

Conditiemeting Daken – Samenvatting en Conclusie

Opgesteld op: 19 december 2023; Opsteller: Weer en Wind Inspecties B.V.

In opdracht van: Woningstichting Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) – dhr Habets en in het bezit van de Technische Dienst [TD]

Kritieke gebreken en risico's op vochtschade:

- Dakpannen op de Slaperstraat zijn in zeer slechte staat en vertonen lekkage.
- Hellende daken missen damp-open folie, wat condensatie- en schimmelgevaar verhoogt.
- Ventilatiepannen zijn verwijderd en niet teruggeplaatst, wat gevolgen heeft voor luchtafvoer en windbelasting.
- Loodwerk bij dakkapellen en schoorstenen is beschadigd of gescheurd.
- Craquelévorming op platte daken verhoogt het risico op lekkage.
- Nokvorsten vertonen loslatende specie en zijn deels aan vervanging toe.

Aanbevolen maatregelen en tijdslijn:

Onderdeel	Aanbevolen actie	Termijn
Dakpannen Slaperstraat ¹	Volledige vervanging	Direct
Dakpannen andere blokken	Gefaseerde vervanging	Binnen 6 jaar
Loodwerk bij schoorstenen ²	Volledige vervanging	Binnen 1-2 jaar
Loodwerk bij dakkapellen	Volledige vervanging	Binnen 3 jaar
Nokvorsten	Vervanging/specieherstel	Binnen 3-5 jaar
Ventilatievoorziening	Herstellen of vervangen	Zo spoedig mogelijk
Platte daken (dakkapellen)	Vervanging door nieuwe dakbedekking	Binnen 1-2 jaar

Conclusie:

De inspectie wijst op ernstige veroudering van dakbedekking en aansluitingen. Directe vervanging van delen is noodzakelijk om lekkage en vochtschade te voorkomen. Voor het overige dakoppervlak wordt een gefaseerde vervanging binnen zes jaar geadviseerd om verdere schade en herstelkosten te beperken.

Opmerking met betrekking tot de Dromerstraat:

Hoewel het rapport betrekking heeft op het gehele complex van 83 woningen in De Dromer / De Slaper te Oostzaan, worden de specifieke gebreken en afbeeldingen daarvan uitsluitend bij de Slaperstraat concreet benoemd. Voor de Dromerstraat worden geen afzonderlijke waarnemingen, adressen of beeldmateriaal gepresenteerd. Dit suggereert dat deze straat mogelijk niet afzonderlijk of steekproefsgewijs is geïnspecteerd tijdens deze rapportageperiode. Het is aan te bevelen om de staat van de daken in de Dromerstraat expliciet te laten beoordelen, om uitsluitsel te verkrijgen over de noodzaak van vervanging of onderhoud in deze straat.

¹ Gebaseerd op: 'De toestand van de dakpannen is bij Slaperstraat zeer slecht... volledige vervanging op korte termijn.' (bron: inspectierapport Weer en Wind Inspecties B.V., 14 mei 2024)

² In de loop van 2024 is het loodwerk bij schoorstenen alleen vervangen bij bewoners die melding maakten van ernstige lekkage. De gebreken werden gepresenteerd als negen losse incidenten, zonder structurele controle of aanpak.