

Opmerkingen op rapportage “Bouwtechnische beoordeling Groeterschool Korhoendersweg 4 in Groet”, opgesteld door Asset Facility Management d.d. maart 2014.

In zijn algemeenheid ontbreken in de rapportage hoeveelheden en eenheidsprijzen. Het is dus erg lastig om inhoudelijk op bedragen te reageren.

Verder is het tijdens de schouw niet duidelijk geworden of de kruipruimte onder de gehele school toegankelijk is. Het vermoeden bestaat dat een deel van de school mogelijk niet toegankelijk is. En dat is voor de toekomstige vervangen van installatieonderdelen zoals riolerings- en cv-leidingen erg lastig. Verzoek aan de gemeente over die toegankelijkheid navraag te doen bij het ISOB. Eventueel het aanbrengen van vloerluiken opnemen in de kostenraming.

Een dakrenovatie (inclusief na-isoleren) betekend de dakranden ophogen ofwel hoge afdekkappen rondom aanbrengen. Het ligt voor de hand dat als de dakranden worden verhoogt, de boeidelen dan ook direct worden vervangen, dit ondanks dat een deel van de boeidelen nog in redelijke staat is. Ter kennisgeving: voor het vervangen van de boeidelen is door het ISOB een aanvraag bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft die investering in het kader van het scholenplan Schoorl-Groet laten vervallen en als cluster 4 afwijzing op het programma 2013 opgenomen. Datzelfde gold voor de vervanging van de dakbedekking.

In de rapportage wordt voor de binnenwanden een opfrisbeurt binnen 3 jaar geadviseerd. Waarom heeft Asset daarvoor dan geen budget opgenomen in de kostenraming achterstallig onderhoud?

In de rapportage wordt aangegeven dat het tegelwerk in de natte ruimten geen gebreken vertonen. Technisch is dat juist alleen zijn de voegen tussen de tegels wel ernstig vervuild en geven een penetrante geur af in de ruimte. De sanitaire ruimten dienen voorzien te worden van nieuwe goed schoon te houden vloerafwerkingen (bijvoorbeeld PU-gietvloer). Daarnaast zijn wandclosets in de sanitaire ruimte gewenst c.q. van deze tijd. Deze ontbreken nu.

In de rapportage wordt aangegeven dat de cv-regeling deels verouderd is en op termijn vervangen dient te worden. In de kostenraming achterstallig onderhoud is daar niets van terug te zien.

In de rapportage wordt aangegeven dat de aanwezige verdeelinrichting, met uitzondering van het kooktoestel, niet is voorzien van aardlekschakelaars. En op termijn aangepast dient te worden. Het ontbreken van aardlekschakelaars is in onze ogen onacceptabel. Verder is de verdeelinrichting nog uitgevoerd met schroefpatronen. En is het niet duidelijk of er al een periodieke NEN 3140 keuring is uitgevoerd aan de elektrische installatie. De installatie dient ons inziens aanzienlijk gerenoveerd dienen te worden. Verder ontbreken de wandcontactdozen bij de verouderde data-aansluitpunten. Bij de computers zijn nu veelal stekkerdozen toegepast en dat is niet toegestaan.

In de rapportage wordt aangegeven dat de sanitaire installaties met uitzondering van de vloerbuizen en sifons van de wastafels in goede conditie zijn. Wij zouden hier graag de opmerking willen plaatsen dat de wastafelkranen en het kitwerk rond de wastafels ook vervangen dienen te worden. Verder zien wij graag wandclosets geplaatst worden zoals bij de St. Petruschool. Tot slot ontbreekt de gewenste mechanisch afzuiging in de toiletten.

Over het binnenklimaat (met name in de lokalen) wordt in de rapportage niet gesproken. De lokalen kunnen alleen natuurlijk worden geventileerd door het openzetten van (boven)ramen.

Verder wordt er in de rapportage niet gesproken over het ontbreken van veiligheidsglas/-folie op diverse plaatsen in het schoolgebouw. Datzelfde geldt voor de slecht of zelfs niet functionerende buitenzonweringen (uitvalschermen).

Kosten raming achterstallig onderhoud:

Zoals reeds eerder gemeld is door het veelal ontbreken van hoeveelheden en eenheidsprijzen lastig om te reageren op de opgenomen investeringsbedragen. Onduidelijk is dan ook wat er allemaal onder de post “vervangen dakbedekking inclusief randafwerking” valt? Is dat naast het vervangen van de dakbedekking inclusief na-isoleren, de randstroken en de daktrimmen ook het ophogen van de dakranden, het vervangen van de lodenstroken in het opgaande werk, het vervangen van de ventilatiedakdoorvoeren en het aanbrengen van valbeveiliging?

Op diverse plaatsen rond het gebouw dienen ook de pvc hemelwaterafvoeren nog vervangen te worden voor een bedrag van € 1.317,00 inclusief BTW (zie rapportage Asset van 4-4-2013).

De post voor de deelvervanging van de verlaagde plafonds vinden wij aan de lage kant. Het betreft dan voornamelijk de hoeveelheid vierkante meters. Datzelfde geldt zeker voor de post voor het vervangen van de entrematten en de post inzake vervangen sifons en vloerbuizen sanitair (zie reeds eerder gemaakte opmerkingen over wastafelkranen en kitwerk).

