

# Gevelrenovatie

Door middel van subsidie Woningverbetering

**Het appartementencomplex op de Zweedsestraat in Rotterdam, dat stamt uit 1938, is door de gemeente Rotterdam dS+V (toezicht gebouwen) aangeschreven om achterstallig onderhoud aan te pakken. Het appartementencomplex voldoet niet meer aan de geldende voorschriften van de Woningwet.**

De Zweedsestraat heeft na de laatste aanschrijving 13 weken de tijd gehad om maatregelen te treffen voor de (herstel)werkzaamheden. Indien de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn voltooid waren, zou de gemeente maatregelen treffen op kosten van de VvE. Let wel: dit betreft de tweede aanschrijving van de gemeente waarin de VvE een eerder termijn van zes weken heeft genegeerd.

## **Geconstateerde gebreken**

De appartementseigenaren zijn afzonderlijk aangeschreven voor zowel de privé als de gemeenschappelijke bouwdelen van het complex. De inspecteurs van dS+V hebben het complex getoetst aan de hand van het bouwbesluit en/of bouwverordening Rotterdam uit 1993. Aan de hand van de toetsing is gebleken dat

het voeg- en metselwerk niet voldoende sterkte hadden. Onvoldoende sterkte van voeg- en metselwerk kan ernstige gevolgen hebben voor de bouwconstructie. Om dit te herstellen was het noodzakelijk om het voegwerk uit te hakken en een nieuw voegwerk aan te brengen.

## **Algemene ledenvergadering**

PIT Beheer (technisch beheerder) heeft tijdens de algemene ledenvergadering in maart 2009 de aanschrijving van de gemeente besproken met de eigenaren. Alle eigenaren waren het eens dat de werkzaamheden uitgevoerd moesten worden en inmiddels lag er ook een kostenraming/offerte. Ook was PIT Beheer aan het onderzoeken of er een subsidie verstrekt kon worden voor deze VvE.

## De werkzaamheden

PIT Beheer heeft een beroep gedaan op de subsidiemogelijkheden via de gemeente. De gemeente was bereid, na de subsidieaanvraag, om het grootste gedeelte van de kosten te subsidiëren ten gunste van de woningverbetering. Het combineren van werkzaamheden was voor de VvE essentieel. De steiger was hoofdzakelijk opgezet voor het vervangen van het verouderde voegwerk. Echter was er ook aandacht voor andere werkzaamheden aan de gevel nodig, welke niet onder de subsidieregeling vielen. Deze werkzaamheden konden gecombineerd worden uitgevoerd. Kortom, door efficiënt gebruik te maken van de steiger heeft de VvE aanzienlijk kunnen besparen op de kosten. De bewoners werden op de hoogte gebracht over het goedgekeurde subsidieplan. Tevens werden de bewoners tijdig geïnformeerd over de planning van de werkzaamheden die zouden worden uitgevoerd. Het aankondigen van de werkzaamheden, die enige geluidsoverlast met zich mee zouden brengen, heeft eventuele ergernis bij bewoners doen voorkomen.

## Uitvoering werkzaamheden

PIT Beheer heeft toezicht gehouden op de uitgevoerde werkzaamheden. Het was zeer van belang dat de werkzaamheden volgens de werkomschrijving moesten worden uitgevoerd. De gemeente had bepaalde eisen met betrekking tot de voegkwaliteit, deze diende in oorspronkelijke staat en sterkte hersteld te worden. Nadat het oude voegwerk was uitgehakt, moest er worden gezandstraald. Zandstralen gebeurt door middel van fijn zand, water en hoge druk samen te persen. Het zandstralen zorgt ervoor dat de 'vuile' toplaag op de gevel verdwijnt. Het zandstralen heeft de oorspronkelijke kleur van de metselstenen doen herleven. De gevel is na het zandstralen stoffig. Door middel van hoge waterdruk wordt de gevel geheel gereinigd. Zodra de gevel helemaal schoon was gespoten en de gevel vochtig was, kon er worden gevoegd. Voor de voeg van een gevel wordt voegspecie gebruikt. In de werkomschrijving is expliciet gevraagd naar een verdiepte voeg

met een voeghardheid van 35. Er zijn verschillende hardheidsklassen van een voeg verkrijgbaar, de meest gangbare zijn voeghardheid 15 t/m 45. De voeghardheid wordt gemeten met de Pendelhammer PM van Schmidt. Het instrument is uitgerust met een slagstift die met een pendelbeweging op het oppervlak van de voeg slaat. De afstand, die na terugslag van de stift wordt afgelegd, kan worden afgelezen op een schaal. Hoe harder de voeg, hoe groter de terugslag. De voegspecie moest zodanig diep zijn uitgekraabd dat een vierkante voegruimte ontstaat. Bij een verdiepte voeg van 5 mm moest in dit geval met een uitkrabdiepte van 17 mm worden gewerkt. Na het uitkrabben moest de voorzijde van de metselmortel vlak zijn en de stenen moesten vrij zijn van zogenaamd 'tandvlees'. Nadat de gevel is gedroogd, wordt er geïmpregneerd. Het impregneren bestond uit het aanbrengen van een watergedragen middel op siliconenbasis wat op de gevel werd gespoten. Impregneermiddelen zijn vaak transparant opdat de structuur of het uitzicht van de muur niet verandert na gebruik. Met andere woorden: nadat het middel is opgebracht ziet u na een regenbui alleen druppelvorming op de muur. Hetzelfde effect als een in de was gezette auto. Impregneren heeft vele voordelen, zoals het vergroten van de isolatiewaarde van de gevel, het beperkt vorstschade en vermindert de kans op vochtdoorslag voor meer dan tien jaar.

## Opleveren

Nadat de werkzaamheden waren afgerond werd er een afspraak gemaakt voor het opleveren van de werkzaamheden. De oplevering heeft plaatsgevonden met het bestuur van de VvE, een medewerker van het bouw- en woningtoezicht, de aangewezen opzichter van PIT Beheer en de hoofdaannemer. Gezamenlijk werd er puntsgewijs gekeken naar de afgeronde werkzaamheden. Nadat alle werkzaamheden waren goedgekeurd werd er een proces-verbaal van oplevering opgemaakt en ondertekend. Hiermee was het project geheel officieel afgerond.

