

DNA-Next 2025

Noorderpoort, Alfa college & DC Terra

**dna
next**

Inhoudsopgave

1. Algemene Informatie.....	2
2. Gebouwenmerken	2
Elementen overzicht	3
Onderhoudsplan	4
Buitenwanden	4
Vloerafwerking.....	4
Plafondafwerking.....	5
Dakafwerking	6
Warmteopwekking	7
Afvoeren.....	8
Water	9
Gassen	11
Warmtedistributie.....	12
Regeling klimaat/sanitair	13
Klimop aan gevels	14
Elektrische voorzieningen.....	15
Verlichting.....	16
Beveiliging.....	17
Vaste keukenvoorziening	19
Vaste Sanitair voorziening.....	22
Belang	24
Omvang.....	24
Intensiteit	24
1. Doel van dit plan	26
2. Afvalscheidingsplan	26
Wettelijke verplichtingen.....	30

1. Algemene Informatie

Gegevens	Inhoud
Objectnaam	Voormalig V&D-pand Assen
Adres	Koopmansplein 16, 9401 EL Assen
Plaats	Assen
Kadastrale gegevens	Gemeente Assen, Sectie E
Bouwjaar	Circa 1965 (renovaties in 1990 en 2004)
Gebruik	Winkelruimte (leegstaand), herontwikkeling mogelijk

2. Gebouwkenmerken

Gegevens	Inhoud
Bruto vloeroppervlak (BVO)	± 7.000 m ²
Aantal bouwlagen	3 (begane grond + 2 verdiepingen)
Hoogte pand	Circa 13 meter
Type constructie	Betonconstructie met kanaalplaten en kolommen
Gevelmateriaal	Metselwerk en prefab betonelementen
Daktype	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

Elementen overzicht

Element:

Locatie:

Hoeveelheid:

Conditie:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Onderhoudsplan

Buitenwanden

Onderdeel	Frequentie	Actie	Opmerkingen
Gehele gevelvlak	Jaarlijks	Visuele inspectie op scheuren, loszittende strips, vervuiling	Aandacht voor vochtplekken en vorstschade
Kit- en voegwerk	Elke 2 jaar	Controle op uitdroging, scheurvorming	Vervangen bij scheuren of onthechting
Steenstrip-oppervlak	Elke 3 jaar	Gevelreiniging met lage druk (stoom of zachte borstel)	Geen hogedruk of chemische reiniging gebruiken!
Algen/mossen	Bij vervuiling	Milde biocide (alleen indien nodig)	Alleen op advies van gevelspecialist



Vloerafwerking

Onderdeel	Frequentie	Actie	Opmerkingen
Vloerinspectie	Jaarlijks	Controle op scheurvorming, afbrokkeling	Aandacht voor scheuren >0,2 mm
Reiniging vloer	2× per jaar	Mechanische reiniging of hogedruk	Verwijdert vuil, vet en strooizout
Drainage en afvoer	Jaarlijks	Inspectie + reiniging goten/putten	Voorkomt vochtinfiltratie en betonrot



Plafondafwerking

Onderdeel Frequentie Actie Opmerkingen

Plafondplaten	Jaarlijks	Visuele inspectie op verkleuring, doorbuiging	Vervangen bij vochtplekken of vervuiling
T-profiel raster	Jaarlijks	Inspectie op corrosie, doorbuiging, scheefstand	Rechttrekken of vervangen bij schade
Reiniging platen	Jaarlijks	Afstoffen / reinigen met zachte doek of stofzuiger	Alleen bij gladde of reinigbare platen
Plafondplaten	Elke 5 jaar (of bij schade)	Vervangen van beschadigde platen	Let op kleurverschil bij bijplaatsen



Dakafwerking

1. Algemeen onderhoud – Inspectie en reiniging

Onderdeel	Frequentie	Actie	Opmerkingen
Algemeen dakvlak	2× per jaar	Inspectie op beschadigingen en vervuiling	Beste tijd: voorjaar en najaar
HWA / afvoeren	2× per jaar	Bladvrij maken, controleren op verstopping	Vooraf belangrijk bij herfstval
EPDM-randen & opstanden	Jaarlijks	Visuele controle op loslaten, scheurtjes	Aandacht voor doorboringen (kabels/pijpen)