Verder ontbreken ons inziens een aantal posten zoals:

- Vervangen van boeidelen door volkernbeplating (staat in mop Asset van 04-04-2013 opgenomen voor vervanging in 2021 (dus binnen de 10 jaar) voor een bedrag van € 21.205,- incl. BTW).
- Vervangen van cv-leidingen en radiatoren (staan beide in mop Asset van 04-04-2013 opgenomen voor vervanging in 2021 (dus binnen de 10 jaar) voor een bedrag van respectievelijk € 60.988,- incl. BTW).
- Vervangen van buitenriolering (staat in mop Asset van 04-04-2013 opgenomen voor vervanging in 2021 (dus binnen de 10 jaar) voor een bedrag van € 5.864,- incl. BTW).
- Herstraten (staat in mop Asset van 04-04-2013 opgenomen voor vervanging in 2021 (dus binnen de 10 jaar) voor een bedrag van € 18.232,- incl. BTW).
- Vervangen van de kapotte muisroosters in de gevel.
- Aanbrengen van extra kruipluiken om onder bepaalde compartimenten te kunnen komen (tenzij toegankelijkheid al gewaarborgd is).
- Opfrisbeurt van binnenwanden (schilder-/sauswerk).
- Vervangen van bestaande of aanbrengen van een nieuwe vloerafwerking in de sanitaire ruimten.
- Aanbrengen van wandclosets en mechanische afzuiging in sanitaire ruimtes.
- Renoveren van de elektrische installatie (onder anderen aanpassen en/of vervangen van verdeelinrichting).
- Aanpassen van de data-installatie (het aanbrengen van wandcontactdozen bij de computerwerkplekken).
- Verbetering binnenklimaat in de lokalen.
- Aanbrengen van veiligheidsglas of folie op enkele beglazing in of naast deuren en binnenkozijnen.
- Vervangen sluitwerk van binnendeuren en sluitwerk van (boven)ramen.
- Deels vervangen van de cv-regeling.
- Het aanbrengen van controleerbare terugslagkleppen bij de brandslanghaspels en de juiste vulkraan in de cv-ruimte.
- Het realiseren van een mindervalidetoilet. Deze is niet aanwezig in het gebouw.
- Aanpassen van valzones en ondergronden onder de buitenspeeltoestellen (zo is bijvoorbeeld het straatwerk bij het evenwichtsparcours een obstakel in de valzone).

Overige:

De gemeente vragen de navolgende rapportages (indien bij het ISOB en/of gemeente aanwezig) te laten overleggen:

- De meest recente onderhouds- en eventueel keuringsrapport(en) van de stookinstallatie in de stookruimte.
- De meest recente rapportage inzake periodieke controle van de elektrische installatie(s) volgens NEN 3140/1010.
- De meest recente rapportage inzake legionellabeheersing.
- De meest recente controlerapporten van binnen- en buitenspeeltoestellen.
- Asbestinventarisatierapportage.

Andere opmerkingen die niet met bovenstaande rapportage te maken hebben, maar wel van belang zijn:

- De rapportage van Asset heeft het over achterstallig onderhoud. Zo'n gebouw zou eigenlijk grondig gerenoveerd dienen te worden. Hoe zit het met de onderhoudsreservering voor bijvoorbeeld het vervangen van buitenspeeltoestellen, schilderbeurt binnenzijde, vervanging van plafonds, vervangen van verlichtingsarmaturen, vervanging van nood- en transparantverlichtingsarmaturen en de ontruimings- en inbraaksignaleringsinstallatie?
- E-mail Mario Weima van 10 april 2014 10:31:
 - o Die buitenbergingen zijn benodigd voor onder anderen de opslag van de papier en vuilcontainers.
 - o Het is nog maar de vraag of de naschoolse opvang in het gebouw kan blijven zitten als er gerenoveerd wordt. Ditzelfde geldt voor het gebruik van de overige ruimtes voor het opzetten van peuterspeelzaalwerk of andere vormen van kinderopvang. Gesprek inplannen met Forte over de nabije toekomst.
 - o Wanneer krijgt het schoolbestuur het gebouw van de Groeterschool juridisch geleverd? Is het voornemen van de gemeente dit per 1 augustus 2014 of per 1 augustus 2015 te doen? Dit haal ik niet duidelijk uit de mail.
 - o Wat neemt het ISOB straks mee aan inventaris/ vaste installatie-onderdelen en wat blijft er achter. Zijn daarover tussen het ISOB en gemeente al afspraken gemaakt? Hoe omgaan met het afvoeren van overtollig inventaris et cetera.
 - o Hoe dragen wij het St. Petruschool gebouw over? Wordt die nog technisch geschouwd en hoe omgaan met eventueel achterstallig onderhoud en de reeds gedane investeringen zoals nieuwe cv-ketel en regeling en zandbak en speelhuisje?
- Bij Mario Weima nagaan of een brandmeldinstallatie in het schoolgebouw vanuit de verzekeraar verplicht is? Deze is nu niet aanwezig. Dus nu geen doormelding van brand.

Aldus opgesteld op 22 april 2014.

R.W. Koning
Beleidsmedewerker Huisvesting