brief aanvragen met daarin de reden waarom u het niet op tijd gaat halen. Kiest u voor een aannemer dan ontvangen wij graag samen met uw verzoek om uitstel een getekende offerte met de planning (begin- en einddatum) van de werkzaamheden. Gaat u zelf de werkzaamheden uitvoeren stuur dan een tijdsplanning mee met het verzoek om uitstel.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722

Wij verzoeken u om de start en beëindiging van de werkzaamheden te melden bij 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e via 5.1.2.e of bij 5.1.2.e
5.1.2.e via 5.1.2.e 5.1.2.e Ook bij constructieve werkzaamheden dient u contact op te nemen met één van deze medewerkers.

Voor advies of hulp bij het uitvoeren van de werkzaamheden, kunt u het beste contact opnemen met een erkende aannemer. Volledigheidshalve maken wij u erop attent, dat het uitvoeren van het onderhoud aan uw panden te allen tijde uw eigen verantwoordelijkheid blijft.

VERGUNNINGEN & TOEZICHT

Bij de afdeling Vergunningen & Toezicht (5.1.2.e) kunt u terecht voor vragen en informatie over het aanbrengen van veranderingen aan uw panden. In sommige gevallen heeft u hier een vergunning voor nodig.

Let op:

*Dit besluit gaat over op een nieuwe koper (de zogeheten "rechtsopvolger"). De kosten die voortvloeien uit het toepassen van **bestuursdwang/dwangsom** kunnen ook op een nieuwe eigenaar verhaald worden. Het besluit wordt ingeschreven in het Kadaster, zodat naar buiten toe blijkt dat op de panden een belemmering rust. (lees hiervoor artikel 92 Woningwet, artikel 5.2 en 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De inschrijving wordt pas doorgehaald als de in het besluit genoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of als de openstaande rekening is betaald.*

Een afschrift van dit besluit sturen wij aan de (eventuele) bewoner(s) en aan een eventuele hypotheekhouder(s). Dit laatste doen wij omdat dit besluit gevolgen kan hebben voor de waarde van de panden en daarmee op hun onderpand.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager, afdeling Haagse Pandbrigade

5.1.2.e

Dhr. J.F.M.M. van Rooij

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
AWB/bezwaar.
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202020344/7908722

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722

BIJLAGE I, BEHOORT BIJ brief 202020344
Adres: Apeldoornselaan 258 t/m 276

NR.	GEBREKSOMSCHRIJVING	ARTIKEL BOUW- BESLUIT	TE TREFFEN VOORZIENINGEN
VOORGEVEL			
1. Foto 1-2	de betimmering van het dakoverstek vertoont plaatselijk houtrot en het verfwerk bladdert en laat los; daarnaast is de hoeklijn van het dakoverstek verweerd;	2.6, 3.25; Let op aanwijzing en onderaan deze gebreken- lijst!	het vervangen of waar mogelijk herstellen van het dakoverstek als oorspronkelijk en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem; waar mogelijk reinigen van de hoeklijn;
2. Foto 1-2	de kozijnen en ramen van de woningen met huisnummer 258 tot en met 276 vertonen plaatselijk houtrot zijn door ouderdom aangetast en de stopverf is verouderd en brokkelt af;	2.6; 3.25;	het vervangen van de kozijnen en ramen of waar mogelijk herstellen als oorspronkelijk en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem en het vernieuwen van de stopverf;
ACHTERGEVEL			
3. Foto 4	de onder- en bovenzijde van alle balkonvloeren en de balkonranden van de balkons van huisnummer 258 tot en met 276 vertonen scheurvorming, brokkelt af en laat vocht door;	2.6; 3.25;	het verwijderen van de houtwolcementplaten, met een coating de vloeren én opstaande randen waterdicht afwerken, hetopenhakken van de scheuren van de balkonrand, het verwijderen van het loszittend beton, het ontroesten van de wapening, het herstellen van het betonwerk als oorspronkelijk;
4. Foto 5	de stalen constructie (uitbrengers en randbalk) van het balkon van huisnummer 272-262 vertoont ernstige gebreken en roestvorming;	2.6;	het verwijderen van al het aanwezige staal en herstellen van de gehele stalen constructie;

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722

5. Foto 6	het metselwerk vertoont op diverse plaatsen over de gehele achtergevel scheurvorming;	2.6;	het uittanden van het metselwerk bij de scheuren in de gehele achtergevel en het herstellen van het metselwerk als oorspronkelijk; daar waar de gehele staal constructie voor de balkons 262-272 vervangen wordt het metsel- en voegwerk verwijderen en terugbrengen als oorspronkelijk;
6. Foto 7	er bevindt zich een niet in gebruik zijnde afvoerpijp tegen de gevel van huisnummer 258;	2.6, 3.25;	het verwijderen van de afvoerpijp en het herstellen van de dakbedekking;
7. Foto 7	het platdak van de AH bevat mosaangroei en er is stilstaand water aanwezig;	7.17;	het verwijderen van de materialen op het dak en tevens verwijderen van mosaangroei, zorgen voor genoeg afwatering;
8. Foto 8	de kozijnen in de gevel van de supermarkt met huisnummer 266 vertonen plaatselijk houtrot;	2.6;	het herstellen van de kozijnen en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een verfsysteem;
9. Foto 9	het verfwerk op het boeiboord van de supermarkt van huisnummer 266 is verouderd, bladdert en laat los;	2.6;	het verwijderen van de oude verfresten van het boeiboord en het op een aanvaardbare wijze aanbrengen van een vervangend verfsysteem;
INTERIEUR WONINGEN			
10. Foto 10	de natte ruimten in de woningen met huisnummer 258 tot en met 276 voldoen niet aan de ventilatie-eisen; Geconstateerd op huisnummer 272, 260, 270 en 276	3.37;	het herstellen en aanbrengen van een niet-afsluitbaar rooster op het ventilatiekanaal met een oppervlakte van minimaal 150 cm ² ; aangeraden wordt om voor alle woningen mechanische ventilatie toe te passen;

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722

DAK

Er worden periodiek dakinspecties uitgevoerd. Wij willen graag zien dat er geen asbest (niet hechtgebonden) op dit dak aanwezig is.

Dit is mogelijk door het laten uitvoeren van een onderzoek zodat een asbest- vrijverklaring overlegd kan worden.

Daarnaast moeten de bovendakse kanalen en potten in goede staat van onderhoud zijn.

Dit rapport dient zo spoedig mogelijk aangeleverd te worden of uiterlijk tot aan de hercontrole in september 2021.

Het is een optie om te bekijken of u aan 2 zaken kunt voldoen om zo subsidie aan te vragen, denk hierbij aan nieuwe kozijnen met het aanbrengen van een isolatie dak.

Let op!

- Bij werkzaamheden aan kozijnen, en/of constructieve onderdelen van het pand dient u voorafgaand aan de werkzaamheden contact op te nemen met de behandelend inspecteur.
- Ook dient u wanneer u afwijkt van materialen dit eerst te melden bij de behandelend inspecteur (denk hierbij aan Trespa gevelbekleding en/of kunststof kozijnen).
- Wijzigingen aan gevel en/of dak welke zichtbaar zijn vanaf de openbare straat hebben bijna altijd een vergunningsplicht, dit dient u ook vooraf te melden aan de behandelend inspecteur.

Wanneer u voor de hierboven vermelde zaken verzuimt de inspecteur in te lichten heeft deze het recht om de reeds uitgevoerde werkzaamheden af te keuren.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722



Foto 1



Foto 2

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202020344/7908722



Foto 4



Foto 5

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722



Foto 6



Foto 7

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722



Foto 8

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202020344/7908722



Foto 9



Foto 10

Algemene voorwaarden ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden d.d. 1 mei 2017

1. Definities
1.1 In deze Algemene Voorwaarden en de Overeenkomst, waarvan deze voorwaarden onderdeel van uitmaken, wordt onder de volgende begrippen het daarachter gestelde verstaan, tenzij uitdrukkelijk het tegendeel blijkt.
Algemene Voorwaarden
De onderhavige Algemene Voorwaarden.
Derden
Bij het Werk betrokken natuurlijke of rechtspersonen niet zijnde de Opdrachtnemer of Opdrachtgever volgens de Overeenkomst.
Opdrachtnemer
De in de overeenkomst als zodanig aangeduide perso(o)n(en).
Opdrachtgever
De in de overeenkomst als zodanig aangeduide perso(o)n(en).
Overeenkomst
De opdracht of overeenkomst tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer en waarin wordt verwezen naar deze Algemene Voorwaarden.
Partijen
Opdrachtnemer en opdrachtgever tesamen genoemd.
UAV
De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technisch installatiewerken 2012
Werk
Het werk dat Opdrachtnemer tot stand moet brengen of uitvoeren.

2. Toepasselijkheid algemene voorwaarden
2.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de door Opdrachtgever aangevraagde prijsaanbiedingen, verstrekte opdrachten, de door Opdrachtnemer uit te brengen prijsaanbiedingen en overige overeenkomsten en rechtsverhoudingen met betrekking tot realisatie van het Werk.
2.2 Afwijkingen van het in de Algemene Voorwaarden bepaalde zijn voor Opdrachtgever slechts bindend indien en voor zover Opdrachtgever zich uitdrukkelijk en schriftelijk met genoemde afwijkingen schriftelijk akkoord heeft verklaard.
2.3 Aan eventuele tussen Partijen overeengekomen afwijkingen van de Algemene Voorwaarden kan Opdrachtnemer geen rechten ontlenen voor toekomstige overeenkomsten.
2.4 De Algemene Voorwaarden dienen door Opdrachtnemer ook van toepassing te worden verklaard bij de overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Derden zoals bijvoorbeeld onderaannemers voor zover deze betrekking hebben op de rechtsverhouding en verplichtingen van Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever. Indien de Algemene Voorwaarden niet van toepassing zijn of (deels) worden vernietigd door/bij Derden, is de Opdrachtnemer hoofdelijk aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever hierdoor lijdt.
2.5 Eventueel door Opdrachtnemer gehanteerde of van toepassing verklaarde voorwaarden zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
2.6 In het geval van schilderwerkzaamheden zijn de voorwaarden van het Basis-Verfbestek 2006 Nieuwbouw en onderhoud van toepassing.
2.7 In het geval van aanneming zijn de UAV van toepassing, voor zover daarvan in artikel 3 niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.
2.8 Opdrachtnemer dient te allen tijde de voorschriften en bepalingen van de desbetreffende gemeente waarin wordt gewerkt te eerbiedigen.
2.9 Bij onderling tegenstrijdige bepalingen, is de rechtskracht in afdalende zin als volgt, tenzij een andere bedoeling evident uit de Overeenkomst voortvloeit:
a)de dwingendrechtelijke voorwaarden, voorschriften en bepalingen van rechtswege;
b)de voorschriften van openbare diensten en gemeenten;
c)de omgevingsvergunning;
d)de Overeenkomst, met inbegrip van alle wijzigingen en/of aanvullingen;
e)het bestek met eventuele nota van wijzigingen en aanvullingen;
f)de bij de Overeenkomst behorende tekeningen;
g)de bij de Overeenkomst behorende hoeveelhedenstaten;
h)de Algemene Voorwaarden;
i)de voorwaarden waar naar wordt verwezen in de Algemene Voorwaarden
j)mogelijke overige voorwaarden
Wanneer de bovenstaande volgorde geen uitkomst biedt bij onderlinge tegenstrijdigheid, prevaleren de partijbepoelingen.
2.10 Voor stukken van dezelfde orde is het stuk met de meest recente datum bepalend.
2.11 Bij een verschil tussen de beschrijving van het Werk en de tekeningen beslist Opdrachtgever. Dit laat onverlet dat eventueel meer- en minderwerk verrekend kan worden.
2.12 De rangorde van tekeningen wordt bepaald door de gedetailleerdheid, waar de gedetailleerde tekening boven de algemenere gaat.
2.13 Voor wat betreft technische en bouwkundige installaties kunnen hoeveelheden en aantallen van onderdelen slechts bij benadering worden ontleend aan het bestek, de bestektekeningen, dan wel eventuele materiaalstaten. De bestektekeningen zijn voor de uitvoering van de technische en bouwkundige installaties niet bindend, in zoverre dat het verloop van leidingen, kabels, enzovoorts, vanwege specifieke situaties eerst tijdens de uitvoering van het Werk wordt bepaald. Meer of minder leidingen, kabels, enzovoorts, als gevolg hiervan, komen niet voor verrekening in aanmerking