2. Vegetatielaag

Onderdeel	Frequentie	Actie	Opmerkingen
Onkruidverwijdering	2× per jaar	Handmatig verwijderen van opslag (bv. berkjes)	Om wortelbelasting en verstikking te voorkomen
Bemesting	Jaarlijks (voorjaar)	Sedum-specifieke voeding (langwerkend)	Bevordert dekking en kleur
Controle op verdroging	Zomer (droogte)	Extra bewatering bij langere droogteperiodes	Alleen bij nieuw aangelegde of intensieve daken



Warmteopwekking Bodemwarmtepomp

Onderdeel	Frequentie	Actie	Opmerkingen
Warmtepomp (unit)	Jaarlijks	Volledige inspectie door gecertificeerd monteur	Controle werking, geluid, lekkages
Filters (indien aanwezig)	Jaarlijks	Reiniging/vervanging	Vooraf bij ventilatiecombi of combiwarmtepompen
Instellingen/regeling	Jaarlijks	Controleren op juiste parameters (COP, setpoints)	Eventueel herprogrammeren voor optimale werking
Elektrische verbindingen	Jaarlijks	Controleren op sluiting, slijtage, zekeringen	Beveiligingscomponenten nakijken
Veiligheden (druk, temperatuur)	Jaarlijks	Testen en kalibreren waar nodig	Voorkomt storing of schade



Afvoeren

Type afvoer	Locatie/Toepassing
Sanitaire afvoeren	Toiletten, urinoirs, douches, wastafels
Keukenafvoeren	Spoelbakken, vaatwassers, vetafscheiders
Vloerafvoeren	Technische ruimtes, sanitaire ruimtes
Dak afvoeren	Regenwaterafvoer via dakgoten, HWA
Condens afvoeren	Airco's, koelinstallaties, boilers
Mechanische installaties Afvoer van koelsystemen, condensatieketels	

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie sifons	1x per maand	Controle op water, geur en verstopping
Doorspoelen weinig gebruikte afvoeren	1x per week	Legionellapreventie, stankafsluiter behouden
Reiniging afvoerleidingen	1x per kwartaal	Voorkomt opbouw van vet, kalk, haren, zeepresten
Vetafscheiders keuken	Wekelijks tot maandelijks	Afhankelijk van gebruik en inhoud
Dakafvoeren controleren	2x per jaar (voor/na winter)	Bladeren, vuil, bevrozing voorkomen
Camera-inspectie hoofdleidingen	1x per 2–5 jaar	Bij hardnekkige of terugkerende problemen
Professionele reiniging hoofdafvoer	1x per 1–3 jaar	Rioolspuiten en hogedrukreiniging
Controle condensafvoeren	1x per kwartaal	Airco's, koelinstallaties, boilers

Water

Onderdelen Watervoorziening

Onderdeel	Voorbeelden / Locaties
Aansluiting op hoofdleiding	Watermeter, terugstroombeveiliging (EA/Kiwa)
Koudwaterleidingen	Naar toiletten, keukens, tappunten
Warmwatersysteem	Boilers, doorstroomverwarmers, zonneboilers
Circulatiesysteem	Ter voorkoming van stilstaand water (legionella)
Opslagtanks / drukvaten	Voor warmwateropslag of drukverhoging
Kranen, douches, tappunten	Wastafels, douches, spoelbakken
Nood-/brandwatervoorziening	Drinkwater-noodaansluitingen, brandslanghaspels
Waterbehandelingsapparatuur	Filters, ontharders, UV-units, doseerpompen
Watermonitoringssystemen	Temperatuursensoren, dataloggers, automatische spoeling

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie waterleidingen	1x per kwartaal	Controle op lekkage, corrosie, isolatie
Spoelen weinig gebruikte tappunten	Wekelijks	Legionellapreventie
Temperatuurmetingen (warm/koud)	Maandelijks	Koud <25 °C, warm >60 °C bij uitstroom
Spoelen circulatieleidingen	Wekelijks / automatisch	Bij geen continue doorstroming
Reiniging boilers/opslagtanks	Jaarlijks	Verwijderen kalkaanslag, slibvorming

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Controle terugstroombeveiliging	Jaarlijks	Verplicht volgens NEN 1006
Kalibratie temperatuursensoren	Jaarlijks	Voor betrouwbare monitoring
Waterbehandeling (filter/UV)	Conform leverancier	Filters vervangen, UV-lampen controleren
Waterkwaliteitstest (lab)	1x per jaar of conform risicoklasse	Legionella- en drinkwateronderzoek

