



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Hilwis Complex – Groot onderhoud



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Agenda

- **Achtergrond / introductie**
 - DeLairesse Bouwmanagement rapportage
 - Uitgevoerd onderhoud
- **Gevolgen achterstallig onderhoud**
 - Toename reparaties
 - Dekking verzekering
 - Schade
 - Toename kosten
- **Onderhoudsrapportage**
 - Bevindingen BDA Dakadvies
 - Aanvullende bevindingen Keurhuis
- **Onderhoudsadvies**
 - Daken
 - Voor- en achtergevels
 - Aanvullende werkzaamheden
- **Toevoeging reservefonds**
 - Financiële situatie VvE's
 - Eenmalige dotatie
 - Verhoging maandelijkse VvE bijdrage
 - Externe financiering
- **Gevraagd mandaat**
 - Voorbereidende onderzoeken
 - Start voorbereiding groot-onderhoud



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

Achtergrond / introductie

- DeLairesse Bouwmanagement rapportage
- Uitgevoerd onderhoud

Delairesse Bouwmanagement rapportage:

waterdichtheid en integriteit van het gehele gebouw handhaven.



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

- Fase 1:

- Daken:

- Herstel/ vervanging (VVE De Roos en VVE De Dahlia) zinken goot
 - Herstel gevel-afdekkers
 - Verankeren, vervangen en verkorten dakpannen
 - Herstellen loodslabben
 - Onderzoek vochtintrede dakisolatie
 - Zinkwerk voldoende

- Gevels:

- Metselwerk voorgevel gescheurd
 - Granieten gevelbekleding, losgekomen en verdwenen voegwerk
 - Poreuze gevelplaten met vochtintrede
 - Reiniging boeidelen/ houtrotherstel
 - Aantasting voorzijde balkons door vochtintreding gevel

- Torentjes:

- Vernieuwen dakbedekking, houten gevelbetimmering, lood- en zinkwerk



Delairesse Bouwmanagement rapportage:

waterdichtheid en integriteit van het gehele gebouw handhaven.



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

- Fase 2:

- Balkons:

- Betonherstel
 - Schilderwerk
 - Controle roestvorming balkonhekken
 - Controle roestvorming balkonuihouders
 - Balkonvloercoating
 - Schilderwerk balkonkasten

- Gevels:

- Controle hemelwaterafvoeren
 - Gescheurd metselwerk achterzijde
 - Schade metselwerk (houten gevelbekleding)
 - Houtrot, onthechting en reiniging boeidelen achterzijde
 - Inspectie ventilatieluiken

- Trapleuningen:

- Lakwerk benodigd houten trapleuningen
 - Reiniging en schilderwerk stalen trapleuningen



Uitgevoerd onderhoud

Fase 2



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

- Schilderen boeidelen.
- Herstellen scheurvorming in de gevels
- Schilderen van de balkonkasten welke voldoen aan de VvE kleurstelling
- Herstellen betonrot aan de balkons
- Het coaten van de balkons vloeren
- Het conserveren van de stalen balkonuithouders
- Reinigen en sausen onderzijde balkons en houtwerk op de bovenste verdieping
- Het controleren en reinigen van de rookgaskanalen



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Gevolgen achterstallig onderhoud

- Exponentiële toename reparatieverzoeken
- Provisorisch herstel
- Uitstellen van grondig herstel
- Herhaald bezoek onderhoudsbedrijven
- Geen dekking gevolgschade verzekering
- Kostenstijging m.b.t. onderhoud

Datum	Omschrijving
07-05-2023	Lekkage in erker bij het raam.Dit is 2 jaar geleden ...
24-04-2023	Ik heb al weer dak lekkage in mijn keuken . Dit is d...
23-03-2023	Een waterleiding in mijn appartement (RVL 32-3) i...
20-03-2023	Ik heb al weer dak lekkage in mijn keuken. De klei...
07-03-2023	Aanhouden lekkage nazien, zie bijlage.
07-03-2023	Aanhouden lekkage nazien, zie bijlage.
01-02-2023	Lekkage voorzijde boven raam. Komt van bovenb...
17-01-2023	Merwedeplein 5-3Lekkage van het dak (voorzijde)...
16-01-2023	Wederom lekkage (vochtdoorslag gevel) Rooseve...
13-01-2023	Lekkage van het dak. In de slaapkamer op de 3e v...
17-11-2022	Referend naar reparatieverzoek 6008Ik heb op 8 ...
11-11-2022	Ik heb een dak lekkage in mijn keuken .
11-11-2022	Ik heb een dak lekkage in mijn keuken .
11-11-2022	Ik heb een dak lekkage in mijn keuken .
08-11-2022	Rooseveltlaan 18 III flinke lekkage bij een van de d...
08-11-2022	Rooseveltlaan 18 III flinke lekkage bij een van de d...
29-09-2022	Zondag 18-9-2022 is voor een 2e keer een lekkag...
13-09-2022	Het kitwerk t.h.v. de natuurstenen trap zit overal l...
25-04-2022	Op vrijdag 4 februari zijn wij op de Rooseveltlaan ...
25-04-2022	Op vrijdag 4 februari zijn wij op de Rooseveltlaan ...