3. Afwijkingen UAV
3.1 Voor zover de UAV van toepassing is, dient paragraaf 2 van de UAV te worden gelezen met de aanvulling: "De hoeveelhedenstaten vormen een onafscheidelijk geheel met het bestek of overeenkomst". Dit betekent dat wat niet is geschreven in het bestek of de Overeenkomst maar wel in de meetstaten is opgenomen of omgekeerd, dient te worden uitgevoerd zonder nadere verrekening.
3.2 Voor zover de UAV van toepassing is, dient paragraaf 6 van de UAV te worden gelezen met de aanvulling: "Goedkeuring onderaannemers. De goedkeuring dient tijdig worden aangevraagd, zodat er voldoende tijd voor onderzoek naar het betreffende bedrijf beschikbaar is. Vermelding van de goedkeuring in de notulen van de bouwvergaderingen geldt als schriftelijke goedkeuring."
3.3 Paragraaf 6 lid 27 van de UAV is niet van toepassing. Opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk en aansprakelijk jegens Opdrachtgever voor het tijdig en deugdelijk presteren van een voorgeschreven onderaannemer.
3.4 Voor zover de UAV van toepassing is, dient paragraaf 26 van de UAV te worden gelezen met de aanvulling: "Opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk voor de inpassing van de werkzaamheden in het goedgekeurde schema en dient dit voor de aanvraag van de goedkeuring met de onderaannemer regelen."
3.5 In uitdrukkelijke afwijking van lid 2 van paragraaf 31 van de UAV, wordt de in die paragraaf bedoelde coördinatie, met inbegrip van de in de artikel 11 en 12 van het Bouwprocesbesluit Arbeidsomstandighedenwet (Staatsblad 1994, 597) bedoelde coördinatiewerkzaamheden, opgedragen aan de Opdrachtnemer
3.6 In afwijking van paragraaf 43a, lid 8 van de UAV wordt door Opdrachtgever geen bankgarantie of een andere vorm van genoegzame zekerheid verstrekt.

36351/5362178.1

4. Verplichtingen Opdrachtnemer
4.1 Opdrachtnemer is verplicht het Werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de Overeenkomst uit te voeren. Opdrachtnemer dient het Werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
4.2 Naast alle wettelijke bepalingen, voortvloeiend uit het van toepassing zijn van het Nederlands recht (voor zover van die wettelijke bepalingen in de Algemene Voorwaarden niet is afgeweken), wordt Opdrachtnemer geacht kennis te hebben van alle op het Werk betrekking hebbende bepalingen, voorschriften, verordeningen, regelingen, aanwijzingen en dergelijke, zoals bepaald/voorgeschreven door de rijk's-, provinciale, gemeentelijke en publiekrechtelijke overheden/installeringen, en door de Stichting Bouwkwaliiteit (SBK) erkende certificatie instellingen in de bouw, alsmede van de installatievoorschriften en aansluitingsvoorwaarden van de nuts-, telecom- en kabelbedrijven, zoals deze op de dag van de totstandkoming van de Overeenkomst luiden.
4.3 Opdrachtnemer is verplicht alle in artikel 4.2. vermelde voorschriften en dergelijke stipt na te komen zonder deswege een vordering of enig verhaal te kunnen doen jegens Opdrachtgever of jegens Derden voor wie Opdrachtgever enig verantwoordelijkheid draagt.
4.4 Opdrachtnemer is verplicht zich vooraf op de hoogte te stellen van alle op het Werk betrekking hebbende eisen en voorwaarden van alle hiervoor genoemde instanties.
4.5 Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor alle op het Werk betrekking hebbende (schadelijke) gevolgen, waaronder uitdrukkelijk mede begrepen schade als gevolg van aanspraken van Derden (o.a. letsel- en vermogensschade, kosten voor het voeren van verweer, kosten van rechtsbijstand, proceskosten), van het niet, niet tijdig of niet volledig nakomen van de voor Opdrachtnemer uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en/of van het niet, niet tijdig of volledig nakomen van genoemde bepalingen, voorschriften, aanwijzingen en dergelijke alsmede eventuele boetes in verband met werknemers die zonder een tewerkstellingsvergunning werkzaamheden op een bouwplaats verrichten.
4.6 Beroop op onbekendheid met de voorschriften en eisen van de betrokken instanties is niet mogelijk.
4.7 Voor iedere door Opdrachtnemer in te schakelen onderaannemer is voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever vereist. Daarbij dient altijd te worden uitgesloten dat onderaannemer Derden inschakelt. Deze goedkeuring dient tijdig worden aangevraagd, zodat er voldoende tijd voor onderzoek naar het betreffende bedrijf beschikbaar is. Vermelding van de goedkeuring in de notulen van de bouwvergaderingen geldt als schriftelijke goedkeuring.
4.8 Regels en voorschriften die betrekking hebben op de Arbeutgeving dienen door Opdrachtnemer te worden nageleefd.
4.9 Voor de uitvoering van de bouw en/of het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden komen de volgende eventuele kosten voor rekening van Opdrachtnemer zonder dat deze worden doorbelast naar Opdrachtgever:
i.de aanleg en het verwijderen van tijdelijke aansluitingen;
ii. het verbruik van gas, water en elektra;
iii. de telefoonaansluitingen en de gesprekskosten;
iv. het herstraten van beschadigde delen in het bestaande straatwerk;
v. het transport volgens de door de gemeente aan te geven route en het schoonhouden van de openbare weg;
vi. de kosten voor benodigd tekenwerk en advies;
vii. de kosten van de precario rechten;
viii. de parkeerkosten.
4.10 De uitvoering dient plaats te vinden overeenkomstig de eventueel verstrekte tekeningen, met levering en verwerking van alle materialen, dichtingsmiddelen die nodig zijn voor het leveren van goed en deugdelijk werk, ook als deze niet woordelijk in het bestek of opdracht staan omschreven.
4.11 De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften en/of beschikkingen van overheidswege, voor zover deze betrekking hebben op de wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren, vrachten en dergelijke, zijn vanaf het moment van de prijsvorming tot en met het gehele uitvoeringsproces, inclusief de eindoplevering van het Werk, voor rekening van Opdrachtnemer.
4.12 Opdrachtnemer dient de op het Werk of in verband met het Werk plaatshebbende ongelukken, rampen of conflicten van welke aard ook direct te melden aan Opdrachtgever en haar alle verlangde inlichtingen te verschaffen. Dit betreft ook conflicten met de gebruikers/huurder of Derden.
4.13 Wanneer Opdrachtgever, door welke oorzaak ook, geen opdracht tot uitvoering kan verstrekken, kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op enigerlei vergoeding.
4.14 Wanneer Opdrachtnemer geen toegang krijgt tot de plaats waar de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op enigerlei vergoeding.
4.15 Opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren zoals dit in deze Algemene Voorwaarden is bepaald, evenals andere tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer overeengekomen voorwaarden.
4.16 De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat er voor Opdrachtgever, bewoners, huurders, gebruikers of Derden geen hinder is. Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uitvoeren dat schade aan persoon, goed en milieu is uitgesloten dan wel zo veel mogelijk wordt beperkt. Indien er desalniettemin schade optreedt, vrijwaart Opdrachtnemer Opdrachtgever voor deze schade.
4.17 Opdrachtnemer zorgt voor orde en veiligheid op de locatie (bouwplaats, werkterrein en hele bouwcomplex) waar de opgedragen werkzaamheden worden uitgevoerd.
4.18 Opdrachtnemer zorgt voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.
4.19 Opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden, die van belang zijn voor wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege, correct en adequaat nakomen.
4.20 Opdrachtnemer heeft niet het recht uit artikel 290 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Arbeidsomstandigheden
5.1 Opdrachtnemer dient in het kader van de hem opgedragen werkzaamheden, alle voor hem volgens de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en de daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct nakomen.
5.2 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever van aanspraken van Derden, die menen dat Opdrachtgever een deel van de in artikel 5.1. omschreven verplichtingen behoorde te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven
5.3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient door Opdrachtnemer functionele voorzieningen worden getroffen om de veiligheid van bewoners, gebruikers, huurders, voorbijgangers, personeel en dergelijke te waarborgen.
5.4 De inrichting van het werkterrein en de opslag van materieel en bouwstoffen, dient te worden goedgekeurd door Opdrachtgever. Het

werkterrein dient functioneel worden afgeschermd, waarbij de veiligheid van de gebruikers/bewoners/huursders (volgens de vigerende voorschriften) wordt gegarandeerd.

6. Reglementen, voorschriften, bepalingen etc
6.1 Met betrekking tot het Werk zijn van kracht en dient derhalve behandeld te worden overeenkomstig hieronder genoemde reglementen, voorschriften, bepalingen etc., als ware deze hierbij letterlijk zijn opgenomen:
a)De normbladen (NEN) en praktijkrichtlijnen van de Stichting Nederlandse Normalisatie Instituut te Delft, zoals deze drie maanden voor de opdracht c.q., de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding luiden.
b)De kwaliteitseisen en beoordelingsrichtlijnen zoals die drie maanden voor de opdracht c.q. de daaraan ten grondslag liggende prijsaanbieding worden gehanteerd door een door de Raad voor Accreditatie erkende certificatie-instelling. Een bewijs, in de vorm van een certificaat/attest, dat de in te brengen bouwstoffen, apparatuur en constructies hieraan voldoen dient aan Opdrachtgever te worden overhandigd.
c)De door de fabrikant of leverancier voorgeschreven wijze van transport, opslag en verwerking montage/aansluiting van de in te brengen bouwstoffen, apparatuur en constructies.
d)De door het N.C.P. ontwikkelde documenten voor o.a. preventie van brand.
e)De wettelijke voorschriften, regelgevingen, normen, keuren, beschikkingen en verordeningen van overheidswege, waaronder het laatst geldende Bouwbesluit en van toepassing zijnde normeringen en voorschriften van de (bouw)vergunning, alsmede de voorschriften van de ter plaatse bevoegde nutsbedrijven en (semi-)overheidsinstanties. Het is de taak van Opdrachtnemer zich hiervan in kennis te stellen en zorg te dragen voor het tijdig verkrijgen van de voor uitvoering en gebruiksklare oplevering benodigde vergunningen, ontheffingen, keuringscertificaten e.d. Na verkrijging dienen deze terstond aan Opdrachtgever te worden overhandigd.
f)Indien de aard van het Werk hiertoe aanleiding geeft, stelt Opdrachtnemer zich voor de aanvang het Werk op de hoogte van de ligging van de kabels en leidingen (klic melding).
6.2 Alle door Opdrachtgever ter beschikking gestelde of op verzoek van Opdrachtgever vervaardigde tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, schaalmodellen en berekeningen behoren in eigendom toe aan Opdrachtgever. Gebruik, nadruk en vermenigvuldiging ervan is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