Gassen

Onderdeel	Voorbeelden
Gasaansluiting en hoofdafsluiter	Aansluiting nutsbedrijf, meterkast, afsluiters
Gasleidingen en appendages	Buizen, koppelingen, kranen, drukregelaars
Gasgestookte toestellen	CV-ketels, warmwatertoestellen, luchtverhitters
Branders en ketels	HR-ketels, industriële branders
Be- en ontluchting voorzieningen	Verbrandingsluchttoevoer, rookgasafvoer
Gasdetectie	Sensoren in stookruimte of keuken
Metering en monitoring	Gasmeter, energieregistratie, logging

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Verplicht / Aanbevolen
Visuele controle gasleidingen	2x per jaar	Verplicht (NEN 1078)
Lekdichtheidsmeting	Jaarlijks	Verplicht (SCIOS 7a)
Inspectie branders/ketels	Jaarlijks	Fabrikant / SCIOS 1
Reiniging verbrandingsdelen	Jaarlijks	Voor rendement & veiligheid
Controle rookgasafvoer	Jaarlijks	Verplicht (NEN 2757)
Inspectie gasdetectoren	1–2x per jaar	Afhankelijk van type
Keuring SCIOS Scope 1 & 7a	1x per 2 of 4 jaar	Verplicht (type ketel)
Test afsluiters / noodvoorziening	Jaarlijks	Functionele test

Warmtedistributie

Onderverdeling installaties

Gedeelte	Systeem / Componenten	Type distributie
Woningbouw	Warmtepomp, verdelers, vloerverwarmingsbuizen	Laagtemperatuur
Utiliteit	: Cv-ketel	Middel-/hoogtemp

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie leidingen/verdelers	Jaarlijks	Controle op lekkage, lucht, roest
Controle druk / expansievat	Jaarlijks	Voor juiste doorstroming en bescherming
Spoelen systeem	Elke 4–6 jaar	Bij vervuiling of rendementsverlies
Test groepsafsluiters / actuatoren	Jaarlijks	In woning en utiliteit (indien gemotoriseerd)
Controle circulatiepompen	Jaarlijks	Debiet en energieverbruik
Thermostaatregeling testen	Jaarlijks	Temperatuurafwijkingen voorkomen
Waterkwaliteit meten (pH, ijzer, hardheid)	1x per 3 jaar	Bescherming tegen corrosie/slibvorming
Lucht uit systeem	Halfjaarlijks (of na vullen)	Belangrijk bij vloerverwarming

Regeling klimaat/sanitair

Componenten klimaatsysteem

Onderdeel	Toelichting
Regelingen verwarming/koeling	Thermostaten, weersafhankelijke regeling, GBS
Klimaatregeling ventilatie	CO ₂ - of temperatuurafhankelijke sturing, WTW-units
Temperatuursensoren	Ruimtesensoren, buitenvoelers
Actuatoren en regelaars	Klepsturing, motoren, mixing valves
Gebouwbeheersysteem (GBS)	Visualisatie, logging, setpointbeheer
Slimme thermostaten	In woningen: Honeywell, Tado, e.d.
Luchtvochtigheidsregeling	Hygrostaten (optie), condensbewaking

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Controle thermostaten / regelaars	Jaarlijks	Temperatuurcorrectie, batterij, update
Kalibratie temperatuursensoren	1x per 2 jaar	Bij afwijking > 1 °C
Controle communicatie GBS	Jaarlijks	Netwerk, signaalsterkte, logging
Test sturing regelkleppen/pompen	Jaarlijks	Respons op setpoint, feedbacksignalen
Update software/firmware	1x per jaar	Alleen bij IP-gebaseerde systemen
Controleren klimaatcurves	Jaarlijks	Weersafhankelijk / comfortinstellingen
Logging en energierapportage	Elk kwartaal	Analyse afwijkend gedrag/verbruik

Klimop aan gevels

Onderhoudsplan Klimop aan de Gevel

Onderdeel	Frequentie	Werkzaamheden
Snoeien / geleiden	2x per jaar	Voor ventilatie achter gevel, lichtinval, ramen vrijhouden
Gevelinspectie achter klimop	1x per jaar	Controle op mosvorming, schade of vochtplekken
Verankering controleren	Jaarlijks	Beugels, leidraden, spandraden (veiligheid!)
Drainage en groeibodem	Jaarlijks	Waterafvoer en wortelzone controleren
Storm-/winterinspectie	Na zware storm	Beschadiging gevel of losgeraakte delen controleren