Datum	Omschrijving
10-05-2023	Op twee plaatsen lekkage. 1 lekkage in vernieuw...
28-01-2023	Lekkage bij plafond onderbuurman Merwedeplein ...
28-01-2023	Lekkage bij plafond onderbuurman Merwedeplein ...
28-01-2023	Lekkage bij plafond onderbuurman Merwedeplein ...
20-01-2023	behoorlijke lekkage op Churchillaan 19-3 op de 4e...
21-11-2022	Lekkage van het dak. Op de bovenste verdieping l...
11-11-2022	Lekkage vanaf het dak. Als het regent, lekt het in ...
07-11-2022	Lekkage van het dak. bij regen lekt het op de zold...
30-09-2022	Lekkage op de Waalstraat 37-3 vermoedelijk afko...
29-09-2022	Lekkage dakgoot, regenwater stroomt naar binnen
06-09-2022	tijdens de schilderwerkzaamheden door de VVE ...
05-09-2022	Er is zware, langdurige lekkage-overlast op Delta...
19-08-2022	Dakgoot geeft wederom lekkages. DLB al 3x repa...
19-08-2022	Dakgoot geeft wederom lekkages. DLB al 3x repa...
19-08-2022	Dakgoot geeft wederom lekkages. DLB al 3x repa...
17-08-2022	Lekkage waarschijnlijk afkomstig van het dak. We...
01-04-2022	Wij hebben een enorme lekkage gehad vannacht. ...

Datum	Omschrijving
21-05-2023	Muur en deel plafond herstellen na lekkage standl...
25-04-2023	Lekkage standleiding keuken. Water komt door de ...
24-04-2023	Sinds vorige week hebben wij lekkage in onze ba...
25-02-2023	Al enkele maanden hebben wij last van een zeer ...
20-02-2023	Er is sprake van vocht en schimmelvorming in twe...
20-02-2023	Er is sprake van vocht en schimmelvorming in twe...
20-01-2023	Lekkage komt door het dak (vermoed de dakgoot ...
20-01-2023	Lekkage komt door het dak (vermoed de dakgoot ...
20-01-2023	Lekkage komt door het dak (vermoed de dakgoot ...
17-01-2023	Lekkage komt door het dak en lekt nu naar het plaf...
17-01-2023	Lekkage komt door het dak en lekt nu naar het plaf...
17-01-2023	Lekkage bij de binnenkomst leidingen gas en Elect...
30-09-2022	lekkage vermoedelijk verschoven dakpannen graa...
29-09-2022	Er is toen een loodgieter langs gekomen die heeft ...
08-09-2022	Merwedeplein 34 heeft een aanzienlijke lekkage in...
22-08-2022	Lekkage afkomstig van Waalstraat 37-2. Na flink a...
08-07-2022	Melding 08-07-2022: Lekkage lijkt afkomstig te zijn ...
08-07-2022	Melding 08-07-2022: Lekkage lijkt afkomstig te zijn ...
25-05-2022	Vocht/lekkage aan rechter voorzijde straatkant. O...
25-05-2022	Vocht/lekkage aan rechter voorzijde straatkant. O...

