gemeente Capelle aan den IJssel

Elementenoverzicht

330100531 • 's-Gravenweg 279, Woning (fam. V. Kekem)

's Gravenweg 279
2903 LW Capelle a/d IJssel

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

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

Alle prijzen zijn exclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geindexeerd met 2,7 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 9-12-2025

100101	Meerjarenonderhoudsplan	Planning invent. + inspecties	1,00 pst

Jaar	9 = Niet te inspecteren
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

100201	Klachtenonderhoud	Klein planmatig onderhoud	134,00 bvo

Jaar	9 = Niet te inspecteren
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

31 Buitenwandopeningen

314001	Kozijnen hout	Gevel	28,00 m2

Jaar	1 = Uitstekende conditie
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Deels vzv HR++ en enkelglas.

31 Buitenwandopeningen

314074	Waterslagen keramisch	Gevel	12,00 m1

Jaar	1 = Uitstekende conditie
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

31 Buitenwandopeningen

314201 Deuren hout | Gevel | 4,00 st

Jaar	3 = Redelijk
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B7SC01	Deformatie, scheefstand
Ernst	2 - Serieus	
Intensiteit	2 - Gevorderd stadium	
Omvang	4 - Aanzienlijk (30-70%)	
Conditie	3 - Redelijk	
Risico/prioriteit	Gebruik en bedrijfsproces - matig effect Energie - matig effect	
Opmerking	De "oude" deuren ter plaatse van gang (voorgevel) en toegangsdeur achter(gevel) zijn door deformatie (en ouderdom) niet meer goed bruik-/ sluitbaar. Advies is om deze op korte termijn te vervangen.	





31 Buitenwandopeningen

315502	Isolatieglas	Gevel	18,70 m2

Jaar	2023	1 = Uitstekende conditie
Tag		
Soort		
Fabricaat		
Type		
Capaciteit		
Koelmiddel		

Omschrijving

In 2023 is ca. 85% van de (raam-)kozijnen voorzien van HR++ beglazing

31 Buitenwandopeningen

315830	Hang- en sluitwerk buitenwandopeningen	Gevel	134,00 bvo

Jaar		2 = Goed
Tag		
Soort		
Fabricaat		
Type		
Capaciteit		
Koelmiddel		

Omschrijving

Gebrek	B7GB02	Subelementen, manco

Ernst 3 - Gering

Intensiteit 2 - Gevorderd stadium

Omvang 4 - Aanzienlijk (30-70%)

Conditie 2 - Goed

Risico/prioriteit Functionaliteit & Kosten - matig effect

Opmerking

41 Buitenwandafwerkingen

410000	Buitenwandafwerkingen	Gevel	30,00 m2

Jaar 2 = Goed

Tag

Soort

Fabricaat

Type

Capaciteit

Koelmiddel

Omschrijving

WRC rabatdelen tpv rechter zijgevel

Gebrek	B8SM04	Erosie, verwering, verzanding

Ernst 2 - Serieus

Intensiteit 1 - Beginstadium

Omvang 4 - Aanzienlijk (30-70%)

Conditie 2 - Goed

Risico/prioriteit Functionaliteit & Kosten - matig effect

Opmerking

41 Buitenwandafwerkingen

411023 Buitenwandafwerkingen stucwerk — Gevel — 110,00 m2

Jaar	4 = Matig
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Ca. 110m2 stucwerk, li zijgevel en achtergevel

Gebrek	B8EC01	Loszittend, onsamenhangend



Ernst	1 - Ernstig
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	3 - Regelmatig (10-30%)
Conditie	4 - Matig
Risico/prioriteit	Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect
Opmerking	T.p.v. de linker zijgevel en achtergevel is de gevel voorzien van een stucwerklaag. Deze is ter plaatse van de achtergevel en deels van de linkezijgevel onsamenhangend en bladdert plaatselijk af. Advies is om de oude stucwerklaag van de achtergevel compleet af te steken en een nieuwe laag aan te brengen. En ter plaatse van de linkerzijgevel dit deels te doen.



