

Technisch gevelonderzoek Bucaillestraat te Voorburg



De eigenaar van het appartementencomplex op de Bucaillestraat in Voorburg, dat stamt uit 1951, is door de gemeente Leidschendam-Voorburg (Bouw-en Woningtoezicht) verzocht om technisch onderzoek uit te laten voeren naar de constructieve staat van de kopgevels.

Naar aanleiding van een ingestorte kopgevel in de gemeente Den Haag worden alle eigenaren van hoge appartementencomplexen en gebouwen aangeschreven om de technische staat en kwaliteit van het metselwerk, constructie en spouwankers van kopgevels aan te tonen. Een particuliere vastgoedbelegger uit Den Haag, eigenaar van het appartementencomplex op de Bucaillestraat, heeft afgelopen voorjaar Totaal Technisch Beheer uit Naaldwijk en PIT Beheer uit Rotterdam, beiden gespecialiseerd in het technisch beheer van Verenigingen van Eigenaren, benaderd om het gevelonderzoek uit te voeren conform de eisen gesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg. Partijen besloten de handen ineen te slaan en een gezamenlijke aanbidding uit te brengen. In juni is het gevelonderzoek uitgevoerd en de rapportage opgesteld.

Eisen gemeente

Aan het technisch gevelonderzoek en de rapportage worden door de gemeente eisen gesteld. Alleen een deskundig uitgevoerd onderzoek kan de gebreken aan spouwankers, metselwerk en/of betonconstructies aantonen. Aandachtspunten voor het technisch onderzoek zijn:

- Destructief onderzoek moet uitgevoerd worden. Dit houdt in dat op verschillende plaatsen in de gevel over de gehele hoogte, t.p.v. spouwankers en gevel dragers, stenen weggenomen moeten worden zodat er goed zicht is op het onderzoeksgebied. Omdat de gevel aan de bovenzijde het meest te lijden heeft onder weersinvloeden moet er in elk geval onderzoek plaatsvinden aan het metselwerk bij het dak.

- Er moet een representatief aantal spouwankers onderzocht worden, zodat er juiste conclusies getrokken kunnen worden. Rapporten op basis van alleen endoscopisch onderzoek wordt niet geaccepteerd. Dit kan wel als ondersteuning in het technisch onderzoek nuttig zijn.

De resultaten uit het technisch onderzoek moeten worden vastgelegd in een rapportage. Naast de algemene gegevens van het onderzochte complex dient er omschreven te worden welke onderzoeksmethode is gebruikt en met welke apparatuur het onderzoek is uitgevoerd. Inhoudelijk wordt er in de rapportage ingegaan op de onderzochte gevels waarin het volgende omschreven dient te worden.

- Gevelopbouw. Welke gevels zijn onderzocht, de oriëntatie van de gevels, opbouw binnen- en buitenblad, opbouw spouw, hardheid van de metselmortel en de kwaliteit van het voegwerk. Spouwankers. Materiaal en conservering, koppeling met binnen- en buitenblad, doorsnede, aantal ankers per m², beoordeling aantal ankers doormiddel van een controlesom en de beoordeling van de kwaliteit.
- Metselwerkopvang. De aanwezigheid van metselwerkopvang, materiaal, detaillering, aantal lagen per opvang, beoordeling van de kwaliteit en de voegvulling onder opvang (horizontale dilatatie).
- Conclusies en aanbevelingen.

Om de rapportage duidelijk en overzichtelijk te houden voor de opdrachtgever en de gemeente is door Totaal Technisch Beheer en PIT Beheer de rapportage opgesteld conform de eisen en volgorde zoals gesteld door de gemeente.



Uitvoering gevelonderzoek

Totaal Technisch Beheer heeft de werkzaamheden ingepland, de opdrachtgever en de bewoners geïnformeerd over de uitvoeringsdatum van het onderzoek, gezorgd voor de levering van een hoogwerker, steigers en een metselaar. Met behulp van een wapeningsdetector zijn de spouwankers aan de noordoost- en zuidwestkopgevels over een lengtebreedte verhouding van ca. 14 m² onderzocht. Het doel hiervan is om na te gaan hoeveel ankers er per m² aanwezig zijn en het ankerpatroon te bepalen. Op diverse plaatsen zijn er inspectiegaten geformeerd om de gesteldheid en uittreksterkte van de spouwankers te bepalen. De uittreksterkte van de spouwankers is bepaald door een trekproef met een manometer. De inspectiegaten worden direct na het onderzoek, conform bestaand, aangewerkt.

Tijdens de inspectie is de hardheid, hechting en gesteldheid van het voeg- en metsel-specie beoordeeld. Tevens is er onderzocht of ondervangingen (doorlopende vloerdelen, lateien e.d.) van het metselwerk in het casco zijn opgenomen. Recentelijk was op dit complex het voegwerk vakkundig vervangen en het metselwerk geïmpregneerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er aan de noordoost- en de zuidwestgevel onvoldoende en zonder regelmaat spouwankers zijn aangebracht. Tevens waren de aanwezige ankers aangetast door corrosie en hadden een aanzienlijke doorsnede vermindering. In een lengtebreedte verhouding van 14 m² zijn 18 spouwankers waargenomen. Dit voldoet niet aan de NEN-EN 1996 en de praktijkrichtlijn NPR 6791, waarin wordt aangegeven dat er tot een hoogte van 11 meter er 4 spouwankers per m² aanwezig moeten zijn en hoger dan 11 meter er 6 spouwankers per m² aanwezig moeten zijn.

Eindrapportage

PIT Beheer heeft de eindrapportage opgesteld waarin de controleberekeningen zijn uitgevoerd en de conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen. Om te bewerkstelligen dat de gevels gedurende een langere referentieperiode blijven functioneren is aanbevolen om renovatiespouwankers te plaatsen en glijfolievlit onder de dakrand aan te brengen met de aansluiting op het metselwerk. De rapportage is toegelicht aan de opdrachtgever, waarna deze aan de gemeente is verstuurd. Na het opstellen van een ankerplan voor de gevels zijn er offertes aangevraagd bij aannemers om de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Heeft uw VvE ook gevelonderzoek nodig? Neem gerust eens contact op voor een prijsopgave.



Rotterdam
(088)3558800
www.pitbeheer.nl