Datum	Omschrijving
03-05-2023	In februari 2021 hebben we melding gemaakt bij Erik Stam van Newomj...
15-02-2023	Hoekbalkon gelegen boven de boekhandel Jimmink Dit balkon geeft lekkag...
15-01-2023	Er is - weer - lekkage bij mijn erker. Er zit een vochtplek op het plafond. D...
15-01-2023	Er is - weer - lekkage bij mijn erker. Er zit een vochtplek op het plafond. D...
12-01-2023	Rooseveltlaan 40-III: Er is nu voor de derde keer in een jaar sprake van e...
04-01-2023	Sinds de laatste twee dagen (2/JAN/2023) is er een lekkage op de 4de v...
19-12-2022	Ernstige lekkage.Zelfde probleem als van 24 september jl. en eerder. Zin...
02-12-2022	Lekkage in dakkapellen aan voorzijde op 4e etage, doordat het zink / lood...
21-11-2022	Daklekkage
18-11-2022	onze huurder meld aan de achterzijde een dak lekkage het water loopt bij...
17-11-2022	Behoorlijke lekkage onder de dakgoot bij deur naar het dakterras op de W...
17-11-2022	Behoorlijke lekkage onder de dakgoot bij deur naar het dakterras op de W...
17-11-2022	Behoorlijke lekkage onder de dakgoot bij deur naar het dakterras op de W...
08-11-2022	Goedemorgen, de lekkage aan de achterzijde (bij de uitbouw) van onze ...
08-11-2022	Goedemorgen, de lekkage aan de achterzijde (bij de uitbouw) van onze ...
08-11-2022	Goedemorgen, de lekkage aan de achterzijde (bij de uitbouw) van onze ...
07-11-2022	Rooseveltlaan 40-III: Er is wederom sprake van een ernstige lekkage aan...
04-11-2022	Ernstige lekkage in erker met waterschade aan de binnenvant van het ko...
18-10-2022	Op za 24 september jl. werd ik gebeld door de vriend van mijn bovenbuu...
17-10-2022	Goedemiddag, aan de voorzijde van de woning is sprake van een zichtb...
17-10-2022	Goedemiddag Kars,Er is sprake van een lekkage achter in de woning en ...
03-10-2022	Op zaterdag 24 september is er lekkage in mijn woning (Rooseveltlaan 4...
29-06-2022	Deze melding is van Peter Levenkamp als mede-eigenaar van Merwede...
25-05-2022	Betonijzers ontroesten en behandelen:Aansmeren balkon onderzijde:Sch...

Reparatieverzoeken

- Totaal aantal reparatieverzoek overschrijden het ingecalculerde aantal bij Minerva. Totaal 130 stuks.
- Soms 3 of 4 reparaties benodigd per appartement. Sprake van verplaatsende lekkages vanuit het dak.



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

Gevolgschade





MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Onderhoudsrapportage

- BDA Dakadvies
- Inspectiebureau Keurhuis MJOP/MJOB



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Bevindingen BDA Dakadvies

- BDA Dakadvies
 - Platte daken
 - Hellende daken
 - Thermische isolatie
 - Overige aandachtspunten



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R



Bevindingen BDA Dakadvies

- Platte daken
 - Dakbedekking matige conditie
 - Onvoldoende isolatiewaarde
 - Ernstig aangetaste isolatie
 - Extra aandachtspunt: dakbedekking terrassen
 - Aangetroffen teermastiek
 - Gehele vervanging dakbedekking en isolatie
 - Gebreken zinken dakafwerking



MINERVA
VASTGOEDBEHEER



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Bevindingen BDA Dakadvies

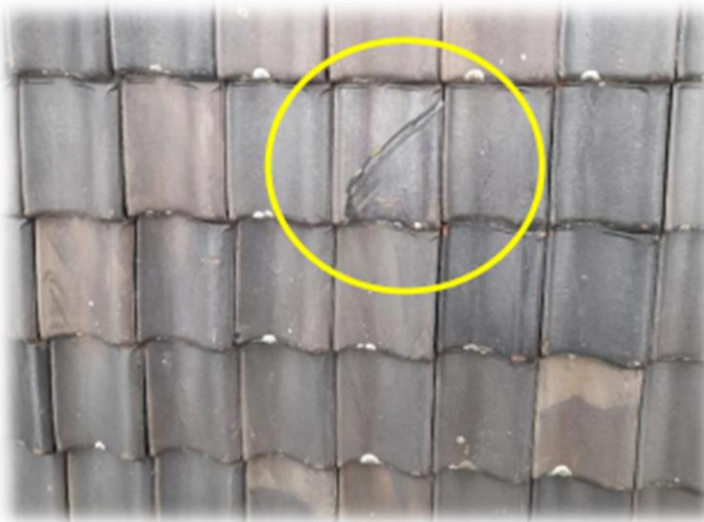
- Hellende daken
 - Redelijke conditie dakpannen
 - Geen verankerde dakpannen
 - Geen onderdakfolie aanwezig
 - Zichtbare verouderingsverschijnselen waargenomen
 - Verschoven dakpannen
 - Kans op water- en windschade reëel
 - Conditie tengels, panlatten en dakbeschot goed
 - Gemetselde schoorstenen verouderd
 - Lood op verschillende plekken gescheurd of ontbreekt
 - Beschadigde nokvorsten