7. Uitvoeringsvoorschriften
7.1Als directievoerder treedt op de door Opdrachtgever aangewezen en aan Opdrachtnemer kenbaar gemaakte contactpersoon, die is belast met de coördinatie, toezicht en/of controle van het Werk. Opdrachtgever heeft ten alle tijden het recht om de directievoerder te vervangen.
7.2 Indien in de Overeenkomst een datum van aanvang, de duur van het Werk en/of een uiterste datum van oplevering wordt/worden genoemd, is Opdrachtnemer strikt gehouden zich hieraan te conformeren.
7.3 Opdrachtnemer zal het Werk naar de bepaling van de Overeenkomst uitvoeren. De werkzaamheden worden verricht tussen 08.00 en 17.00 uur van maandag t/m vrijdag, tenzij anders overeengekomen.
7.4In afwijking van het gesteld in artikel 7.3 hierboven, zal Opdrachtnemer in spoedeisende gevallen, zulks op aangeven van Opdrachtgever, direct (telefonisch) contact opnemen met de huurder of gebruiker om vervolgens binnen vier uur na opdrachtverstrekking aan te vangen met de uitvoering van de (telefonisch) opgedragen werkzaamheden, dan wel (nood)maatregelen treffen om verdere (gevolg)schade te voorkomen.
7.5 Tijdig, voordat ter plaatse aanvang wordt genomen met, dan wel voorbereidingen worden getroffen voor de uitvoering van het Werk dient Opdrachtnemer, in overleg met de daartoe door Opdrachtgever aangewezen directievoerende(n), zorg te dragen voor het informeren van de dienaangaande huurders en/of gebruikers en/of overige belanghebbenden omtrent aanvangstijdstip, aard en duur van het Werk, waarbij overlast voor deze tot een minimum beperkt moet worden. Indien noodzakelijk maakt Opdrachtnemer - in overleg met Opdrachtgever - met de huurders/gebruikers/overige belanghebbenden tijdige een afspraak over het tijdstip van uitvoering.
7.6 Opdrachtnemer verplicht zich al het nodige te doen om te bereiken dat Derden in het algemeen en huurders/gebruikers van de Opdrachtgever in het bijzonder van de opgedragen werkzaamheden geen overlast en/of hinder ondervinden. Werk dat op enigerlei hinder en/of schade zou kunnen veroorzaken dient vooraf met Opdrachtgever te worden besproken. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor de schade voortvloeiend uit mogelijke overlast en/of hinder.
7.7 Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte stellen van de staat en toestand van de omgeving waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient uit te voeren. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen.
7.8 Het is uitdrukkelijk verboden te roken in de onroerende zaak, behalve in de daarvoor aangewezen ruimte(n).
7.9 Brandgevaarlijke materialen mogen niet in plastic of papier worden verpakt, doch in stalen blikken of dozen worden verpakt en dienen per werkdag te worden afgevoerd. De voorraad brandgevaarlijke materialen op het Werk dient uiterst beperkt te zijn c.q. worden gehouden.
7.10 Bij werkzaamheden met een verhoogd brandrisico zoals vlammen, lassen, solderen, snijbranden, dakdekkers-, installatie- en loodgieterswerkzaamheden en schilderwerken (bijv. verf afbranden) dient men zich te allen tijde te houden aan de richtlijnen van het Nationaal Centrum voor Preventie (N.C.P.). Opdrachtnemer dient mede met het hiertoe door het N.C.P. ontwikkelende document nader bekend te zijn en is geheel verantwoordelijk voor het niet en/of onvolledig opvolgen van in het document genoemde werk-en/of brandveiligheidsinstructies.
7.11 Eventuele (gevolg)schade bij brand komt voor rekening van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor de (gevolg)schade van Derden bij brand.
7.12 Het in werking hebben van audio-apparatuur of elektronica beïnvloedende apparatuur is niet toegestaan.
7.13 Het gebruik en/of onder invloed staan van aandachtverslappende- en/of geestverruimende middelen is op het Werk nimmer toegestaan.
7.14 Opdrachtnemer dient zich tegen de risico's voortvloeiend uit brandgevaarlijke werkzaamheden deugdelijk te hebben verzekerd.
7.15 Opdrachtnemer verplicht zich de gedragsregels aan de door haar te werk gestelde personen kenbaar te maken en hen erop te wijzen hier strikt naar te handelen. De op het Werk aanwezige personen dienen bedrijfskleding te dragen voorzien van bedrijfslogo en zich klantvriendelijk en discreet naar de huurder/gebruiker of Derden te gedragen.
7.16 De te gebruiken in- en uitgang wordt door Opdrachtgever, dan wel de huurder/gebruiker van de onroerende zaak aangewezen. Het is niet toegestaan een andere in- of uitgang te gebruiken. Bij aankomst of vertrek meldt de bezoeker zich bij de receptie (c.q. informatieballe of contactpersoon) van de huurders/gebruikers van de onroerende zaak.

7.17 In de ruimten waar het Werk wordt uitgevoerd, dient de Opdrachtnemer de instructies van huurder/gebruiker te volgen. Indien Opdrachtnemer op een andere plaats – dan de ruimte waarin het Werk worden uitgevoerd - dient te zijn, is dit alleen toegestaan met vooraf gegeven toestemming van Opdrachtgever en/of huurder/gebruiker van de onroerende zaak.

7.18 Opdrachtnemer is uitsluitend gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen zoals parkeervoorzieningen na voorafgaande toestemming van Opdrachtgever of huurder/gebruiker. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht.

7.19 Wanneer Opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wil maken van zwaar materieel zoals steigers, opslag- en afvalcontainers, dan dient Opdrachtnemer daarvoor vooraf toestemming krijgen van Opdrachtgever. De locatie(s) van containers, bouwborde, keten en dergelijke, worden indien in overleg met Opdrachtgever en mogelijk de gemeente bepaald.

7.20 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, dient na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht zoals deze is aangetroffen bij de start van de werkzaamheden. Alle materiaalrestden dienen te worden verwijderd of zo nodig worden schoongemaakt.

7.21 Opdrachtnemer verstrekt tijdig aan Opdrachtgever de gegevens van de door Derden voor hem te treffen voorzieningen.

7.22 Voor het maken van foto's, films en videomateriaal en dergelijke van het Werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit in zake het Werk is toestemming van Opdrachtgever noodzakelijk.

7.23 Indien de werkzaamheden schilderen en voegen betreft wordt het tijdvak waarin deze mogen worden uitgevoerd, bepaald in overleg met Opdrachtgever. Als deze werkzaamheden zijn ingepland in de periode van 15 oktober t/m 15 maart, dan dient Opdrachtnemer in zijn open begroting inzichtelijk (gespecificeerd) maken welke maatregelen er worden genomen om de kwaliteit en voortgang te waarborgen en welke kosten hiermee samenhangen.

7.24 Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor het aanwezig zijn en/of vrijkomen van schadelijke stoffen, waaronder asbesthoudende materialen, al dan niet tijdens of na uitvoering van het Werk. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor alle mogelijke aanspraken in dit verband.

8. Schade tijdens de uitvoering

8.1 Alle schades, veroorzaakt door of tijdens de uitvoering van het Werk, zijn voor rekening van Opdrachtnemer tenzij deze aanneemlijk maakt dat de schade is veroorzaakt door handelen of nalaten van personen voor wie hij niet verantwoordelijk is.

8.2 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever van aanspraken van Derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in artikel 8.1.

9. Oplevering en garanties

9.1 Vertragingen geven geen recht op uitstel of verlenging van de oplevering, tenzij deze buiten de schuld van Opdrachtnemer vallen. In voorkomend geval stelt Opdrachtgever een nieuwe opleveringsdatum vast.

9.2 Opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles uitvoeren. Een dergelijk toezicht vermindert allerminst de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.

9.3 Bij de (op)levering zorgt Opdrachtnemer ervoor dat Opdrachtgever in het bezit komt van alle relevante handelingen, onderhoudsvoorschriften, (revisie)tekeningen, garantiebewijzen, oververrapport e.d. voor zover van toepassing.

9.4 Het Werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het Werk door de Opdrachtgever is goedgekeurd. De dag waarop het Werk is goedgekeurd, geldt als de dag waarop het Werk als opgeleverd wordt beschouwd. Goedkeuring door huurder/gebruiker zal nimmer leiden tot oplevering.

9.5 De tekortkomingen c.q. gebreken zullen worden vermeld op het opnameformulier. Opdrachtnemer verplicht zich tot het herstel van de tekortkomingen c.q. gebreken. Opdrachtnemer zal deze uiterlijk binnen een termijn van twee weken na constatering herstellen. Een herstellingsperiode langer dan twee weken behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever.

9.6 Opdrachtnemer garandeert dat het Werk zal beantwoorden aan hetgeen is overeengekomen, zal beschikken over de eigenschappen die zijn toegezegd en die Opdrachtgever mocht verwachten, nieuw, deugdelijk en vrij van gebreken en storingen zal zijn, conform specificaties en de geleverde documentatie, geschikt voor het doel waarvoor zij zijn bestemd, en voor gebruik gereed zijn, en daarnaast dat het Werk voldoet aan de hoogste (Nederlandse en Europese) wettelijke eisen, alsmede aan de hoogste eisen van de binnen de branche gehanteerde veiligheids- en milieü - kwaliteitsnormen c.q. certificering, alle zoals deze gelden ten tijde van de (op)levering van het Werk.

9.7 In aanvullingen op voorgaande garandeert Opdrachtnemer de deugdelijkheid van het Werk en in het Werk gebruikte bouwstoffen en materialen voor een periode van tien jaar onverminderd de garantienormen zoals deze door de fabrikant of leverancier worden verstrekt.

9.8 Behoudens de garanties als genoemd in de Algemene Voorwaarden worden door Opdrachtnemer de rechten uit garanties van fabrikanten, leveranciers en onderaannemers, in het bijzonder de rechten met betrekking tot de installaties, bij de (op)levering aan Opdrachtgever overgedragen door middel van cessie. Dit laat eventuele andere aanspraken van Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer (uit welke hoofde dan ook) onverlet. Indien werkzaamheden zijn uitgevoerd door onderaannemers wordt ondertekening van zowel Opdrachtnemer als de onderaannemer verlangd. Opdrachtnemer doet van de cessie mededeling aan de fabrikanten, leveranciers en onderaannemers, met een afschrift aan Opdrachtgever.

9.9 Alle genoemde garanties zijn niet van invloed op de verplichtingen in de onderhoudsperiode en aansprakelijkheid na de oplevering.

10. Onderhoudstermijn

10.1 Ongeacht de bepaalde garanties en wettelijke aansprakelijkheid is Opdrachtnemer verplicht op eerste aanmaning van Opdrachtgever alle geconstateerde zichtbare gebreken bij de eerste oplevering en eindoplevering en de tijdens de periode van de onderhoudstermijn ontstane zichtbare gebreken geheel gratis en naar tevredenheid van Opdrachtgever te herstellen.

10.2 Tenzij anders overeengekomen zijn de onderhoudsperiodes minimaal zes maanden.

10.3 Opdrachtnemer is na afloop van de artikel 10.1 bedoelde onderhoudstermijn nog steeds aansprakelijk voor gebreken die voor zijn risico komen.

