Ontwerpplan
Govert Flinckstraat 325



De pand aan de Van de Govert Flinckstraat 325 uit 2 woningen en 1 bedrijfsruimte. Het pand is omstreeks 1882 gebouwd.

Onderzoeken en onderhoudsstaat

Fundering

Op basis van het in het verleden uitgevoerde funderingsonderzoek en de onlangs uitgevoerde visuele inspectie dient de fundering van het pand te worden beoordeeld als matig tot slecht. Er is grote scheefstand richting de voorgevel in de vloeren vastgesteld. Zowel de voor- als achterdeur van de begane grondwoning klemt ten gevolge van zakkingsverschil met het reeds opnieuw gefundeerde pand nr. 327. Er is ook sprake van scheurvorming in de buitenwanden van het pand.
Daarnaast is de grond onder het pand plaatselijk licht tot sterk vervuild.

Balklagen

Uit onderzoek is gebleken dat de huidige balklagen, verdiepingen, zolder en dak niet meer voldoen aan de huidige eisen uit het bouwbesluit.
Het dak bestaat uit gordingen. De gordingen liggen op de bouwmuren en worden ondersteund door twee stuks spanten. De spanten moeten voorzien worden van secundaire ondersteuning . Zonder deze secundaire ondersteuning hebben de spanten onvoldoende draagkracht

Vocht en tochtproblemen/brandwerendheid

De woningen zijn niet of matig geïsoleerd. Een deel van de woningen is slechts voorzien van enkel glas. De oude stuc- op rietplafonds zijn veelal nog aanwezig en hieronder zijn verlaagde plafonds aangebracht (gips- en systeemplafonds). Leidingdoorvoeren zijn niet brandwerend afgewerkt. De opbouw van de plafonds voldoet op verschillende plaatsen niet aan de vereiste brandwering

Zwamaantasting en houtrot balklaag

Ter plaatse van het vloerluik is een watermeterput aanwezig waarbij schimmels op het vloerluik zijn waargenomen.

Lekkages

Er zijn geen lekkages in het pand geconstateerd.

Om het pand weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is o.a. funderingsherstel, balklaagversterking en ingrijpende renovatie noodzakelijk.

Werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden

- Herstellen van de fundering en kelder van het pand;
- Ter behoeve van de kelder wordt er een damwand aangebracht om overlast van (grond) water te voorkomen.
- Het verstevigen en uitrichten van de balklagen en het vervangen van de plafonds;
- Het verbeteren van de dakspanten;
- Het verbeteren van de stabiliteit van het pand doormiddel van een stalenportaal.
- Het saneren van eventueel asbest in het pand;
- Het verbeteren van eventuele vocht en tochtproblemen en het herstellen van houtrot;
- Het verstevigen en isoleren van de zoldervloer;
- Het uitvoeren van onderhoud aan het schilder-, metsel- en houtwerk van het pand;
- Het schilderen van het trappenhuis en aanbrengen van (nieuw) marmoleum;
- De woningen willen we voorzien van zwevende estrichvloeren ten behoeve van een betere geluidsisolatie. Daarnaast zorgen we ook voor plafondisolatie, zodat het geluid van de onder en bovenburen minder te horen is;
- De voor- en achtergevel kozijnen worden vervangen en voorzien van HR++ glas en ventilatieroosters;
- Het stuukwerk op de achtergevel wordt gerepareerd;
- Boven de voorgevel kozijnen wordt mogelijk een nieuwe latei aangebracht;
- De dakgoten worden hersteld/vernieuwd;
- Langs de voorgevel en achtergevel willen we ten behoeve van een betere warmte isolatie, geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenzijde aanbrengen. De voorzetwanden zorgen ervoor dat er minder kieren zijn bij de kozijnen, zodat er veel minder tocht doorheen kan komen. Door deze isolatie wordt de woning ook energiezuiniger;
- Op de bouwmuren tussen de woningen aan de zijde van het buurpand willen we geluidswerende voorzetwand plaatsen;
- Het vervangen van alle water en standleidingen;
- Het vervangen van rioleringen. De bestaande leidingen en rioleringen zullen zover als mogelijk in schachten verwerkt worden;
- Het vernieuwen van de badkamer, keuken en het toilet;
- Plaatsen van (nieuwe) rookmelders;
- Het vernieuwen van installaties en leidingen (elektrische en gasinstallaties, centrale verwarming en mechanische ventilatie);
- De mogelijkheden voor verduurzaming en verbetering van comfort zijn ook onderzocht. Het gemiddelde energielabel van de woningen is energielabel D. Daarom zullen er isolatiemaatregelen doorgevoerd worden om minimaal het energielabel B voor alle woningen te realiseren;
- Op de zolderverdiepingen worden de bergingen vernieuwd. Het trappenhuis wordt brandwerend gescheiden van de zolderbergingen;

Toevoegen extra woonruimte

In het kader van het woningtekort in Amsterdam, is de vraag c.q. opdracht vanuit de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken voor het toevoegen van extra woonruimte in alle bestaande panden en complexen. De Alliantie wil aan deze vraag tegemoet komen. Als er ruimte vrijkomt, zal ook in dit pand de mogelijkheid onderzocht worden om op de zolderverdieping extra woonruimte te realiseren

Materiaalkeuze

De materiaalkeuze voor het binnenpakket en de te vervangen onderdelen van de woningen zal geschieden conform standaard PVE van de Alliantie.

Keuze opties

Voor huurders die terugkeren in hun gerenoveerde woning, bestaat een mogelijkheid voor het kiezen van tegels en frontjes, uit het geboden assortiment van de Alliantie. Zodra het zover is, zal de uitvoerende aannemer u hiervoor benaderen.

Opleverniveau

De woningen worden na de werkzaamheden behangklaar opgeleverd met wit gesausde plafonds. Al het kale houtwerk binnen wordt voorzien van grondverf, denk aan kozijnen, deuren en diverse aftimmeringen. Het toilet en de badkamer worden van een tegelvloer en betegelde wanden voorzien. De rest van de vloeren en wanden moet u zelf voorzien van vloer-en wandafwerking. Een groot deel van het binnenpakket en installaties van uw woning is vernieuwd. Het is daarom mogelijk dat elektrapunten en radiatoren niet op dezelfde plek kunnen terugkomen. Daarnaast worden de huidige wanden van de woning breder vanwege de aan te brengen isolatie.

Uitvoerend Aannemer

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door Bouwmaatschappij Buitenhuis BV.

Situatie tijdens uitvoering werkzaamheden

De werkzaamheden vinden plaats op verschillende plekken in het pand plaats en zijn ingrijpend. Deze kunnen zoals eerder aangegeven, niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. Daarom zullen er individuele gesprekken gevoerd worden met alle huurders om te komen tot individuele voorstellen.