42 Binnenwandafwerkingen

420000	Binnenwandafwerkingen	Interieur	1,00 pst

Jaar	4 = Matig
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B8EW02	Vocht, doorslaand



Ernst	1 - Ernstig
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	3 - Regelmatig (10-30%)
Conditie	4 - Matig
Risico/prioriteit	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect
Opmerking	Op 3 plekken in de woning last van vocht. Ter plaatse van:- De berging(sgang) is er vochtdoorslag/ optrekkend vocht op de muur waarneembaar. - Idem bij de hal van de voordeur. Dit ten gevolge van een "overstroming" hemelwater.- Tevens in de woonkamer bij schouw. Advies is om een specialistisch (integraal) onderzoek uit te voeren, welke bij alle 3 de gevallen zowel de oorzaak als tevens mogelijke oplossing onderzoekt. Budget 2025 (stelpost) is ten behoeve van specialistisch onderzoek en deels herstelwerkzaamheden; resp. 20% en 80%.





43 Vloerafwerkingen

432024	Cementdekvloer	Vloer binnen	78,00 m2

Jaar	1 = Uitstekende conditie
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

46 Schilderwerk

461102	Kozijnen hout, dekkend	Schilderwerk	28,00 m2

Jaar	2 = Goed
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B11SM05	Glansverlies

Ernst 2 - Serieus

Intensiteit 1 - Beginstadium

Omvang 4 - Aanzienlijk (30-70%)

Conditie 2 - Goed

Risico/prioriteit

Opmerking

46 Schilderwerk

461152 Deuren hout, dekkend — Schilderwerk — 4,00 st

Jaar 2 = Goed

Tag

Soort

Fabricaat

Type

Capaciteit

Koelmiddel

Omschrijving

Gebrek	B11SB07	Glansverlies

Ernst 2 - Serieus

Intensiteit 1 - Beginstadium

Omvang 4 - Aanzienlijk (30-70%)

Conditie 2 - Goed

Risico/prioriteit

Opmerking

46 Schilderwerk

461310	Buitenwandafwerkingen metselwerk, dekkend	Schilderwerk	186,00 m2

Jaar

5 = Slecht

Tag

Soort

Fabricaat

Type

Capaciteit

Koelmiddel

Omschrijving

Gebrek	B11EM05	Afbladderen, algaangroei en algemene vervuiling



Ernst	1 - Ernstig
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	4 - Aanzienlijk (30-70%)
Conditie	5 - Slecht
Risico/prioriteit	Functionaliteit & Kosten - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect
Opmerking	Het schilderwerk op de buitenmuren is op vele plaatsen vervuild en begint plaatselijk af te bladderen.Advies is om de buitenmuren opnieuw te behandelen/ te schilderen. Huurder gaf aan dat schilder nog in 2024 de gevels gaat schilderen. Afspraak was al gemaakt. Planmatig doorgeboekt.







47 Dakafwerkingen

471110	Dakafwerkingen bitumen	Dak	77,00 m2

Jaar	3 = Redelijk
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B6SM05	Erosie, verwering, verzanding
Ernst	2 - Serieus	
Intensiteit	1 - Beginstadium	
Omvang	5 - Algemeen (>=70%)	
Conditie	3 - Redelijk	
Risico/prioriteit	Functionaliteit & Kosten - matig effect	



Opmerking



47 Dakafwerkingen

477001 Dakaansluiting lood | Dak | 8,00 m1

Jaar	3 = Redelijk
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B6SM05	Erosie, verwering, verzanding
Ernst	2 - Serieus	
Intensiteit	2 - Gevorderd stadium	
Omvang	4 - Aanzienlijk (30-70%)	
Conditie	3 - Redelijk	
Risico/prioriteit	Functionaliteit & Kosten - matig effect	
Opmerking		

51 Warmteopwekking

512110	Ketel gasgestookt HR	Warmte-opwekking	1,00 st

Jaar	2016
Tag	
Soort	
Fabricaat	Intergas
Type	HRE
Capaciteit	
Koelmiddel	

1 = Uitstekende conditie

Omschrijving

52 Afvoeren

521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE	Dak	6,00 m1

Jaar	
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

2 = Goed

Omschrijving

330100531 • 's-Gravenweg 279, Woning (fam. V. Kekem)
's Gravenweg 279 • Capelle a/d IJssel