11. Gebruik gemeentegrond

11.1 Indien toepasselijk, dient Opdrachtnemer bij gebruik van gemeentelijke grond de desbetreffende precario kosten betalen.

11.2 Voor zover er afwijkende situaties voorkomen, dient Opdrachtnemer dit melden bij Opdrachtgever.

12. Meer- en minderwerk

12.1 Opdrachtnemer dient tijdens de uitvoering rekening te houden dat alle bijkomende werkzaamheden, die voortvloeien uit de uit te 36351/5362178.1

voeren werkzaamheden volgens de opdracht, in zijn prijs dienen te zijn opgenomen. Dit betreft onder meer doch niet uitsluitend:

a)alle bouwkundige werkzaamheden;

b)werkzaamheden aan gas-, water-, riolerings- en sanitaire installaties;

c)elektrotechnische werkzaamheden;

d)het treffen van beschermende maatregelen voor het aanwezige inventaris;

e)het bijwerken van belendende onderdelen in oorspronkelijke staat;

f)(leges)kosten voor mogelijke vergunningen;

g)parkeerkosten.

12.2 Als in de Overeenkomst onderdelen van het Werk niet expliciet zijn beschreven die volgens de tekeningen, het gebruik of op andere wijze redelijkerwijs wel tot het Werk mogen worden gerekend of noodzakelijk zijn om het Werk in complete staat op te leveren, dan behoort het tot de verplichting van Opdrachtnemer deze werkzaamheden en/of levering volgens aanwijzing van Opdrachtgever uit te voeren zonder daarvoor enig bedrag in rekening te kunnen brengen.

12.3 Als Opdrachtnemer constateert dat de beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden niet toereikend is, dan dient hij dit direct melden aan Opdrachtgever met daarbij een opgave van de effecten in tijd en kosten. Hetzelfde geldt wanneer het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan in de werkbeschrijving was voorzien.

12.4 Na de melding zoals bedoeld in het bovengenoemd artikel geeft Opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van een meer- of minderwerkopdracht. Daarna worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer er sprake is van een wijziging van de opdracht, dan wordt deze door Opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Zonder deze schriftelijke bevestiging kan er nimmer meerwerk zijn.

12.5 In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld gaan van de in artikel 12.4 bedoelde bevestiging.

12.6 Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:

a)loonkosten;

b)materiaal(prijzen);

c)De aangegeven aanneemingsom is prijsvast tot einde Werk.

12.7 De verrekening vindt plaats bij de eindafrekening.

13. Bouwtijd

13.1 De uitvoering van het Werk dient in een regelmatig tempo en zonder onderbreking te worden uitgevoerd, binnen de overeengekomen maximale uitvoeringsperiode voor het Werk.

13.2 Bij overschrijding van de overeengekomen (op)leveringsdatum is Opdrachtnemer een direct opeisbare en niet voor mindering vatbare boete verschuldigd van 1% van de vaste aanneemsom, met een minimum van €500,- per kalenderdag, onverminderd enig ander recht van Opdrachtgever op grond van de wet, de Overeenkomst of anderszins, waaronder maar niet beperkt tot, om vergoeding van zijn geleden schade te verdienen.

14. Betalingen

14.1 De betalingen aan Opdrachtnemer vinden plaats aan de hand van termijndeclaraties. Aantal termijnen en de hoogte van de termijnen worden door Opdrachtgever bepaald en vastgelegd in de Overeenkomst. In de termijnen wordt geen voorschot opgenomen. De termijnen zijn vast en kunnen niet worden gewijzigd.

14.2 De kosten voor de onderhoudstermijn worden geacht te zijn opgenomen in de aanneemsom. Voor zover deze niet schriftelijk zijn afgeweken, worden deze vastgesteld op:

- 5% van de aanneemsom, voor aanneemsom boven € 25.000,- exclusief btw;

- 10% van de aanneemsom, voor aanneemsom minder dan € 25.000,- exclusief btw.

14.3 Betaling van de onderhoudstermijn geschiedt zodra de onderhoudstermijn is verstreken en na goedkeuring van de werkzaamheden (inclusief het afwerken van opleveringspunten en andere gebreken) door Opdrachtgever.

Betaling vindt uitsluitend plaats na ontvangst van een factuur.

14.5 Op elke factuur dient te zijn vermeld:

a)benaming van het Werk, projectnummer en inkoopordernummer;

b)het bedrag (exclusief btw) dat op de gewone rekening van de Opdrachtnemer dient te worden gestort en het eventuele bedrag (exclusief btw) bestemd voor sociale premies en loonbelasting dat op zijn G-rekening dient te worden overgemaakt;

c)indien van toepassing het nummer van de G-rekening van de Opdrachtnemer en instelling waar deze geopend is;

d)de zinsnede "BTW VERLEGD";

e)de naam van de opzichter en directievoerder;

f)als op de betreffende werkzaamheden van het Werk ook het lage btw-tarief van 6% van toepassing is, dient de Opdrachtnemer op zijn facturen "laag tarief" of als dit van toepassing is "hoog tarief" vermelden. Per btw-tarief dient een aparte factuur, dan wel een factuur waarin de verschillende btw tarieven duidelijk onderscheiden zijn, worden ingediend.

g)Indien sprake is van onderaanneming dienen de facturen te zijn voorzien van het manurenregister, waarin een opgave van alle op het Werk ingezette arbeidskrachten, burgerservicenummers, loonheffingnummers en aantal gewerkte uren dienen te zijn opgenomen.

14.6 Facturen die niet voldoen aan de vereisten uit artikel 14.5 kunnen door Opdrachtgever niet worden geaccepteerd en onder opgaaf van de reden van weigering aan Opdrachtnemer worden teruggestuurd.

14.7 Betaling vindt plaats binnen 30 dagen nadat een factuur bij Opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en is vastgesteld dat het desbetreffende Werk naar behoren is afgehandeld.

14.8 Indien Opdrachtnemer niet binnen 60 dagen na oplevering of eind van het Werk een factuur volgens artikel 14.5 indient bij Opdrachtgever, vervalt zijn aanspraak op betaling voor het Werk volgens de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden.

14.9 Bij Werk in gebouwen van 15 jaar of ouder kan op verzoek van Opdrachtnemer een ouderdomsverklaring door Opdrachtgever bij opdracht verstrekt. Op het betreffende Werk is dan het 6% btw-tarief van toepassing.

14.5 Verrekening van wijzigingen in de materiaal(prijzen, lonen en/of sociale lasten, belastingen en rechten, vervoerskosten, handelaarmarges, opslagkosten is nadrukkelijk uitgesloten. Alle risico's deswege zijn voor rekening van Opdrachtnemer.

14.11 Indien de Overeenkomst voor meerdere jaren loopt, zullen de prijzen jaarlijks op 1 januari worden aangepast op basis van de wijzigingen van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij als prijspeil het jaar geldt waarop de Overeenkomst is gesloten.

15. Bankgarantie

15.1 Naar wens van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer uiterlijk vijf werkdagen voor de definitieve opdrachtverstrekking de Opdrachtgever zekerheid geven in de vorm van een zogenaamde "on demand" bankgarantie waarin:

a)de desbetreffende bank zich verbindt om op het eerste schriftelijk verzoek van Opdrachtgever aan haar te betalen wat zij verklaart te vorderen te hebben;

b)door Opdrachtnemer afstand wordt gedaan van alle bij de wet aan borgen toegekende voorrechten en verweermiddelen;

c)een duidelijke omschrijving staat van de bank die de garantie afgeeft en van het Werk met het nummer van de Overeenkomst;

d)de tijdsduur van de bankgarantie is vermeld;

e)de tijdsduur loopt vanaf de schriftelijke opdrachtverstrekking totdat Opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan;

15.2 De waarde van de bankgarantie bedraagt 5% van de aanneemsom.

15.3 Indien de aanneemsom beneden de € 150.000,00 excl. BTW wordt geen bankgarantie verlangd.

16. Beëindiging

16.1 De Overeenkomst kan te allen tijde direct schriftelijk worden beëindigd door Opdrachtgever, tenzij anders overeengekomen in de opdrachtbevestiging van Opdrachtgever. De Overeenkomst eindigt eveneens na uitvoering en na (op)levering van het Werk, waarbij de bepalingen die naar hun aard zijn bedoeld om ook nadien geldig te blijven (zoals bijvoorbeeld de rechten van Opdrachtgever ten aanzien van de garanties en onderhoudsperiode) tussen partijen van kracht zullen blijven.

16.2In het geval de Overeenkomst betrekking heeft op een gebouw in beheer of eigendom van de Opdrachtgever, is de Opdrachtgever gerechtigd de Overeenkomst schriftelijk te beëindigen indien zij het desbetreffende gebouw niet meer zelf in beheer of eigendom heeft.

16.3 De Overeenkomst tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever kan onmiddellijk ontbonden worden in de volgende gevallen:

a)Het faillissement van Opdrachtnemer is aangevraagd;

b)Opdrachtnemer heeft sursance van betaling aangevraagd;

c)De activiteiten van Opdrachtnemer worden beëindigd of geliquideerd;

d)Indien na het sluiten van de Overeenkomst aan Opdrachtgever andere omstandigheden ter kennis komen die Opdrachtgever goede grond geven te vrezen dat de Opdrachtnemer niet aan zijn verplichtingen zal voldoen;

e)Opdrachtnemer is in verzuim met betrekking tot een wezenlijke verplichting;

f)Indien Opdrachtgever Opdrachtnemer bij het sluiten van de Overeenkomst gevraagd heeft zekerheid zoals het bepaalde in artikel 15 te stellen voor de nakoming en deze zekerheid uitblijft dan wel onvoldoende is ondanks sommatie.

16.4 In het voorgaande lid genoemde gevallen is Opdrachtgever bevoegd de verdere uitvoering van de Overeenkomst op te schorten, dan wel tot ontbinding van de Overeenkomst te gaan, een en ander onverminderd het recht van Opdrachtgever directe en indirecte schadevergoeding te vorderen.

17. Toepasselijk recht en geschilbeslechting

17.1 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden ontstaan, worden (in afwijking van paragraaf 49 UAV) voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt.

17.2 In afwijking van artikel 17.1 kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door arbitrage.

17.3 Indien bij een gerechtelijke uitspraak een of meer bepalingen van de Algemene Voorwaarden ongeldig worden verklaard, blijven de overige bepalingen van de Algemene Voorwaarden van kracht en treden Opdrachtgever en Opdrachtnemer in overleg teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietge/vernietigde bepalingen in acht worden genomen.

18. Slotbepalingen

18.1 Alle voor Opdrachtgever direct of indirecte optredende schade, met inbegrip van maar niet uitsluitend: huurdervering, waardevermindering, winstderving, verlies van goodwill en gemiste besparing, als gevolg van het door Opdrachtnemer niet of niet zorgvuldig naleven van de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden, dienen op eerste schriftelijke aanmaning, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, volledig met wettelijke rente vanaf het moment dat de schade is opgetreden door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever te worden vergoed.



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Retail Assets Investments B.V.
Strawinskylaan 1547 **Toren C**
1077 XX Amsterdam

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202203928/8651410

Contactpersoon

5.1.2.e

Telefoonnummer

(5.1.2.e)

E-mailadres

haagsepandbrigade@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Datum **25 MEI 2023**

Onderwerp

afdoen dossier met doorhaling beperking in het Kadaster
Apeldoornselaan 258-276

Geachte mevrouw/heer,

Bij de controle van 19 april 2023 is gebleken dat de (woningonderhoud) gebreken, zoals vermeld in de last onder dwangsom van 16 maart 2022 (kenmerk 202203928/8238403) zijn verholpen.

