Notitie

Nebest B.V.
Marconiweg 2
4131 PD Vianen
Postbus 106
4130 EC Vianen
E info@nebest.nl
W www.nebest.nl
T 085 489 01 00

Opdrachtgever	:	**VvE Kleiburg 1 t/m 1010**
Projectnaam	:	**Gunningadvies Wooncomplex Kleiburg 1 t/m 1010 (Fase 1)**
Aan	:	**VvE Bestuur**
Van	:	**ir. D. Cats**
Betreft	:	**Vergelijk offertes betonherstel**
Referentie	:	**P58198-NOT-01 v2**
Datum	:	**7 juni 2026**

1 INLEIDING

Naar aanleiding van het uitgevoerde betononderzoek van Nebest wat heeft geresulteerd in rapport met kenmerk P58198-RAP-01 v2 dd.05-06-2025, is een technische werkomschrijving betononderhoud vervaardigd door Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 V0.2 dd.18-12-2025.
Het VvE bestuur heeft de volgende drie aannemers aangeschreven om een offerte uit te brengen:

- Improve
- Neston
- Sealteq-Balm

Aan de buitenzijde van het gebouw zijn halverwege 2025 de volgende betonnen onderdelen onderzocht:

- Galerijvloeren.
- Consoles galerijzijde.
- Borstweringen galerijzijde.
- Balkonvloeren.
- Consoles balkonzijde.
- Borstweringen balkonzijde.

Het probleem zit er met name in de consoles waar relatief veel betonschades aanwezig zijn ten opzichte van de andere betondelen. Hierbij zijn bij steekproefsgewijs onderzoek carbonatatie- en chloridegeïnitieerde schades aangetroffen. Waarbij ook staalafnames aan de hoofdwapening en beugels zijn geconstateerd ter plaatse van de kritische doorsnede. Constructieve berekeningen hebben uitgewezen dat de huidige afname van 2,5 mm op de hoofdwapening en 1 mm afname op de beugelwapening nog net binnen de constructieve veiligheidsmarges vallen.

In de opgestelde ‘technische werkomschrijving betononderhoud’ zijn in samenspraak met het VvE bestuur een pakket aan maatregelen voorgeschreven. Het totale pakket aan maatregelen zijn afgeprijsd door twee van de drie aannemers. De andere aannemer heeft een deel van de maatregelen afgeprijsd. Aan Nebest is gevraagd beide uitgebrachte offertes met elkaar te vergelijken, met een advies voor selectie aannemer.

Nebest heeft van het VvE bestuur de volgende documenten mogen ontvangen:

- Improve:
  Offerte Nr. 20265764, Betonreparaties consoles balkon- en galerijzijde, dd.06-02-2026
  Aanvulling op bovenstaande offerte, Uiteenzetting Kleiburg 1-1010 fase 1 Amsterdam, dd.20-05-2026
  Concept garantieverklaring volgens offerte Nr: 20255764, Kleiburgflat 1-1010 fase 1 Amsterdam
- Neston:
  Aangepaste offerte Nr. 04099 dd.05-06-2026 (Vervallen offerte Nr. 04099 dd.24-03-2025)
  E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.04-05-2026

Op al onze werkzaamheden is de ‘Rechtsverhouding opdrachtgever – architect/ingenieur DNR 2025’ van toepassing.
Deze voorwaarden liggen op ons kantoor ter inzage en zijn ook in te zien op onze website (www.nebest.nl).

E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.19-05-2026

- Sealteq-Balm:
  Offerte Nr. KM_C251i26031315250 dd.13-03-2026 (ingevuld Prijzenblad van technische omschrijving van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025)
  E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.29-04-2026

2 OFFERTE IMPROVE

Improve heeft in een aparte offerte opgezet waarbij afwijken van de technische omschrijving betononderhoud van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025 en het prijzenblad niet hebben gebruikt. Hierin geven zij dat het als leidraad heeft gediend voor de aangeleverde aanbieding. Er valt niet op te maken welke onderdelen van de technische omschrijving van toepassing zijn. In hun aanbieding wordt aangegeven dat het als leidraad heeft gediend.
Daarnaast zijn veel onderdelen niet afgeprijsd. Naar aanleiding van de offerte heeft Nebest in overleg met het VvE bestuur aanvullende vragen gesteld en verzocht om de niet afgeprijsde onderdelen alsnog af te prijzen. Hierop zijn een aantal onderdelen aanvullend afgeprijsd, maar is hun prijs nog niet compleet, waardoor het vergelijken van de aanbieding met de aanbieding van de overige twee aannemers niet op gelijkwaardige basis kan plaatsvinden. De volgende stukken zijn aangeleverd waarin zij hun prijs onderbouwen:

- Offerte Nr. 20265764, Betonreparaties consoles balkon- en galerijzijde, dd.06-02-2026
- Aanvulling op bovenstaande offerte, Uiteenzetting Kleiburg 1-1010 fase 1 Amsterdam, dd.20-05-2026
- Concept garantieverklaring volgens offerte Nr: 20255764, Kleiburgflat 1-1010 fase 1 Amsterdam