Gebrek	K5SB03	Onvoldoende capaciteit



Ernst	2 - Serieus
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	2 - Plaatselijk (2-10%)
Conditie	2 - Goed
Risico/prioriteit	Gebruik en bedrijfsproces - matig effect Functionaliteit & Kosten - matig effect Esthetica & Techniek - matig effect
Opmerking	Bij hevige stortbuien blijft het (hemel-)water in de voortuin staan waardoor het halletje blank komt te staan. Dit door niet voldoende capaciteit van de hemelwaterafvoeren. Ons advies is om een aanvullend onderzoek in te stellen om de oorzaak te achterhalen en een oplossing te vinden. Budget elders opgenomen (Binnenwandafwerkingen).





56 Warmtedistributie

566001	Expansievat	Warmte-distributie	1,00 st

Jaar	
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

1 = Uitstekende conditie

Omschrijving

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

615000 Verdeelinrichting | Verlichting | 1,00 st

Jaar	2020
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

1 = Uitstekende conditie

Omschrijving

63 Verlichting

635430 Lichtinstallaties infra+schakelmateriaal - BVO | Verlichting | 134,00 bvo

Jaar	2021
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

1 = Uitstekende conditie

Omschrijving

73 Vaste keukenvoorzieningen

731010 Keukenblokken incl. bovenkasten — Vaste keukenvoorzieningen — 1,00 st

Jaar	2009
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

2 = Goed

Omschrijving

Gebrek	K18GO01	Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	3 - Gering
Intensiteit	1 - Beginstadium
Omvang	5 - Algemeen (>=70%)
Conditie	2 - Goed
Risico/prioriteit	Esthetica & Techniek - matig effect
Opmerking	

74 Vaste sanitairvoorzieningen

741170	Renovatie toiletruimte	Vaste sanitaire voorzieningen	1,00 st

Jaar	4 = Matig
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	K18GO01	Gedateerd



Ernst	3 - Gering
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	5 - Algemeen (>=70%)
Conditie	4 - Matig
Risico/prioriteit	Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect
Opmerking	Het toilet is oud en gedateerd. We adviseren een totale renovatie voor het toilet inclusief wand-, plafond-, wand- en vloerafwerking inclusief leidingwerk en sanitair.





74 Vaste sanitairvoorzieningen

741180 Renovatie doucheruimte — Vaste sanitaire voorzieningen — 1,00 st

Jaar	2 = Goed
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	K18GO01	Vervuiling exclusief vervuiling door gebruik

Ernst	3 - Gering
Intensiteit	1 - Beginstadium
Omvang	5 - Algemeen (>=70%)
Conditie	2 - Goed
Risico/prioriteit	Esthetica & Techniek - matig effect
Opmerking	

90 Terrein

901000 Terrein, grondvoorzieningen onbepaald — Brug — 1,00 st

Jaar	2 = Goed
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	Aangroei mos, algen
Ernst	3 - Gering
Intensiteit	2 - Gevorderd stadium
Omvang	4 - Aanzienlijk (30-70%)
Conditie	2 - Goed
Risico/prioriteit	Veiligheid & Gezondheid - matig effect
Opmerking	

90 Terrein

901550 Aanbouw tuinzijde — Terrein — 1,00 st

Jaar	5 = Slecht
Tag	
Soort	
Fabricaat	
Type	
Capaciteit	
Koelmiddel	

Omschrijving

Gebrek	B12EC03	Verzakking constructief



Ernst	1 - Ernstig
Intensiteit	2 - Gevorderd stadium
Omvang	5 - Algemeen (>=70%)
Conditie	5 - Slecht
Risico/prioriteit	Veiligheid & Gezondheid - matig effect Gebruik en bedrijfsproces - matig effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - ernstig effect
Opmerking	Aanbouw aan de tuinzijde uitgevoerd in HSB verzakt en in slechte conditie. Geplaatst door de huurders van de woningAdvies: Timmerman langs sturen en eventueel verstevigen waar nodig. Op middel lange termijn vervangen / slopen.