Nu de overtreding is beëindigd bestaat er voor de gemeente geen aanleiding om verder te handhaven. Daarom gaan wij het handhavingsdossier met het kenmerk 202203928 afdoen. Genoemd besluit zal derhalve worden doorgehaald in het openbare register.

Volledigheidshalve maken wij u erop attent, dat het uitvoeren van het onderhoud aan uw pand(en) te allen tijde uw eigen verantwoordelijkheid blijft.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Haagse Pandbrigade, Dienst Stedelijke Ontwikkeling



Rapport

Apeldoornselaan 258 /276

Datum

26 April 2023

RRS opdracht nr.

5282557

In opdracht van

Retail Assets Investments B.V.

Ref: 18982 / 37000003 /

5120260

Koninginneweg 11

1217KP HILVERSUM

Adres inspectie

Apeldoornselaan 258 /276

2573LW 'S-GRAVENHAGE

Doel onderzoek

Staat van de rioleringen van de woningen controleren

Algehele conclusie en eventueel advies

Inspectie van huisnummer 258 en huisnummer 260.

Inspectie via huisnummer 258:

Hierbij enkel de keuken en wastafel aansluiting kunnen inspecteren. De douche is een douchebak en heeft geen serviceluik. Toilet niet gedemonteerd wegens kans op schade aan de vloer.

Inspectie via huisnummer 260:

Hierbij inspectie via keuken en toilet aansluiting uitgevoerd. De douche is een douchebak en heeft geen serviceluik. Wastafel aansluiting is geen doorkomen aan. Camera kreeg ik de leiding niet in.

Overzicht

Hieronder ziet u een overzicht van alle geinspecteerde leidingen.

Apeldoornselaan 258 /276 (4 leidingen)

Inspectie via wastafel nr 258

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	2	1

Inspectie via keuken nr 258

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	3	1

Inspectie via toilet nr 260

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Standleiding		Gietijzer	3	0

Inspectie via keuken nr 260

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		Gietijzer	2	1

Leidingen

 **Apeldoornselaan 258 /276 (4 leidingen)**

Inspectie via wastafel nr 258

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	2	1

Notities inspecteur

Inspectie via wastafel nr 258. Camera komt niet verder wegens de constructie van de afvoer.

Toelichting

Waarnemingen

 **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via wastafel nr 258

Datum en tijd

26-04-2023 - 07:14



 **Fouten in de constructie**

Omschrijving

camera gaat niet verder door constructie

Datum en tijd

26-04-2023 - 07:14



Inspectie via keuken nr 258

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	3	1

Notities inspecteur

Inspectie via keuken nr 258. Camera komt niet verder de standleiding door vervuiling en aangroei.

Toelichting**Waarnemingen**

✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via keuken nr 258

Datum en tijd

26-04-2023 - 07:17



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

aansluiting standleiding

Datum en tijd

26-04-2023 - 07:18



⚠ **Fouten in de constructie**

Omschrijving

camera gaat niet verder

Datum en tijd

26-04-2023 - 07:18



Inspectie via toilet nr 260

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Standleiding		Gietijzer	3	0

Notities inspecteur

Inspectie via toilet nr 260. Camera gaat niet verder wegens de meerdere bochten.

Toelichting**Waarnemingen**

✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via toilet nr 260

Datum en tijd

26-04-2023 - 08:03



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

aansluiting standleiding

Datum en tijd

26-04-2023 - 08:04



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

camera gaat niet verder

Datum en tijd

26-04-2023 - 08:05



Inspectie via keuken nr 260

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		Gietijzer	2	1

Notities inspecteur

Inspectie via keuken nr 260. De standleiding is zeer zwaar vervuild. Deze zal gereinigd moeten worden.

Toelichting

Waarnemingen

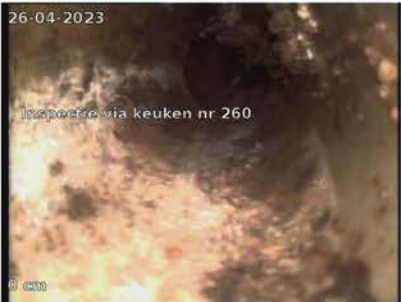
 **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via keuken nr 260

Datum en tijd

26-04-2023 - 08:17



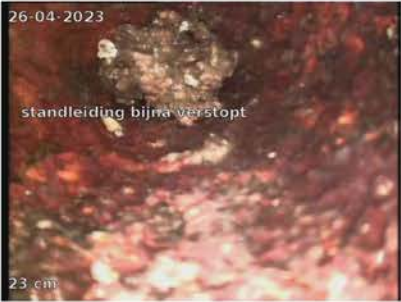
 **Vervuilingsgraad**

Omschrijving

standleiding bijna verstopt

Datum en tijd

26-04-2023 - 08:17





Rapport

Apeldoornselaan 258 /276

Datum

19 May 2023

RRS opdracht nr.

5399097

In opdracht van

Retail Assets Investments B.V.

Ref: 18982 / 37000003 /

5120260

Koninginneweg 11

1217KP HILVERSUM

Adres inspectie

Apeldoornselaan 258 /276

2573LW 'S-GRAVENHAGE

Doel onderzoek

Toestand controle van alle tussenleidingen in de woningen.

Algehele conclusie en eventueel advies

Vanuit de diverse woningen geïnspecteerd. Hierbij vastgesteld dat er vanaf geen enkele woning vanuit de douche valt te inspecteren. Dit omdat de woningen allemaal douchebakken/baden hebben zonder serviceluik waardoor er geen toegang is tot de leiding. Ook staan bij diverse woningen de toiletpotten vast gelijmd aan de vloer i.p.v. geschroefd. Hierdoor ontstaat er een grote kans dat de vloer beschadigd raakt bij het loshalen van de betreffende toiletten. Voor de overige woningen die niet in dit rapport staan komt er een losse rapportage nadat deze woningen geïnspecteerd zijn.

Overzicht

Hieronder ziet u een overzicht van alle geïnspecteerde leidingen.

Apeldoornselaan 258 /276 (5 leidingen)

Inspectie van keuken nr 264

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	2	0

Inspectie via wastafel nr 264

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	2	0

Inspectie via keuken nr 262

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	2	1

Inspectie via wastafel nr 276

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	3	1

Inspectie via toilet aansluiting nr 262

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Toilet			5	0

Leidingen

 **Apeldoornselaan 258 /276 (5 leidingen)**

Inspectie van keuken nr 264

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	2	0
Notities inspecteur				
Inspectie vanuit keuken aansluiting				
Toelichting				

Waarnemingen

 **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie van keuken nr 264

Datum en tijd

18-01-2023 - 08:18



 **Geen gebreken**

Omschrijving

Aansluiting standleiding

Datum en tijd

18-01-2023 - 08:20



Inspectie via wastafel nr 264

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	2	0

Notities inspecteur

Inspectie vanuit wastafel aansluiting

Toelichting

Geïnspecteerd via wastafel aansluiting. Door de constructie van 90 graden bochten is niet ver genoeg te komen met de camera.

Waarnemingen

 Geen gebreken

Omschrijving

Inspectie via wastafel nr 264

Datum en tijd

18-01-2023 - 08:26



 Geen gebreken

Omschrijving

90 grd bocht

Datum en tijd

18-01-2023 - 08:27



Inspectie via keuken nr 262

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Keuken		PVC	2	1
Notities inspecteur				
Inspectie via keuken aansluiting				
Toelichting				
Inspectie via keuken aansluiting uitgevoerd. Inspectie moeten afbreken omdat leiding zwaar vervuild was. Deze zal eerst gereinigd moeten worden.				

Waarnemingen

 **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via keuken nr 262

Datum en tijd

18-01-2023 - 11:40



 **Vervuilingsgraad**

Omschrijving

leiding te vuil voor inspectie

Datum en tijd

18-01-2023 - 11:40



Inspectie via wastafel nr 276

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Wastafel		PVC	3	1

Notities inspecteur

Inspectie via wastafel aansluiting uitgevoerd.

Toelichting

Wegens constructie niet verder te komen met camera. Er zitten te veel bochten in de leiding.

Waarnemingen

✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via wastafel nr 276

Datum en tijd

20-01-2023 - 09:50



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

aansluiting douche

Datum en tijd

20-01-2023 - 09:50



⚠ **Fouten in de constructie**

Omschrijving

camera gaat niet verder

Datum en tijd

20-01-2023 - 09:51



Inspectie via toilet aansluiting nr 262

Object	Diameter	Materiaal	Waarnemingen	Gebreken
Toilet			5	0
Notities inspecteur				
Inspectie via toilet aansluiting				
Toelichting				
Camera niet verder dan 10 meter kunnen krijgen. Dit vanwege de vloer aansluiting van het toilet waardoor er te veel spanning op de camera kabel kwam te staan.				

Waarnemingen

✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Inspectie via toilet aansluiting nr 262

Datum en tijd

18-01-2023 - 06:39



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Aansluiting standleiding

Datum en tijd

18-01-2023 - 06:41



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Overgang gietijzer->PVC

Datum en tijd

18-01-2023 - 06:48



✓ **Geen gebreken**

Omschrijving

Liggend gedeelte

Datum en tijd

18-01-2023 - 06:49



 **Geen gebreken**

Omschrijving

Camera gaat niet verder

Datum en tijd

18-01-2023 - 06:50





adviseurs in verf & applicatie

Waldorpstraat 521
2521 CK DEN HAAG
Telefoon : 5.1.2.e

Industriestraat 48a
2671 CT NAALDWIJK
Telefoon : 5.1.2.e

IBAN: NL 10 RABO 0115 5723 68
BTW nr.: NL00765185B01

Heliumstraat 50
2718 SL ZOETERMEER
Telefoon : 5.1.2.e

Coenecoop 3A2
2741 PG WADDINXVEEN
TELEFOON : 5.1.2.e

E-mail: sigma@claasencoatings.nl
Website: www.claasencoatings.nl

Rendon Voorburg BV
t.a.v. 5.1.2.e
Prinses Irenelaan 81
2273 DH Voorburg

Werkschema: 13219

Datum: 3 juni 2021

Object: Woningen Apeldoornselaan
Apeldoornselaan 258 t/m 276 en nr. 200
2573LW Den Haag

Opdrachtgever: Rendon Voorburg BV
t.a.v. 5.1.2.e
Prinses Irenelaan 81
2273 DH Voorburg

Fabrikant: Sigma Coatings

Adviseur: 5.1.2.e

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan

Plaats : Den Haag

Datum : 3 juni 2021

Pagina : Pagina 2 van 18



Betrokken partijen

Opdrachtgever

Naam : Rendon Voorburg BV
Adres : Prinses Irenelaan 81
Postcode en plaats : 2273 DH Voorburg
T.a.v. : 5.1.2.e
Telefoon : 5.1.2.e
E-Mail : 5.1.2.e@rendon.nl

Vakadviseur

Naam : 5.1.2.e
Telefoon : 5.1.2.e
Mobieltel. : 5.1.2.e
E-Mail : 5.1.2.e@claasencoatings.nl

Object

Naam : Woningen Apeldoornselaan
Adres : Apeldoornselaan 258 t/m 276 en nr. 200
Postcode en plaats : 2573LW Den Haag

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 3 van 18



Geadviseerde producten

Hier vindt u een overzicht van de door ons geadviseerde producten per opgenomen bouwdeel, via de blauwe link zijn de technische kenmerkbladen beschikbaar.