Elektrische voorzieningen

Onderdelen Elektrische Installaties

Onderdeel	Voorbeelden / Locatie
Hoofdaansluiting & verdeelinrichting	Hoofdverdeelkast, onderverdelers, hoofdschakelaar
Elektriciteitsleidingen	Aarding, kabelgoten, buissystemen
Aardingsinstallatie & potentiaalvereffening	Aardpen, aardrail, overspanningsbeveiliging
Verlichting	Binnen-/buitenverlichting, noodverlichting
Wandcontactdozen & schakelaars	230V/400V stopcontacten, schakelmateriaal
Groepenkasten & zekeringen	Installatieautomaten, aardlekschakelaars
Vast aangesloten apparatuur	Keuken, ventilatie, airco, lift, pompen
Databekabeling & ICT-voorzieningen	Serverkasten, patchpanelen, kabelmanagement
PV-installatie (zon)	Omvormers, strings, schakelaars
Accu's/noodstroomvoorziening	UPS, dieselgeneratoren, noodverlichting

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie installaties	1x per kwartaal	Kabels, kasten, stekkers, rookkleur, warmte
Thermo grafische inspectie	1x per jaar	Voor overbelasting, hotspots
Keuring conform NEN 3140	1x per 1–3 jaar	Afhankelijk van gebruiksrisico
Test aardlekschakelaars	2x per jaar	Functietest met testknop
Controle noodverlichting	1x per maand visueel 1x per jaar functioneel	Verplicht volgens NEN-EN 1838

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Accu/UPS-test	1x per jaar	Capaciteit en functietest
PV-installatie inspectie	1x per jaar	Omvormercheck, isolatiemeting
Schakelaars/wcd's testen	1x per jaar	Slijtage, montagecontrole
Update installatietekeningen	Bij wijzigingen	Digitale revisies bijhouden

Verlichting

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie	1x per kwartaal	Controle op uitval, verkleuring, knippen
Reiniging armaturen	1x per jaar	Voor behoud lichtopbrengst
Controle slimme aansturing	1x per jaar	Bewegingssensoren, dag sensoren, dimmers
Controle noodverlichting	1x per kwartaal	Verplicht volgens NEN 1838
Elektrische veiligheid (NEN 3140)	1x per jaar	Door erkende installateur
Software-updates slimme systemen	Indien van toepassing	Afhankelijk van merk/software

Beveiliging

Onderdelen Beveiligingsinstallaties

Categorie	Voorbeelden
Toegangscontrole	Badge-/tagsystemen, intercom, paslezers, poortjes
Camerabewaking (CCTV)	IP-camera's, recorders, monitoringstation
Alarminstallaties	Inbraakalarm, overvalknop, stil alarm
Brandmeldinstallaties	Rookmelders, handmelders, doormelding brandweer
Intercomsystemen	Spreek-/luistersystemen bij entree
Deurautomaten/sloten	Magneetsloten, deuropeners, panieksluitingen
Noodverlichting & vluchtrouteverlichting	Trappenhuizen, gangen, parkeergebieden
Nooddeurbeveiliging	Anti-paniekbeslag, deurcontacten
Beveiligingssoftware	Logging, toegangslogboeken, cameraopslagbeheer

Onderhoudsfrequentie

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie beveiliging	1x per kwartaal	Alle zichtbare schade of sabotage
Functionele test alarmsysteem	1x per kwartaal	O.a. sirenes, melders, verbinding
Jaarlijkse keuring alarmsysteem	1x per jaar	NEN-EN 50131 / VRKI vereist
Test camerabeelden/opslag	2x per jaar	Controle beeldkwaliteit + opslagduur
Update toegangsrechten	1x per kwartaal	Vertrekkende bewoners / medewerkers

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Controle deurautomaten/sloten	2x per jaar	Mechaniek, stroomvoorziening
Test intercom & videofoon	1x per halfjaar	Spreekverbinding en beeldtest
Controle nooddeurbeveiliging	Jaarlijks	Open/sluitgedrag, signalering
Test noodverlichting	Maandelijks visueel 1x per jaar functioneel	Conform NEN-EN 1838