In hoofdlijnen zijn de volgende onderdelen niet afgeprijsd:

- Het vooronderzoek naar het chloridegehalte van alle betonnen consoles, om te achterhalen welke consoles een te hoog gehalte hebben om deze te voorzien van een kathodisch beschermingssysteem.
- Het schriftelijk vastleggen van alle betonschades waarop inzichtelijk wordt welke hoeveelheden en omvang de daadwerkelijke betonreparaties hebben, zodat hierop de definitieve prijs wordt bepaald.
- Het ontwerpen, vervaardigen van een werkplan en 10 jaar monitoren van het kathodisch beschermingssysteem.
- Gevraagde stuks/eenheidsprijzen zijn niet afgegeven en onderdelen per post zijn afgeprijsd, waardoor bij veel onderdelen geen verrekening op basis van aantallen/eenheden kan plaatsvinden.
- Verder zijn er nog een aantal andere onderdelen niet afgeprijsd.
- Staartkosten worden in de offerte niet opgenomen waarbij wordt uitgegaan dat deze kosten in de opgegeven prijzen zijn inbegrepen.

Overige noemenswaardige uitgangspunten op aangeboden werkzaamheden:

- Het aantal opgenomen betonreparaties in de offerte wijkt af van de opgenomen hoeveelheden in de technische omschrijving. Er zijn 399 stuks afgeprijsd in plaats van de 625 stuks opgenomen.
- Bereikbaarheid wordt gerealiseerd door de werkzaamheden vanaf de galerij- en balkonvloeren uit te voeren en waar nodig wordt een uitwijksteiger ingezet om werkzaamheden aan de buitenzijde van de borstweringen, en dikte kanten van de vloeren en kopse kanten van de consoles uit te voeren.
- Improve heeft een concept garantieverklaring bijgevoegd waarop zij garantie verlenen voor de periode van 5 jaar. In de technische omschrijving wordt ten aanzien van de betonreparaties 10 jaar genoemd. Daarnaast geven zij afwijkende en beperkende garantievoorwaarden ten opzichte van de technische omschrijving.

- Doordat de technische omschrijving niet van toepassing is verklaard zijn er posten waarvan nog niet bekend is of deze wel of niet in de prijsaanbieding zijn opgenomen, dit zijn onder andere veel randvoorwaarden welke in hoofdstuk 2 Administratieve bepalingen zoals de bouwplaatsinrichting, gemeentelijke vergunningen, CAR-verzekering etc..

3 OFFERTE NESTON

Neston heeft in hun offerte de opzet van het prijzenblad van de technische omschrijving betononderhoud van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025 als onderlegger gebruikt. Hierin hebben zij geen differentiatie gemaakt tussen de basis werkzaamheden (B) en de optionele werkzaamheden (O), wel zijn alle onderdelen afgeprijsd. Naar aanleiding van de offerte heeft Nebest in overleg met het VvE bestuur aanvullende vragen gesteld en hierop is aanvullende informatie gegeven. De volgende stukken zijn aangeleverd waarin zij hun prijs onderbouwen:

- Offerte Nr. 04099 dd.05-06-2026
- E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.04-05-2026
- E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.19-05-2026

Noemenswaardige uitgangspunten op aangeboden werkzaamheden:

- De offerte is opgesteld conform de technische omschrijving betononderhoud van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025 en hieraan leidend.
- Ook in de staartkosten is geen onderscheidt gemaakt tussen de basis werkzaamheden (B) en de optionele werkzaamheden (O).
- De CAR-verzekering is opgenomen op basis van een vast bedrag en niet op basis van een percentage van de bouwkosten.
- Bereikbaarheid wordt gerealiseerd door de werkzaamheden vanaf de galerij- en balkonvloeren uit te voeren en waar nodig wordt een uitwijksteiger ingezet om werkzaamheden aan de buitenzijde van de borstweringen, en dikte kanten van de vloeren en kopse kanten van de consoles uit te voeren.
- Privacyschermen aan de balkonzijde worden tijdelijk verwijderd en na herstelwerkzaamheden wederom teruggeplaatst, om zo de toegang tot de balkons te realiseren (zonder de woning te hoeven betreden).
- Er zijn precariokosten opgenomen voor 6 parkeerplaatsen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een ramingsprijs is.
- Als uitgangspunt zal de technische ruimte in het gebouw als schaftruimte dienst doen.
- Geschatte uitvoeringstijd is 20 werkbare weken.