1. Houten daklijst

Impregneren	Sigmalife VS-X Satin
Grondlaag	Sigma S2U Allure Primer
Tussenlaag	Sigma S2U Allure Primer
Afwerklaag	Sigma S2U Allure Gloss

2. Houten kozijnen en ramen

Impregneren	Sigmalife VS-X Satin
Bijwerken	Sigma S2U Allure Primer
Tussenlaag	Sigma S2U Allure Primer
Afwerklaag	Sigma S2U Allure Gloss

Correctieve maatregelen

Afkitten beglazing	ProGold Topseal U
Opvullen / afstrijken	Dry Seal MP
Opvullen / afstrijken	ProGold Topseal U

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 4 van 18



Voorwoord

Op 2 juni 2021 is er op verzoek van de opdrachtgever een werkschema voor genoemd object opgesteld.

Uitgangspunt:

Het uitgangspunt is het schilderen van de houten onderdelen aan de voorzijde van de woningen.

De kleurstelling blijft vooralsnog gehandhaafd.

Inspectie:

Ten tijde van het bezoek zijn de onderdelen verftechnisch geïnspecteerd.

De hechting van de bestaande afwerkingen is volgens de zgn. dubbele kruissnede steekproefsgewijs getest. De hechtingsresultaten zijn onderverdeeld in een schaal van 0 tot en met 5. Klasse 0 t/m 1 geeft aan dat de hechting van de verflaag op de ondergrond voldoende goed is om een vervolglag aan te brengen. Klasse 2 of 3 is kritischer, hierbij zal een intensievere voorbehandeling noodzakelijk zijn om alle ondeugdelijke verflagen te verwijderen. Klasse 4 of 5 geeft aan dat het onthechtende verfsysteem verwijderd dient te worden.

Constateringen:

1. Houten daklijst

Het huidige verfsysteem op de daklijst is sterk vervuild en sterk aangetast door de weersinvloeden. Er is veel onthechting zichtbaar. Vermoedelijk zijn er delen hout aangetast.

Hier dienen alle verflagen verwijderd te worden. Na verwijdering van het oude verfsysteem kan dan bepaald worden of reparatie nog mogelijk is of dat er (deel)vervanging zal moeten plaats vinden.

2. Houten kozijnen en ramen

Het huidige verfsysteem op de kozijnen en ramen is sterk vervuild en met name het sterkst aangetast op de liggende onderdelen zoals de kalven en onderdorpels. De intacte lagen op de stijlen zijn nog in redelijke staat. Naast openstaande verbindingen en openstaande stopverfranden zijn er zeer waarschijnlijk delen hout aangetast door houtrot. Bij start van de werkzaamheden zal dit per sectie bekeken moeten worden of reparatie nog mogelijk is of dat er delen vervangen dienen te worden.

Geadviseerd wordt om alle onderdorpels en kalven van de kozijnen en ramen te ontdoen van het verfsysteem. Zie bouwdeel.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 5 van 18

Noot: Goed buitenschilderwerk valt en staat bij de kwaliteit van het binnenschilderwerk. Dit is extra belangrijk bij ramen met enkele beglazing. Van belang is dat voornamelijk de glasaansluitingen aan de binnenzijde voldoende dicht zijn. Wij adviseren dan ook om deze onderdelen te controleren per raam en waar nodig te herstellen. Indien dit niet wordt hersteld is schade aan het buitenschilderwerk door inwatering vanuit binnen in de toekomst niet uit te sluiten.

Belangrijk:

Alle onderstaande werkzaamheden zodanig uitvoeren dat een gezonde, schone en draagkrachtige ondergrond ontstaat, waarop een goede hechting wordt verkregen.

Voor de geadviseerde Correctieve werkzaamheden verwijzen wij u naar het hoofdstuk correctieve werkzaamheden in dit werkschema.

De omschreven correctieve werkzaamheden zijn een wezenlijk onderdeel van het werkschema en dienen derhalve deskundig beoordeeld en uitgevoerd te worden.



Deel gevel



Detail dakgoot

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 6 van 18



Detail dakgoot



Raamkozijnen



Detail kalf raamkozijn



Detail onderdorpel



Detail onderdorpel



Hechtingsklasse 2

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 7 van 18



Detail raamdorpel



Detail binnen-schilderwerk

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 8 van 18



1. Houten daklijst

KWALITEIT ONDERGROND

- > geschilderd met een alkydharsverf,
 - > met aanhechtend vuil en verontreinigingen,
 - > niet goed hechtend en/of bladderende verflagen,
 - > met vermoedelijk aangetaste en verrotte delen,
 - > met open houtverbindingen,
- Er is sprake van een open houtverbinding wanneer een voelermatje van 0,2 mm circa 15 mm in de verbinding kan worden gestoken

VERFSYSTEEM

Voorbereidende werkzaamheden

Alle verflagen verwijderen.

Verweerd hout tot op het gezonde hout verwijderen door middel van machinaal schuren. Hierna het hout impregneren met Sigmalife VS-X Satin.

Aanbevolen laagdikte: 40 μm nat (= 20 μm droog). Verbruik: ca. 25 m²/ltr. Opzuiveren en stofvrij maken.

Grondlaag

Het geheel gronden met Sigma S2U Allure Primer.

Tussenlaag

Het geheel overgronden met Sigma S2U Allure Primer.

Aanbevolen laagdikte: 60 μm nat (= 40 μm droog).

Verbruik: ca. 16,5 m²/ltr.

Afwerklaag

Het geheel afschilderen met Sigma S2U Allure Gloss.

Aanbevolen laagdikte: 60 μm nat (= 40 μm droog).

Verbruik: ca. 16,5 m²/ltr.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 9 van 18



2. Houten kozijnen en ramen

KWALITEIT ONDERGROND

- > geschilderd met een alkydharsverf,
- > met aanhechtend vuil en verontreinigingen,
- > niet goed hechtend en/of bladderende verflagen,
- > met open houtverbindingen,
 Er is sprake van een open houtverbinding wanneer een voelmaatje van 0,2 mm circa 15 mm in de verbinding kan worden gestoken
- > met vermoedelijk aangetaste en verrotte delen,
- > de stopverfzomen zijn in slechte staat,
- > te hoog vochttransport van binnen naar buiten, (slecht binnen-schilderwerk)

VERFSYSTEEM

Voorbereidende werkzaamheden

Onder- en tussendorpels:

Alle verflagen tot ca. 30 cm door de verstekken omhoog verwijderen.

Verweerd hout tot op het gezonde hout verwijderen door middel van machinaal schuren.

Hierna het hout impregneren met Sigmalife VS-X Satin.

Aanbevolen laagdikte: 40 μ m nat (= 20 μ m droog).

Verbruik: ca. 25 m²/ltr.

De gehele ondergrond:

De randen tussen verwijderde verflagen met goed hechtende verflagen afvlakken.

De gehele ondergrond machinaal schuren.

De gehele ondergrond opzuiveren en stofvrij maken.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 10 van 18



Grondlaag

Kaal gekomen hout gronden met Sigma S2U Allure Primer.
Waar nodig gaten stoppen.

Tussenlaag

Het geheel overgronden met Sigma S2U Allure Primer.
Aanbevolen laagdikte: 60 μm nat (= 40 μm droog).
Verbruik: ca. 16,5 m²/ltr.

Afwerklaag

Het geheel afschilderen met Sigma S2U Allure Gloss.
Aanbevolen laagdikte: 60 μm nat (= 40 μm droog).
Verbruik: ca. 16,5 m²/ltr.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 11 van 18



Correctieve maatregelen

Noot:

Tijdens de inspectie zijn houtrotschades c.q. open verbindingen geconstateerd. Er heeft echter geen 100% inventarisatie plaatsgevonden.

Niet alle onderdelen kunnen thans voor inspectie in aanmerking komen waardoor geadviseerd wordt een stelpost ten behoeve van herstel gevelelementen op te nemen, danwel een inventarisatie voorafgaand aan het schilderwerk te laten plaatsvinden.

Criteria t.b.v. houtrotsanering:

a.

Als eerste wordt bepaald of de aantasting van hout, inclusief te verwijderen gezond hout, verder loopt dan de glaslijn (maximaal 1 tot 1,5 cm.)

b.

Is dit het geval dan volgt altijd deelvervanging, omdat rondom de glaslijn voorbereidende werkzaamheden en repareren niet goed uit te voeren valt en de aantasting hierdoor niet adequaat te saneren is.

c.

Als dit niet het geval is en de aantasting duidelijk voor de glaslijn blijft, dan wordt bepaald hoe groot, c.q. hoe lang of hoog de aantasting is.

d.

Is de aantasting, inclusief het te verwijderen deel gezond hout, niet groter dan maximaal 15 cm, dan kan worden volstaan met reparatie door middel van epoxy pasta.

e.

Is de reparatie groter dan wordt automatisch overgegaan tot repareren door middel van lamineren met hardhout en epoxy pasta

f.

Is er sprake van zeer veel grote reparaties op dezelfde locaties, bijvoorbeeld elke keer op een bepaald kozijn op beide dorpel/stijl aansluitingen, en is die rondom het maximum qua lengte, dan is het ook beter om structureel te lamineren.

Enerzijds om een mooi resultaat te verkrijgen, en anderzijds is het veiliger qua te verwijderen deel aangetast hout, doordat bijvoorbeeld alle aansluitingen op eenzelfde wijze en eenzelfde hoogte kunnen worden uitgezaagd en gelamineerd.

g.

Een laminaatdeel moet altijd voldoende massa hebben, dus een dun stukje hout is niet goed en geeft snel problemen met scheurvorming rondom de pasta.

Een laminaatdeel moet altijd de breedte hebben van de dorpel en of stijl en een dikte van minimaal 3 cm.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 12 van 18



Herstellen van aangetast hout door deelvervanging.

Afhankelijk van het herstel; glas, beplating, puivulling, draaiende delen etc. verwijderen.

Minimaal 5 cm naast de aantasting het hout inzagen. Verflagen rondom aangetast hout geheel verwijderen tot op blank hout.

Voor aanvang van de reparatie het houtvochtgehalte meten. Het houtvochtgehalte van het gezonde hout mag niet hoger zijn dan 18%.

Nieuwe stijl- of dorpeldeel, eventueel met gecontramalde aansluiting, passend maken. De lijmnaad tussen nieuw en bestaand hout dient minimaal 10 mm te zijn. Houtsoort bij voorkeur gelijk houden aan bestaande houtsoort.

Omliggend kaal hout schuren en alle ongerechtigdheden verwijderen.

Pasgemaakte stukken, behoudens de contactvlakken, voorzien van grondverf zoals genoemd bij geadviseerd systeem. Delen welke in aanraking komen met metselwerk tweemaal gronden. Contactvlakken van bestaand en nieuw hout behandelen met Dry Fix Uni; minimaal 30 minuten en maximaal 2 uur laten indringen. Overtollig materiaal verwijderen met absorberend, niet pluizend papier of doek.

Het bestaande en nieuwe hout benatten met een dun laagje Dry Flex 16. Vervolgens zoveel Dry Flex 16 aanbrengen dat na het plaatsen van het nieuwe houtdeel de lijmnaad volledig is gevuld.

Bij temperaturen tussen de 0°C en 12°C Dry Flex 16 vervangen door Dry Flex 4.