Vaste keukenvoorziening

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Kasten & fronten	1x per kwartaal	Reinigen, scharnieren en sluitingen nalopen
Werkblad	Wekelijks / 1x per kwartaal	Afhankelijk van gebruik; intensief gebruik vereist vaker reinigen
Spoelbak & kraan	Wekelijks / 1x per kwartaal	Ontkalken en controleren op lekkage
Inbouwapparatuur	1x per maand tot 1x per kwartaal	Filters reinigen, prestaties controleren
Inductiekookplaat	Wekelijks / na gebruik	Reiniging en inspectie op krassen
Vaatwasser	1x per maand	Filters, sproeiers, afdichtingen reinigen
Koelkast/vriezer	1x per kwartaal	Ontdooien (indien nodig), roosters reinigen
Afzuigkap/filter	1x per maand (filters), jaarlijks (motor)	Koolstoffilter vervangen bij recirculatie
LED-verlichting	1x per jaar	Controleren op defecten en reinigen
Achterwanden & wandafwerking	1x per kwartaal	Reiniging en inspectie op schade
Slimme apparaten (indien aanwezig)	Jaarlijks	Software-updates en functionaliteit controleren

Gedetailleerde werkzaamheden per onderdeel

1. Keukenkasten & fronten

- Vochtig afnemen met biologisch afbreekbaar schoonmaakmiddel
- Controle scharnieren, lades, dempers (bijstellen of smeren)
- Herstel kleine beschadigingen om vochtinwerking te voorkomen

2. Werkblad (composiet, RVS, HPL, bamboe)

- Dagelijks reinigen met zachte doek
- Geen schurende middelen gebruiken
- Controle op vochtinwerking bij naden (indien houten basis)

3. Spoelbak & kraan

- Spoelbak ontkalken (azijnoplossing)
- Controle op lekkages/slangbreuken
- Beluchter en filters ontkalken (1x per kwartaal)

4. Inbouwapparatuur

- Zie fabrikantvoorschrift (reiniging, update, garantiebehoud)
- Periodiek energiemeting kan nuttig zijn om efficiëntie te monitoren

5. Inductiekookplaat

- Na gebruik schoonmaken (geen schuurspons!)
- Controle op krassen, temperatuurregeling

6. Vaatwasser

- Filters reinigen (1x per maand)
- Draaimechanisme van sproeiarmen controleren
- Eco-programma periodiek draaien (verlengt levensduur)

7. Koelkast/Vriezer

- Deurrubbers reinigen, controleren op scheuren
- Achterzijde stofvrij houden voor betere koeling
- Controle thermostaat en temperatuur (4°C / -18°C)

8. Afzuigkap

- Vetfilters reinigen met heet water/vaatwasser
- Koolstoffilter vervangen volgens schema fabrikant
- Controle motor en werking (recirculatie of afvoer)

9. Verlichting (LED)

- Reinig armaturen 1x per jaar
- Vervang defecte onderdelen met compatibele LED-componenten
- Controle bewegings-/dagsensoren

10. Achterwand en wandbekleding

- Biobased verf of leemstuc: reinigen met droge doek
- Controle op vocht, schimmel of barsten

Vaste Sanitair voorziening

Onderdeel	Frequentie	Opmerkingen
Visuele inspectie	1x per maand	Controle op lekkage, schade, vervuiling
Reiniging sanitaire units	Dagelijks / wekelijks	Afhankelijk van gebruiksiteit
Ontkalken kranen/douches	1x per kwartaal	Kalkaanslag beïnvloedt werking
Controle afsluiters	1x per kwartaal	Voorkomen van druppels of verstoppingen
Controle sensorwerking	1x per kwartaal	Batterij of stroomvoorziening checken
Legionellapreventie	Wekelijks / maandelijks	Spoelen dode leidingen, temperatuurmetingen
Warmwaterinstallatie	1x per jaar	Keuring volgens NEN 1006 / ISO 55
Urinoirvloeistof verversen	1x per maand (waterloos)	Volgens fabrikantinstructie
Handdrogers & dispensers	1x per maand	Reinigen en HEPA-filter checken

Uit te Voeren Werkzaamheden

1. Toiletten & urinoirs

- Controle op lekkende vlotters of inbouwreservoirs
- Sensoren reinigen/controleren
- Reiniging met biologisch afbreekbare middelen
- Bij waterloze urinoirs: vervangen geurblokken of cartridge

2. Kranen & wasbakken

- Reiniging en ontkalking per kwartaal
- Perlator (sproeikopje) losmaken en ontkalken
- Sensor of drukknop werking controleren
- Waterdruk controleren

3. Douches

- Douchekoppen demonteren en ontkalken
- Thermostaatkraan nalopen op temperatuurinstelling
- Spoelen bij weinig gebruik (legionellapreventie)

