

Leegstandbeheer kan niet zonder leegstandtechniek!

De conditie van een leegstaand pand kan snel verslechteren als de installaties hierin niet of onjuist wordt gebruikt. Schade aan het gebouw kan onopgemerkt verergeren door het ontbreken van dagelijks (wekelijks) toezicht en wordt bovendien niet altijd volledig vergoed door de verzekering. De wijze waarop een leegstand pand wordt beheerd en onderhouden beïnvloedt de waarde hiervan dus direct. Goed leegstandbeheer daarentegen, houdt de conditie en daarmee de waarde van een pand op peil.

Michael van Gool, projectleider PRO – Hygiëne Sanitaire Installaties, Ingenieursbureau Wolter & Dros B.V.; R. (Ruud) Boessen, Inspecteur B&O – Werktuigbouwkundige Installaties, Ingenieursbureau Wolter & Dros B.V.

Het direct beschikbare aanbod van leegstaande kantoor- en bedrijfsruimten blijft stijgen. Ongeveer achttien procent van de kantoren in Nederland, een slordige acht miljoen vierkante kilometer, kampt met leegstand en of deelleegstand. Als deze panden niet worden onderhouden vormen ze een uitstekend vestigingsklimaat voor schimmels, vlooien en motmuggen en bieden ze kansen aan krakers en vandalen. Bovendien zorgt water (vocht) voor de nodige schade. Bekende voorbeelden hiervan zijn het kromtrekken van met water volgezogen plafondplaten, lekkages die worden veroorzaakt door met bladval verstopte afvoeren, het corroderen van installaties en betonrot (zie ook de voorbeelden op de foto's). Leegstand zonder onderhoud is regelrechte kapitaalvernietiging.

■ STRATEGIE

Verantwoord onderhoud van een leegstaand pand zorgt ervoor dat de conditie ervan op peil blijft en er tegelijkertijd wordt voldaan aan alle wettelijke verplichtingen (leegstandtechniek). Maar welke onderhoudsstrategie is nu de juiste? Hoe zorgt u ervoor dat de risico's en

kosten tot een minimum beperkt blijven terwijl het pand toch maximaal beschermd is? Een praktijkvoorbeeld maakt dit inzichtelijk. Het betreft het leegstandbeheer van een voormalig klooster door Ad Hoc en Ingenieursbureau Wolter & Dros.

Dit klooster heeft de afgelopen decennia dienst gedaan als onderwijslocatie maar staat momenteel leeg. In afwachting van toekomstige ontwikkelingen wilde de eigenaar het gebouw tijdelijk laten beheren met als doel het pand aantrekkelijk te houden voor koop of huur. Gezien de monumentale status van het gebouw was het zaak om de architectonische kwaliteit van het exterieur en een deel van het interieur goed te onderhouden, maar tegelijkertijd moesten de energie- en

onderhoudskosten zo laag mogelijk blijven. Het tijdelijk beheer moest ook onveilige situaties voorkomen, die zouden kunnen leiden tot bijvoorbeeld brandschade. Verder vroeg de teruggetrokken ligging van het klooster om aandacht: het gebouw wordt omringd door bomen en struiken en kent veel verlaten hoekjes, waardoor de kans op insluiting reëel is. De ruimten in de hoeken van het gebouw op de begane grond en op zichtplaatsen op de eerste en tweede verdieping krijgen daarom een tijdelijke woonfunctie. Speciaal geselecteerde mensen zullen hier onder strikte voorwaarden gaan wonen.

■ LEEGSTANDCHECK

Voorafgaand aan het leegstandsbeheer is



-Figuur 1- Schadepostenbeheer

een leegstandcheck uitgevoerd. Met een zelf ontworpen tool zijn alle installatietechnische onderdelen in kaart gebracht op basis van vier belangrijke competenties: positionering, beeldvorming, data en identiteit. Dit leverde een transparant beeld op, aan de hand waarvan een concreet verantwoorde kostenreductie opgesteld kon worden. Deze reductie is berekend ten opzichte van de jaren dat volledige inhuizing nog van toepassing was (in dit geval 2013), waarbij de buitentemperaturen per jaargetijde als gemiddeld zijn beschouwd. De eigenaar kan deze verantwoorde reductie met een aantal investeringen behalen. Deze worden hierna globaal worden beschreven.

■ WARMTEOPWEKKING

Twee hr-ketels die op zolder staan verzorgen de warmteopwekking in het klooster. Daarnaast staat er nog een vr-ketel opgesteld, die in het verleden diende voor extra warmte-toevoer naar de natuur- en scheikundelokalen. Vanaf de warmte-opwekking wordt het distributienet doorgezet naar een centrale verdeler in de kern van het gebouw, waarvandaan de overige bouwdelen kunnen worden gevoed. De verwarmingselementen bestaan merendeels uit radiatoren met een aan/uitschakeling. Het leidingnet is nagenoeg niet geïsoleerd. Stookkosten kunnen gereduceerd worden door aanpassing van de stooklijnopwekking. Door de hr-ketels op 65-45 i.p.v. op 80-60 graden te laten draaien wordt, i.c.m. vooraf vastgestelde maximum ruimtetemperaturen, het rendement verbeterd. De lokalen die als tijdelijke woonruimte gaan dienen, krijgen een omvang die geschikt is om verwarmd te worden met de aangepaste stooklijn. De radiatoren in alle ruimten krijgen bovendien thermostatische kranen die een minimale ruimtetemperatuur aanhouden. Dit zal vocht schade en bevroeringsgevaar voorkomen. Extra besparing is mogelijk door het leidingwerk te isoleren en de ruimtetemperaturen te monitoren door middel van telemetrie. Verder wordt de lokale vr-ketel afgekoppeld en het distributienet, inclusief elementen, gekoppeld aan het centrale systeem.