Vervolgens het nieuwe houtdeel op zijn plaats brengen en overtollig materiaal verwijderen.

Luchtinsluitingen moeten worden voorkomen. Bij het vastzetten van het nieuwe houtdeel kan een stelklamp (voorzien van lossingstape) of aluminium hoeklijn goede diensten bewijzen.

Waar nodig kleine oneffenheden egaliseren met Dry Flex 1.

Na uitharding het geheel mechanisch glad schuren.

Afdichten van openstaande verbindingen.

Controleer verbindingen met behulp van een metalen voelmaat van ca. 0,2mm. Indien het voelmaatje ca. 15mm in de verbinding kan worden gestoken is er sprake van een open verbinding.

Verflagen rondom de verbinding (ca. 5cm) geheel verwijderen tot op blank hout.

De verbinding voldoende (minimaal 5 mm breed en 5 mm diep) openfreen, zodat een gezonde ondergrond en voldoende massa voor het reparatiemateriaal wordt gecreëerd. Eventueel omliggend aangetast hout eveneens wegfreen.

Omliggend kaal hout schuren en alle ongerechtigdheden verwijderen.

Voor aanvang van de reparatie het houtvochtgehalte meten. Het houtvochtgehalte van het gezonde hout mag niet hoger zijn dan 18%.

De open gefreesde verbinding behandelen met Dry Fix Uni; minimaal 30 minuten en maximaal 2 uur laten indringen. Overtollig materiaal verwijderen met absorberend, niet pluizend papier of doek.

Verbindingsnaad volledig dichtzetten en glad en strak afwerken met Dry Flex 16.

Luchtinsluitingen moeten worden voorkomen. Bij temperaturen tussen de 0°C en 12°C Dry Flex 16 vervangen door Dry Flex 4.

Na uitharding het geheel mechanisch glad schuren.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 13 van 18



Afdichten scheuren

Controleer scheuren met behulp van een metalen voelmaat van ca. 0,2mm. Indien het voelmaatje ca. 15mm in de scheur kan worden gestoken is er sprake van een scheur. Verflagen rondom de scheur (ca. 5cm) geheel verwijderen tot op blank hout.

Voor aanvang van de reparatie het houtvochtgehalte meten. Het houtvochtgehalte van het gezonde hout mag niet hoger zijn dan 18%.

Aan het begin en einde van de scheur een gaatje boren. De scheur voldoende (minimaal 5 mm breed en 5 mm diep) openfrezen, zodat een gezonde ondergrond en voldoende massa voor het reparatiemateriaal wordt gecreëerd. Eventueel omliggend aangetast hout eveneens wegfrezen. Omliggend kaal hout schuren en alle ongerechtigheden verwijderen.

De open gefreesde scheur behandelen met Dry Fix Uni; minimaal 30 minuten en maximaal 2 uur laten indringen. Overtollig materiaal verwijderen met absorberend, niet pluizend papier of doek.

De scheur volledig dichtzetten en glad en strak afwerken met Dry Flex 16. Luchtinsluitingen moeten worden voorkomen. Bij temperaturen tussen de 0°C en 12°C Dry Flex 16 vervangen door Dry Flex 4.

Waar nodig kleine oneffenheden egaliseren met Dry Flex 1.

Na uitharding het geheel mechanisch glad schuren.

Afronden van scherpe kanten.

Waar nodig de te scherpe kanten frezen tot een radius van minimaal 5 mm.

Controleer het gefreesde hout op structuur (te zacht), verwerking en aantasting.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 14 van 18



Het corrigeren van omtrekspeling bij draaiende delen.

Daar waar nodig de omtrekspeling herstellen.

Onder de omtrekspeling wordt verstaan de afstand tussen een draaiend deel, zoals een draairaam of deur en het omliggende kozijn.

Een te kleine omtrekspeling kan zorgen voor mechanische schade aan de verflaag.

Ook heeft een te kleine omtrekspeling een capillaire werking, hierdoor zal er lang vocht tussen de draaiende delen en het kozijn blijven staan.

Door de beschadigingen aan het verfsysteem zal het vocht in het hout kunnen treden met wat weer tot houtrot kan leiden.

De omtrekspeling vergroten door het afschaven van de omkanten van het draaideel.

De omtrekspelingen volgens de KVT'95-katern 20 zijn;

onderdeel	naar binnen draaiend deel	naar buitend draaiend deel
scharnierzijde	2 mm.	2 mm.
sluitzijde van een raam	3 mm.	3 mm.
sluitzijde van een deur	3 mm.	4 mm.
onderkant	3 mm.	5 mm.
bovenkant	2 mm.	2 mm.
zijkanten klep-of valraam	2 mm.	2 mm.

Het onbehandelde hout dient te worden voorzien van de eerste twee lagen die voor het desbetreffende onderdeel in het verfsysteem zijn voorgeschreven.

Herstellen beglazingsafdichting buiten

Defecte afdichtingen onder een hoek van 45 graden met een scherp mes doorsnijden, van het glas afsteken en verwijderen. Overige losse delen verwijderen. Een andere methode om de kit te verwijderen is frezen. Bij deze methode moet worden voorkomen dat het beglazingsband beschadigd. Ter plaatse het glas zeer goed schoon en vetvrij maken. De groef vullen en afwaterend afwerken met ProGold Topseal U, zodanig dat de kit, om een goede afdichting te verkrijgen, ook enkele millimeters op de glaslat c.q. het kozijn is aangebracht.

Herstellen van stopverfranden

Dry Seal MP is een oplosmiddelvrije, elastische, ééncomponent beglazingskit op basis van MS Polymeer.

Voor het duurzaam vervangen van ondeugdelijke stopverf in houten en stalen kaders.

Stopverfranden afbramen.

Ondeugdelijke stopverf uit de sponningen verwijderen en de open sponningen goed reinigen.

De sponningen gronden met de grondverf die als eerste in het systeem staat omschreven.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 15 van 18



Dry Seal MP vol in de sponning aanbrengen met voldoende druk zodat er optimaal contact wordt gemaakt met de ondergrond.

Hierna 'nat' afwaterend afmetten met Finisher en een houten kitspatel.

Het oppervlak grondig nawassen met schoon water.

Dry Seal MP kan na huidvorming overgeschilderd worden.

Wanneer Dry Seal MP langer dan 24 uur is uitgehard, dient het oppervlak eerst grondig opgeruwd te worden met Scotch-Brite fijn.

Herstellen beglazingsafdichting binnen

Defecte afdichtingen onder een hoek van 45 graden met een scherp mes doorsnijden, van het glas afsteken en verwijderen. Ter plaatse het glas zeer goed schoon en vetvrij maken. De aldus gevormde groef vullen en afwaterend afwerken met ProGold Topseal U, zodanig dat de kit, om een goede afdichting te verkrijgen, ook enkele millimeters op het kozijn c.q. de glaslat is aangebracht.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 16 van 18



Algemene Aanwijzingen

Dit werkschema is naar beste weten samengesteld op grond van onze ervaringen en de huidige stand van de techniek.

De aanbevelingen zijn niet bindend.

Wegens grote verschillen in de ondergrond, reinigings- en verwerkingsmethoden die buiten onze invloed liggen, wordt aansprakelijkheid voor de algemene geldigheid niet aanvaard.

Het werkschema is gebaseerd op de visuele inspectieresultaten en/of door inspectieresultaten middels steekproeven op voorkomende gevelsituaties.

Daar waar in dit werkschema is omschreven dat ondeugdelijke verflagen moeten worden verwijderd, zal het uitvoerend bedrijf zelf moeten vaststellen hoeveel procent van de aanwezige verflagen verwijderd moeten worden.

Onder ondeugdelijke verflagen worden verstaan verflagen die gebarsten zijn, onvoldoende hechten en/of afbladderen.

Om een optimaal werkschema te kunnen opstellen is het van groot belang dat wij van u alle voor de beoordeling van het object relevante gegevens ontvangen; ook die, welke tijdens het bezoek van de technisch adviseur van Claasen Coatings BV niet kenbaar zijn, zoals mogelijk toekomstige invloeden van en gevaar voor mechanische en chemische belasting, vocht, trillingen, bouwstatistische onvolkomenheden, enz.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van dit werkschema met bijbehorende productinformatie onder beheer van de verantwoordelijke uitvoerder op het werk aanwezig te zijn.

Verschillen met de uitgangspunten van dit werkschema, die vóór of tijdens de uitvoering optreden of worden onderkend, dienen onverwijld aan de technisch adviseur van Claasen Coatings BV te worden medegedeeld, opdat hij de voorgeschreven werkzaamheden tijdig op hun toepasbaarheid kan controleren en, waar nodig, wijzigingen in het werkschema kan aanbrengen.

De technisch adviseur van Claasen Coatings BV adviseert en ondersteunt op verzoek de werkzaamheden overeenkomstig de jongste inzichten van de techniek.

Tussen het schrijven van dit werkschema en de uitvoering kunnen uitgangspunten, omstandigheden of inzichten veranderen.

Het is in uw belang de technisch adviseur van Claasen Coatings BV in speciale gevallen in staat te stellen een aangepast werkschema uit te brengen en het werkschema te actualiseren.

Indien van dit werkschema wordt afgeweken, is schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever en van Claasen Coatings BV vereist.

De kwaliteit van het eindresultaat is overwegend afhankelijk van een vakkundige en verantwoorde verwerking.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
Plaats : Den Haag
Datum : 3 juni 2021
Pagina : Pagina 17 van 18



Dit ontheft de verwerker niet van zijn verplichting de ondergrond op zijn geschiktheid voor de behandelingen te testen en te beoordelen.

Het effect van de voorbehandeling is door middel van een proef vast te stellen.

De hechting van het toe te passen verfsysteem moet door middel van een proef vastgesteld worden.

Door grote verschillen in ondergronden en reinigingsmethoden kan door Claasen Coatings BV voor de voorbehandeling van de ondergrond geen verantwoording genomen worden.

Aan de hand van een referentie- en/of proefvlak dienen de volgende punten beoordeeld te worden:

- het effect van de voorbehandeling
- de hechting
- de kleur
- het materiaalverbruik
- het esthetische- en technisch eindresultaat

Dit werkschema is voor Claasen Coatings BV maatgevend voor de uit te voeren werkzaamheden. Elk ander bestek of werkschema waarin haar werkschema niet in z'n geheel wordt opgenomen valt buiten onze verantwoordelijkheid.

Wijzigingen in dit werkschema kunnen later noodzakelijk zijn.

De in dit werkschema genoemde verbruiken per behandeling zijn richtgetallen.

Voor een zuivere calculatie het materiaalverbruik per object door middel van een proefvlak vast te stellen.

Voor uitgebreide productinformatie en verwerkingsvoorschriften technische informatiebladen raadplegen of via onze website www.claasencoatings.nl

De verwerker verklaart kennis te hebben genomen van de jongste uitgave van de technische informatiebladen voor de verwerking van de door Claasen Coatings BV voorgeschreven producten.

Hij conformeert zich aan verwerkingsvoorschriften en eisen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Op al onze leveranties, offertes, werkschema's en met ons gesloten overeenkomsten zijn de verkoopvoorwaarden van Claasen Coatings BV naar model van de uniforme verkoop- en leveringsvoorwaarden voor verf en drukinkt E.A. van toepassing.

Deze voorwaarden kunt u raadplegen via onze website. Afwijkende voorwaarden van de wederpartij worden door ons niet aanvaard.