4. Afvoerleidingen

- Preventief doorspoelen waar risico op verstopping
- Sifons schoonmaken
- Controle op luchtstroom (stankafsluiting intact)

5. Handdrogers & dispensers

- Binnenzijde stofvrij houden
- Vervangen van HEPA-filter (indien aanwezig) 1x/jaar
- Zeep- en papierdispensers bijvullen, reiniging wekelijks

6. Warmwatervoorziening

- Controle werking doorstroomverwarmer, zonneboiler of boiler
- Inspectie op kalkopbouw, instellingen, temperatuur
- Temperatuur warmtapwater $\geq 60\text{ °C}$ (voor legionellapreventie)

Belang

Categorie	Beschrijving	Risico voor gebruik / veiligheid	Voorbeeld
Gering gebrek	Licht visueel of functioneel gebrek zonder directe schade of risico.	Geen of zeer beperkt risico.	Kleine scheur in pleisterwerk, verouderd schilderwerk, licht roest op leiding
Serius gebrek	Functioneel tekort of technisch defect dat op termijn tot schade of risico leidt.	Matig risico bij voortbestaan van het gebrek.	Houtrot in kozijn, verouderde installatie, geblokkeerde afvoer
Ernstig gebrek	Aanzienlijk technisch mankement met directe risico's of voortschrijdend verval.	Hoog risico voor veiligheid of schade.	Loszittende gevelplaat, daklekkage, falende brandinstallatie

Omvang

Score	Percentage aangetast	Korte beschrijving
1	0–5%	Zeer klein oppervlak, nauwelijks zichtbaar
2	5–20%	Gering deel aangetast, lokaal probleem
3	20–50%	Matige aantasting, duidelijk zichtbaar
4	50–80%	Groot deel aangetast, beïnvloedt functioneren
5	80–100%	Vrijwel geheel aangetast, volledige vervanging nodig

Intensiteit

--

Score	Korte beschrijving	Toelichting / Betekenis
1	Licht	Beperkte invloed op de werking van het bouwdeel. Geen direct risico of voortschrijding.
2	Matig	Gebrek tast het functioneren aan en kan op termijn verergeren.
3	Ernstig	Gebrek is zwaar van aard. Direct effect op veiligheid of functionaliteit.

Omschrijving 6 technische conditie scores

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

1. Doel van dit plan

Het afvalplan beschrijft hoe huishoudelijk afval op een veilige, hygiënische en duurzame manier wordt ingezameld, gescheiden en afgevoerd uit de flat (tijdelijk of permanent bewoond). Doel is een schone leefomgeving, afvalreductie en naleving van de scheidingsplicht.

2. Afvalscheidingsplan

Afvalstroom	Voorziening	Inzamelmiddel	Bestemming
GFT / Etensoorsotten	Gft-containers op begane grond	Emmer of kleine groene zakken	Gemeentelijke compostering / vergisting
Plastic / PMD	PMD-container (per etage of beneden)	Doorzichtige zakken	Gemeentelijk sorteerstation
Papier / Karton	Centrale papierbak of kar beneden	Platte dozen of tassen	Recycling via gemeente
Restafval	Restafvalcontainer beneden	Dichte zak	Gemeentelijke verbranding / verwerking
Glas	Glasbak op straatniveau	Eigen vervoer bewoners	Gemeente glasbak
Textiel	Textielcontainer buurt	Zak/tas	Lokale kringloop of gemeente

3. Afvaltransport: van verdieping naar beneden

Omdat het gebouw meerdere verdiepingen heeft, zijn er enkele mogelijkheden voor **veilig en efficiënt afvaltransport**:

Optie A: Gebruik van afgesloten containers per verdieping

- Kleine verzamelbakken op etages (bijv. 30L), dagelijks geleegd.
- Schoonmaakteam of bewoners brengen dit naar beneden op vaste tijdstippen.

Optie B: Afvalkokers (indien aanwezig en geschikt)

- Alleen geschikt voor **restafval in gesloten zakken**
- Geen GFT, glas of PMD via koker → risico op verstopping en stank

Optie C: Trap of liftransport met kar

- Afval wordt door bewoners of personeel in afgesloten containers via lift naar beneden gebracht
- Alleen toegestaan bij goede hygiënische maatregelen (lekkagevrije bakken)

Optie D: Tijdelijke glijgoot of valpijp (projectmatig bij renovatie)

- Voor bouwafval of groot huishoudelijk afval tijdens ontruiming/renovatie
- Via steiger of raamopening in container geleid