■ WATERINSTALLATIE

Het klooster heeft leidingwaterinstallaties voor zowel drink- als proceswater. Tevens zijn er warmwaterleidingen en -bereiders in het gebouw aanwezig. De tapwaterfrequentie is van belang om te kunnen voldoen aan legionellapreventie en drinkwaterhygiëne. De tijdelijke bewoners worden daarom zo dicht mogelijk bij de verschillende watertappunten geplaatst. Niet in gebruik zijnde installatiedelen worden tot aan de oorsprong afgekoppeld. Ter voorkoming van legionellabesmetting

worden (tijdelijke) filters bij aerosolvormende tappunten aangebracht en niet gebruikte aerosolvormende tappunten verwijderd. Onnodige energievreters, zoals de boilers, kunnen worden uitgezet, inclusief het veiligstellen hiervan. Ook zijn er andere gevaren voor de leidingwaterinstallatie, zoals bevroeringsgevaar. Deze leidingen worden dan ook veiliggesteld!

■ ELEKTRA

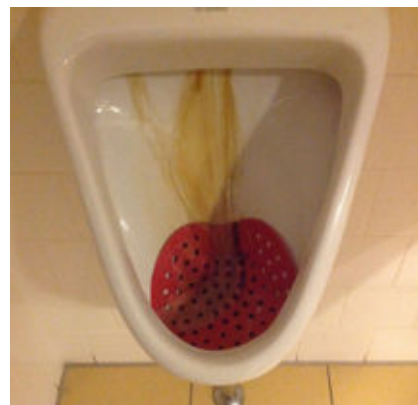
Aandachtspunten voor de aanwezige elektrische installatie zijn het vervangen van de aanwezige gloeilampen door spaarlampen en het verwijderen van een aantal groepen die onder spanning staan en voor gevaarlijke situaties kunnen zorgen. Het elektraverbruik wordt verder gereduceerd door de tijdelijke bewoners spelregels te geven voor het elektragebruik: hoeveel ampère mogen ze maximaal gebruiken en welke elektrische apparaten zijn toegestaan? Overige elektrapunten worden afgeschermd en verzegeld.

■ STANKOVERLAST

Een grote plaaggeest bij leegstand is stankoverlast, veroorzaakt door afgesloten of niet meer gebruikte sanitaire installaties. Hierdoor valt het sifon droog en ontstaat een open riool waarop ongedierte, zoals motmuggen en ratten, afkomen. Niet gebruikte voorzieningen moeten daarom afvoerzijdig en waterzijdig worden afgekoppeld en bewoners moeten dichtbij afvoeraansluitpunten (sanitaire voorzieningen) worden geplaatst.

■ INSPECTIERONDES

Op basis van de punten die naar voren komen uit de leegstandcheck, wordt samen met de opdrachtgever gekozen voor een optimale onderhoudsstrategie die past bij het gebouw en de middelen die ter beschikking staan. Het gebouw wordt gebruiksklaar gemaakt voor het inhuizen van de tijdelijke gebruikers en komt onder beheer te staan. Dit betekent dat er gerichte controlerondes zullen plaatsvinden, waarbij het pand en de installaties worden gemonitord aan de hand van het inspectie-



Slijtage van het urinoir



-Figuur 2- Strategisch onderhoud door samenwerking

rapport en de leegstandcheck. Naast visuele inspectierondes wordt tevens gecontroleerd op energiegebruik, verlichting, functioneren van waterpunten, schoonheid en netheid. Al deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het pand aantrekkelijk blijft voor huur en verkoop. Wordt het pand verkocht, dan ontvangt de nieuwe eigenaar een certificaat van Wolter & Dros waarin staat dat alle technische installaties conform de eisen onderhouden zijn en veilig in werking gesteld kunnen worden.

■ SAMENVATTING

Om een leegstaand pand verhuurbaar (en verkoopbaar) te houden en onnodige kosten te voorkomen, is het van belang om een aantal keuzes te maken. Indien de keuze niet op revitalisatie valt, zal er een beheerplan moeten komen, waarin de risico's op schade in beeld worden gebracht. Met dit plan zijn verantwoorde keuzes te maken voor energiegebruik, veiligheid, gezondheid en wettelijke verplichtingen. Te denken valt daarbij aan het voorkomen van legionellavorming, koolmonoxidevorming en explosiegevaar en het garanderen van de hygiëne van de sanitaire voorzieningen.

De wijze van beheer en onderhoud heeft directe gevolgen voor de waarde van een gebouw. Dankzij leegstandbeheer (i.c.m. leegstandstechniek) blijft de conditie van een pand op peil en wordt tegelijkertijd voldaan aan alle wettelijke verplichtingen, waardoor een pand (grotendeels) zijn waarde behoudt. Wel is het van belang om te weten dat ieder pand zijn eigen karakteristiek heeft en zal er altijd een plan op maat moeten worden opgesteld!



Slijtage distributienet