Werkschema 13219

Object naam : Woningen Apeldoornselaan
 Plaats : Den Haag
 Datum : 3 juni 2021
 Pagina : Pagina 18 van 18



De duurzaamheid van de in dit werkschema voorgeschreven systemen kan negatief beïnvloed worden door; mechanische beschadigingen, verborgen gebreken van de ondergrond of van de omringende constructies, vochttopzamelingen en/of lekkages, onvoldoende periodiek reiniging van schilderwerk (zie informatieblad 1328 van Sigma Coatings), wijzigingen in de expositie of in het gebruik van het object.

Om de kwaliteit van het buitenschilderwerk te kunnen garanderen zijn bij onderhoud aan klimaatscheidende elementen, zoals ramen, kozijnen en deuren, tevens voorzieningen aan het binnen-buitenwerk van deze elementen vereist. Tot deze voorzieningen behoren minimaal: onderhoud aan het verfsysteem, afdichten van naden en openstaande houtverbindingen, herstellen van de beglazingafdichting en treffen van ventilatievoorzieningen.

Het indienen van een standaard garantieaanvraag (driehoeksgarantie conform Voorwaarden VVVF - eenmalig schilderwerk aflopend) dient voor aanvang van de werkzaamheden of gelijktijdig met het opstellen van het werkschema plaats te vinden.

Zie specimen VVVF-garantieverklaring, via onze website te raadplegen.

Het indienen van een garantieaanvraag tijdens of na beëindigen van de werkzaamheden wordt niet geaccepteerd.

Indien een garantie is aangevraagd en geaccepteerd dient de datum van aanvang van de werkzaamheden door applicateur ca. 14 dagen daaraan voorafgaande, schriftelijk of per mail bij Claasen Coatings BV gemeld worden.

Indien de opdrachtgever garantie en/of ondersteuning van dit werkschema verlangt, is het noodzakelijk om de frequentie en planning van de objectbezoeken met daarbij behorende rapportage(s) vooraf te bepalen.

Het werkbezoek en de bevindingen daarvan dienen te worden gezien als een momentopname.

Het applicatie bedrijf blijft verantwoordelijk voor de kwaliteit van de applicatie.

Het bezoek van een technisch adviseur van Claasen Coatings BV op het werk heeft uitsluitend tot doel de uitvoerenden indien nodig te ondersteunen bij de juiste toepassing van de door haar geleverde producten conform opgesteld werkschema.

Garantie kan uitsluitend worden verleend als het werk volledig conform het werkschema en door met Claasen Coatings BV geleverde producten is uitgevoerd.

In die gevallen waarbij de werkzaamheden zijn aangevangen zonder de samensteller van dit werkschema daarover schriftelijk is geïnformeerd door applicateur, wordt ervan uitgegaan dat de applicateur zijn eigen garanties verstrekt en het opgedragen werk uitvoert tot volle tevredenheid van de opdrachtgever.

Men maakt in dat geval geen gebruik van de zogenaamde driehoeksgarantie VVVF.

De technisch adviseur van Claasen Coatings BV raadplegen indien bij uitvoering dit werkschema ouder is dan 1 jaar.

PROCES-VERBAAL van OPLEVERING
conform p.131-VB415196

Project **Apeldoornselaan**
Adres **Apeldoornselaan 258- 276**
Projectnr.; **VP210042**
Opdrachtnr. **15195**

Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen;

Heden heeft de oplevering van bovengenoemd werk plaats gevonden in tegenwoordigheid van:

De opdrachtgever

Rendon Voorburg B.V.;

De oplevering vond overeenkomstig de daaraan gestelde eisen plaats.

Het werk is goedgekeurd, behoudens de onderstaande punten

Trapleuning portieken
nos 266-276
overschilderen in
watergedragen verf

Rendon Voorburg B.V.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Den Haag d.d. 8 maart 2022

INSPECTIE



Adres object: Apeldoornselaan 260 – 262 - 274
Den Haag

Datum: 15-12-2023

Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: 230099



De Verbouwregisseur
Binckhorstlaan 36 / M416
2516BE Den Haag
T 5.12.e

www.deverbouwregisseur.nl
5.12.e @deverbouwregisseur.nl
KvK 58743499
NL53RABO0109140591

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE 3

BEVINDINGEN.....5

CONCLUSIE.....11

BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN.....12

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	230099
Inspecteur	5.1.2.e
Soort inspectie	Bouwgebreken onderzoek
Datum inspectie	8 en 11 december 2023
Tijd inspectie	15 / 16 uur
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Bewoner
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt

Opdrachtgever

Naam	Compact Real Estate Services
Adres	Koninginneweg 11
Postcode	1217 KP
Woonplaats	Hilversum
Telefoon	035 – 767 63 20
E-mail	info@compact-res.nl

Objectgegevens

Objecttype	appartement
Adres	Apeldoornselaan 260 / 262 / 274
Postcode	
Plaats/locatie	Den Haag
Bewoond	Ja (274 staat leeg)
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	1

In verband met een splitsingsaanvraag van appartementen op de Apeldoornselaan zijn tijdens een bezoek aan 3 appartementen diagonale scheuren aangetroffen aan de voor en/of achterzijde van de woning.

De ernst van deze scheuren is moeilijk in te schatten. Is het slechts de stuc laag of bevinden de scheuren zich ook in het metselwerk?

Ook de oorzaak van de scheuren is niet duidelijk. Het kan komen door invloeden van buitenaf (trillingen) of het is veroorzaakt door bouwwerkzaamheden aan de onderliggende supermarkt of het betreft de fundering van het woonblok

De vraag aan de Verbouwregisseur:

Uitvoeren van een visuele inspectie naar de ernst en oorzaak van de scheuren in de wanden van de woningen Apeldoornselaan 260, 262 en 274

Bevindingen

Apeldoorselaan 258 t/m 276 betreffen een 8-tal appartementen.

Op de begane grond is de Albert Heijn gesitueerd. De bouwmuren op de begane grond zijn hier op veel plaatsen doorbroken. Dit zou tussen 1990 en 1995 grotendeels gebeurd zijn. In de gevels zien we geëbde scheurvorming op zettingen.

Dit zou betekenen dat de zettingen die bij het sommige appartementen aan de voorkant zitten en andere weer aan de achterkant ontstaan zijn door zettingen die bij de realisatie van de doorbraken op de begane grond ontstaan zijn.

Appartement 260

Dit appartement is bewoond.

Bewoner woont hier al lang. Scheuren zijn ontstaan gaf zij aan na één van de eerste verbouwingen van Albert Heijn tussen 1990 en 1995. Sindsdien is de scheurvorming nagenoeg niet gewijzigd. Na reparatie komt de scheurvorming wel terug.

Scheuren zitten hier aan de achterzijde van de woning.

1.



Zettingsscheur.

Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit het stucwerk los. Na reparatie is dus niet raar dat scheurvorming weer terugkomt.

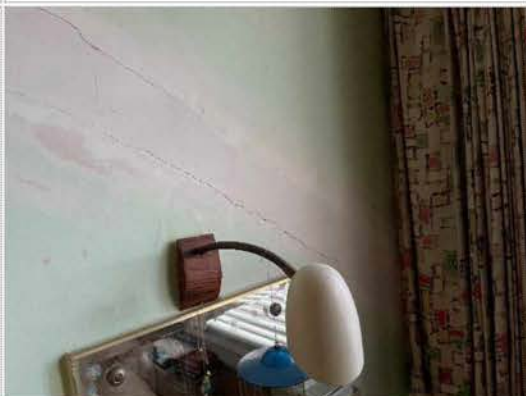
Advies :

Wand stucwerk volledig verwijderen.

Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk

Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen

2.



Zettingsscheur.

Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit het stucwerk los. Na reparatie is dus niet raar dat scheurvorming weer terugkomt.

Advies :

Wand stucwerk volledig verwijderen.

Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk

Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen

Appartement 262

Dit appartement is bewoond.

Bewoner gaf aan dat de scheuren al lange tijd in de woning aanwezig zijn.

Scheuren zitten hier aan de voorzijde van de woning.

Tijdens opname reedt de tram langs, een lichte trilling voelbaar vanuit de vloer.

1.		Diagonale zettingsscheur in rechterzijde woonkamerwand Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit het stucwerk los. Advies : Wand stucwerk volledig verwijderen. Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen
2.		Diagonale zettingsscheur zichtbaar aan andere zijde woonkamerwand in zijkamer voor. Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit veel het stucwerk los. Advies : Wand stucwerk volledig verwijderen. Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen

		Licht scheurvorming in plafond woonkamer over de breedte van de kamer Bewoner geeft aan dat deze er al geruime tijd zit en niet gewijzigd is.
5.1.2.e		Diagonale scheur in linkerkant woonkamer wand. Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit veel het stucwerk los. Advies : Wand stucwerk volledig verwijderen. Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen



Licht scheur in wand badkamer

Appartement 274

Dit appartement staat leeg.

Scheuren zitten hier aan de achterzijde van de woning.

1.		Diagonale zettingsscheur in rechterzijde achterkamer. Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit het stucwerk los. Advies : Wand stucwerk volledig verwijderen. Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen
2.		Hier is duidelijk zichtbaar dat de scheur niet alleen in het stucwerk zit. De diagonale scheuren zijn waarschijnlijk zo in alle appartementen. Deze zijn ontstaan na het realiseren van de constructieve doorbraken door de bouwkundige wanden op de begane grond. De zetting is geweest. Reparatie op juiste wijze zoals eerder omschreven is het advies.

3.		Diagonale zettingsscheur in linkerzijde slaapkamer achter Bij kloppen op de wand boven en onder de scheur zit het stucwerk los. Behang zit hier zeker langdurig op. Behang is gescheurd maar niet open gaan staan. Verder zetting heeft dus niet plaatsgevonden Advies : Wand stucwerk volledig verwijderen. Eventueel ankers aanbrengen over scheuren metselwerk Nieuw stucwerk met wapeningsgaas over de scheur aanbrengen
4.		Scheurvorming tegen achtergevel, Oorzaak is vermoedelijk dak lekkage, deze is ook zichtbaar in de keuken.

Conclusie

De scheurvorming die waargenomen zijn in de woningen zijn stabiel.

Zoals aangegeven door 5.1.2.e van nr. 5.1.2.e zijn deze waarschijnlijk ontstaan na de verbouwing van de Albert Heijn in de periode 1990 – 1995.

Rond de scheurvorming zit nagenoeg overal het stucwerk grotendeel los. Na reparatie komt deze dan ook zeker los. Daarbij zijn in de woningen trillingen voelbaar van openbaar vervoer / zwaar verkeer dat langsrijdt.

Herstel van de wanden is mogelijk op de wijze die ik heb aangegeven. Garantie dat scheurvorming niet terugkomt kan in deze situatie niet gegeven worden.

Aldus opgemaakt, te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, in strikte onpartijdigheid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Bijlage: algemene voorwaarden

1. ALGEMEEN

1.1 Alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstrekking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. Opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwoonderdelen moeten worden gekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor eventuele meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwoonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een annuïteitsbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen respectievelijk aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodieken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij opdrachtnemer en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. Opdrachtnemer en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. Opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage ten behoeve van het verkrijgen van een nationale hypotheekgarantie. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

Rapportnummer: 220199

- 3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.
- 3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.
- 3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.
- 3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.
- 3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.
- 3.9 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. Opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming" dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. Opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,--
- 4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor eventuele gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.
- 4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorarium gedeelte, met een maximum van EUR 4500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en eventueel daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

4.17 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werklidenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften respectievelijk aanwijzingen en instructies van overheden, etc.