4. Hygiëne & Veiligheid

- Geen afval buiten container plaatsen
- Alleen gesloten zakken gebruiken
- Dagelijkse controle van gemeenschappelijke ruimtes

- Schoonmaakplan (min. 2x per week trappenhuis en lift)

5. Duurzaamheidsdoelen

- **Minimaal 60% afval gescheiden** binnen 6 maanden
- **Bewonersinstructies** via flyer/poster
- **Monitoring** op aantal ingezamelde kilo's per stroom

Onderdeel	Omschrijving	Frequentie	Jaar(en)	Kostenindicatie (€)	Opmerking
Dakbedekking (bitumen/epdm)	Inspectie & lokaal herstel, vervangen na 15–20 jaar	1x per 2 jaar	1, 3, 5, 7, 9	€750 per inspectie	Preventieve lekkagecontrole
Hemelwaterafvoer (HWA)	Inspectie, schoonmaken en herstel	Jaarlijks	Elk jaar	€300 per jaar	Incl. bladvangers, stadsriool-aansluit
Kozijnen/beglazing	Inspectie en schilderwerk (bij hout), rubbers vervangen bij kunststof	Elke 6 jaar (hout)	Jaar 6	€12.000	Kunststof vergt minder onderhoud
Gevelbekleding	Reiniging, voegwerk controle (bij metselwerk) of inspectie panelen (bij hsb/gevelplaat)	1x per 3 jaar	Jaar 3, 6, 9	€2.000 per keer	Onderhoud afhankelijk van materiaal
Balkons / galerijen	Inspectie draagconstructie, coating of tegelherstel	1x per 5 jaar	Jaar 5, 10	€7.500 per inspectie	Voorkomt waterinfiltratie
Ventilatie-unit (WTW)	Filterwissel, reiniging kanaalwerk, inspectie systeem	Jaarlijks	Elk jaar	€2.500 per jaar	Bij individueel systeem per woning
Zonnepanelen (PV)	Inspectie, reiniging, monitoring omvormers	1x per 2 jaar	Jaar 2, 4, 6, 8, 10	€1.500 per keer	Incl. opbrengstcontrole
Interieur trappenhuis	Schilderwerk, vloerherstel, armaturen controleren	1x per 5 jaar	Jaar 5, 10	€8.000 per keer	Voor gemeenschappelijke ruimtes

Brandmeldinstallatie	Jaarlijkse keuring en onderhoud	Jaarlijks	Elk jaar	€1.000 per jaar	Wettelijk verplicht (NEN 2535/2575)
Liften (indien aanwezig)	Periodiek onderhoud, keuring, storingsdienst (per lift)	Maandelijks /jaarlijks	Elk jaar	€3.000–5.000 per jaar	Volgens Liftinstituut-keuring
Schilderwerk (buitenzijde)	Buitenschilderwerk ramen/deuren bij houten kozijnen	Elke 6 jaar	Jaar 6	€15.000	Vervalt bij kunststof kozijnen
Rioleringscontrole	Camera-inspectie en doorspuiten indien nodig	1x per 5 jaar	Jaar 5, 10	€2.000 per keer	Voorkomt verstoppingen

Samenvattend overzicht per jaar

Jaar	Totale onderhoudskosten (€)	Belangrijkste activiteiten
Jaar 1	€3.550	Dakinspectie, HWA-reiniging, WTW-onderhoud
Jaar 2	€4.100	PV-inspectie, HWA, ventilatie
Jaar 3	€3.800	Gevelinspectie, dak, ventilatie
Jaar 4	€4.100	PV, HWA, ventilatie
Jaar 5	€21.300	Galerijen, trappenhuis, riolering, dak, schilder
Jaar 6	€30.800	Kozijnen, schilderwerk, PV, gevel, ventilatie
Jaar 7	€3.550	Dakinspectie, HWA, ventilatie
Jaar 8	€4.100	PV, HWA, ventilatie
Jaar 9	€3.800	Gevelinspectie, ventilatie, dak
Jaar 10	€21.300	Riolering, trappenhuis, galerijen, PV, dak

Totaal verwachte kosten over 10 jaar: ± €100.000 – €110.000

Wettelijke verplichtingen

1. Brandveiligheid

Verplichting:

Wettelijk verplicht volgens het *Bouwbesluit 2012* (nu opgenomen in het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** sinds 2024) om brandveiligheidsvoorzieningen aan te leggen en te onderhouden.