MINERVA
VASTGOEDBEHEER



MINERVA
VASTGOEDBEHEER



MINERVA
VASTGOEDBEHEER



MINERVA
VASTGOEDBEHEER



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Aanvullende bevindingen Keurhuis

- Inspectiebureau Keurhuis MJOP/MJOB
 - Voorgevel
 - Achtergevel
 - Geïntegreerde resultaten BDA Dakadvies en MJOP



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Aanvullende bevindingen Keurhuis

- Voorgevel
 - Plafondafwerking stucwerk
 - Voegwerk natuursteen
 - Buitenschilderwerk gootconstructie
 - Vervangen draaiport
 - Vloerafwerking granito vloeren
 - Controle hijsbalken
 - Gevelconstructie metselwerk
 - Balkononderhoud



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Aanvullende bevindingen Keurhuis

- Achtergevel
 - Houtrot houten gevelbekleding
 - Schilderwerk houten gevelbekleding

Aanvullende bevindingen Keurhuis

- Geïntegreerde resultaten BDA Dakadvies & MJOP



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Onderhoudsadvies

- Platte daken:
 - Gehele vervanging van de dakbedekking
 - Verwijdering teermastiek
 - Toepassen van thermische isolatie
 - Vervangen zinken randafwerking plus (gedeeltelijk) loodafwerking



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Onderhoudsadvies

- Hellende daken:
 - Verankeren dakpannen
 - Vervangen kapotte dakpannen
 - Herstel dakbeschot
 - Toepassen waterdichte spinvliesfolie
 - Nieuwe stof/-panlatten
 - Vernieuwen kilgoten en lokketten
 - Vernieuwen loodaansluitingen
 - Herstellen metsel/- voegwerk schoorstenen
 - Herstel aansluiting dakbeschot
 - Herstel /vastzetten gevelafdekkers



MINERVA
VASTGOEDBEHEER

Onderhoudsadvies

- Aanvullende werkzaamheden:
 - Plafondstucwerk entrees
 - Granito vloerafwerking
 - Vloerafwerking natuursteen
 - Vervanging draaiport
 - Metsel- en voegwerk herstel
 - Herstel onderzijde erkers
 - HWA vernieuwen (dakkapellen)



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Wijze van financiering

- Eenmalige dotatie
- Verhoging VvE bijdrage
- Externe financiering
 - Warmtefonds – VvE Energiebespaarlening

Normbedragen Keurhuis - kostenindicatie

- VvE De Tulp: €550.000
- VvE De Hyacinth: €550.000
- VvE De Dahlia: €625.000
- VvE De Roos: €625.600



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Reserves VvE's per 31-12-2024

- VvE De Tulp: €401.500
- VvE De Hyacinth: €581.500
- VvE De Dahlia: €521.000
- VvE De Roos: €575.600



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Wijze van financiering

Externe financiering / Warmtefonds

- Warmtefonds
 - Rentekorting gemeente Amsterdam van 1%
 - Annuïteitenlening 10, 15 of 20 jaar
 - 1,16% - 15 jaar
 - 1,26% - 20 jaar
 - 1,46% - 30 jaar
- Subsidie
 - Tussen €15 en €30 per m²
 - Circa 6.300 m² pannendaken
 - Circa 3.000 m² platte daken
 - Maximaal €280.000 aan subsidie voor dakisolatie



MINERVA
V A S T G O E D B E H E E R

Wijze van financiering

Externe financiering / Warmtefonds

- Warmtefonds rekenvoorbeeld
 - 1,16% - 15 jaar – €1.000.000
 - Aflossing €73.000 per jaar
 - Extra maandelijkse VvE bijdrage
 - VvE De Hyacinth: tussen €80 - €120
 - VvE De Roos: tussen €60 - €90
 - VvE De Tulp: tussen €70 - €100
 - VvE De Dahlia: tussen €60 - €90
 - Huidige jaarlijkse dotatie €180.000
 - Mogelijk huidige VvE bijdrage gelijkhouden

Gevraagd mandaat

- Omgevingsvergunning, bouwleges-kortingen:
€ 10.000
 - Flora & Fauna onderzoek: : € 3.500
 - Asbestinventarisatie: € 6.500
 - Onderzoek gevelisolatie: € 500
 - Start voorbereidingen uitvoering groot-
onderhoud

Vragen?



MINERVA

V A S T G O E D B E H E E R