Relevante NEN-normen:

- **NEN 2535** – Eisen voor **brandmeldinstallaties**

Regelt hoe automatische brandmeldsystemen geïnstalleerd en onderhouden moeten worden. Verplicht bij gedeelde ruimten in woongebouwen.

- **NEN 2575** – **Ontruimingsalarminstallatie**

Als er een brandmeldinstallatie is, moet ook een goed hoorbaar alarmsignaal aanwezig zijn, zeker in trappenhuizen en gangen.

- **NEN-EN 54** – Europese norm voor branddetectiecomponenten

Voor goedgekeurde melders, panelen, sirenes etc.

Onderhoudsverplichting:

- Jaarlijkse controle en onderhoud van de installaties
- Logboek bijhouden met inspecties
- Herkeuring om de 4 jaar bij gecertificeerde installaties

2. Liftinstallaties (indien aanwezig)

Verplichting:

Volgens de *Warenwetbesluit Liften* moet iedere lift in gebruik:

- Jaarlijks worden onderhouden
- Elke 18 maanden gekeurd worden door een **geaccrediteerde instantie** (bijv. Liftinstituut)

Relevante NEN-normen:

- **NEN-EN 81-20 & 81-50** – Veiligheidseisen voor personenliften
- **NEN 3140** – Veilige bedrijfsvoering van elektrische installaties (ook voor lifttechniek)

Onderhoudsverplichting:

- Liftonderhoudscontract afsluiten
- Keuringsrapporten bewaren
- Reparaties binnen 24 uur uitvoeren bij storing

3. Ventilatie / luchtkwaliteit

Verplichting:

Goede ventilatie is verplicht volgens het Bbl. Installaties moeten doelmatig functioneren.

Relevante NEN-normen:

- **NEN 1087** – Ventilatie van gebouwen (eisen per ruimte)
- **NEN 8088-1** – Prestatie-eisen voor ventilatievoorzieningen
- **NEN 1006** – Eisen aan binnen installaties voor drinkwater (inclusief luchtdichtheid, legionella)

Onderhoudsverplichting:

- Jaarlijkse inspectie en schoonmaak van WTW-units en filters
- Luchtdoorlatendheid en afzuigcapaciteit controleren

4. Legionellapreventie (bij collectieve waterinstallatie)

Verplichting:

Als het woongebouw een collectieve waterinstallatie heeft (bijv. gedeelde douchevoorziening of boiler), dan gelden de legionella-eisen van de *Drinkwaterwet*.

Relevante NEN-normen:

- **NEN 1006** – Eisen aan waterinstallaties
- **BRL 6010** – Voor risicoanalyse en beheerplan legionella

Onderhoudsverplichting:

- Periodieke monsternamen van water
- Spoelrondes uitvoeren bij stilstand
- Beheerplan opstellen en bijhouden

5. Elektrische installaties**Verplichting:**

Volgens de *Arbowet* en *Bouwbesluit* moeten elektrische installaties veilig zijn en blijven.

Relevante NEN-normen:

- **NEN 1010** – Veiligheid bij aanleg van nieuwe elektrische installaties
- **NEN 3140** – Veilig gebruik en onderhoud van bestaande installaties

Onderhoudsverplichting:

- Inspectie eens per 3 tot 5 jaar
- Aardlekschakelaars testen
- Documentatie installatiebeheer bijhouden

6. Bouwkundige eisen (onderhoud)**Verplichting:**

- Het gebouw moet blijven voldoen aan **functionele eisen** uit het Bbl
- Denk aan wind- en waterdichtheid, thermische isolatie, geluidwering, etc.

Relevante NEN-normen:

- **NEN 7120** – Energieprestatie (EPC/BENG)
- **NEN 1070** – Geluidsisolatie tussen woningen
- **NEN 2767** – **Conditiemeting gebouwonderdelen** (*zeer belangrijk voor MJOP!*)

Onderhoudsverplichting:

- Regelmatige visuele inspecties
- Instandhouding van ramen, deuren, gevels, dak, etc.
- Herstel bij functioneel of esthetisch verval

7. Duurzaamheid en energieprestatie

Verplichting:

Nieuwbouw en renovatie moeten voldoen aan de **BENG-normen** (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Relevante normen:

- **NTA 8800** – Bepaling energieprestatie (vervangt EPC)
- **BENG-eisen** – Indicatoren voor energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en hernieuwbare energie

Onderhoudsverplichting:

- Zonnepanelen jaarlijks inspecteren
- Energieprestatie regelmatig laten herijken (bij mutatie)