4 OFFERTE SEALTEQ-BALM

Sealteq-Balm heeft het prijzenblad van de technische omschrijving betononderhoud van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025 ingevuld aangeleverd. Naar aanleiding van de offerte heeft Nebest in overleg met het VvE bestuur aanvullende vragen gesteld en hierop is aanvullende informatie gegeven. De volgende stukken zijn aangeleverd waarin zij hun prijs onderbouwen:

- Offerte Nr. KM_C251i26031315250 dd.13-03-2026 (ingevuld Prijzenblad van technische omschrijving van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025)
- E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.29-04-2026

Noemenswaardige uitgangspunten op aangeboden werkzaamheden:

- De offerte is opgesteld conform de technische omschrijving betononderhoud van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025 en hieraan leidend.
- In de staartkosten is geen onderscheidt gemaakt tussen de basis werkzaamheden (B) en de optionele werkzaamheden (O).
- Bereikbaarheid wordt gerealiseerd door het inzetten van hangsteigers voor zowel de galerij- en balkonzijde.
- Geschatte uitvoeringstijd is 32 werkbare weken.

5 VERGELIJK

In de bijlage is het offertevergelijk van Nebest, versie 02 CONCEPT dd.22-05-2026, betreffende: Technische omschrijving betononderhoud Nebest P58198-RAP-01 v0.2 dd.18-12-2025 toegevoegd. Op basis van de posten uit het prijzenblad zijn de verschillende werkzaamheden en kosten van de aannemers en hoe deze zich tot elkaar verhouden inzichtelijk gemaakt.

Om het vergelijk inzichtelijker te maken zijn de volgende onderdelen gebundeld. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat dit werkzaamheden betreffen die niet als losstaande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast zijn een aantal kleine posten gekoppeld aan het schilderwerk, onder de noemer overige werkzaamheden. De volgende onderdelen uit het offertevergelijk zijn gekoppeld:

1 Vooronderzoek chloridegehalte consoles (3.1.3)
2 Inventariseren betonschade (3.2.3)
3 Betonherstel RE, RT, RS (3.3.5, 3.4.5, 3.5.4)
4 Kathodische bescherming (3.6.3, 3.7.3, 3.8.3)
5 Overige basis werkzaamheden Voegafdichtingen en Schilderwerk (3.9.5, 3.11.5, 3.12.5)
6 Overige optionele werkzaamheden Hemelwaterdoorvoeren en Schilder/hydrofobeerwerk (3.10.4, 3.11.5)
7 Staartkosten (Indirecte bouwplaatskosten, Winst/risico, CAR-verzekering)

Hierbij moet worden vermeld dat door de ontransparante offerteopbouw van Improve sommige werkzaamheden niet volledig bij sommige gebundelde onderdelen konden worden neergezet. Dit geeft een mogelijk vertekend beeld.

Onderdeel	Improve	Neston	Sealteq-Balm
1	-	€ 51.070	€ 91.956
2	-	€ 5.220	€ 51.500
3	€ 189.494[1]	€ 87.004	€ 122.200
4	-	€ 124.080	€ 29.665
5	€ 96.470[2]	€ 36.103	€ 63.580
6	€ 189.970	€ 104.576	€ 198.215
7	-[3]	€ 42.456	€ 329.724
Totaal exclusief BTW	€ 475.934	€ 450.513	€ 886.840

1) Op basis van 399 stuks in plaats van 625 stuks betonreparaties. Het aanbrengen van opofferingsanodes is in deze post opgenomen.
2) Incomplete post waar werkzaamheden ontbreken.
3) Deze kosten zijn in bovengenoemde bedragen verwerkt (niet gespecificeerd in offerte).

Tabel 5.1: Vergelijk met gebundelde onderdelen

6 CONCLUSIE EN BEVINDINGEN

Op basis van vergelijk offertes Improve, Neston en Sealteq-Balm samengevat de volgende conclusies en bevindingen:

- Impove heeft niet alle posten afgeprijsd.
- De post Vooronderzoek chloridegehaltes consoles is Sealteq-Balm bijna twee keer zo duur als Neston. Improve heeft deze post niet afgeprijsd.
- De post Betonherstel is Improve het duurst en Neston het goedkoopst.
- De post Kathodische bescherming is Neston vier keer zo duur als Sealteq-Balm. Improve heeft deze post niet afgeprijsd.
- De posten Overige basis werkzaamheden Voegafdichtingen en Schilderwerk is Improve het duurst en Neston het goedkoopst. Hierbij moet worden opgemerkt dat Improve ‘kleine’ posten bijwerken schilderwerk onderzijde vloerplaten en hydrofoberen van de borstweringen.
- De posten Overige optionele werkzaamheden Hemelwaterdoorvoeren en Schilder/hydrofobeerwerk zijn Improve en Sealteq-Balm het duurst en beiden ongeveer twee keer zo duur als Neston.
- Ten aanzien van de post Staartkosten is deze niet inzichtelijk bij Improve. Sealteq-Balm is bij deze post bijna acht keer zo duur als Neston.
- Ten aanzien van de post Kathodische bescherming besteed Neston deze werkzaamheden uit aan de firma CPS en geven hierbij aan dat op het gehele systeem 10 jaar garantie wordt gegeven.

Als wordt gekeken naar de volledigheid van de offertes, sluiten de aanbiedingen van Neston en Sealteq-Balm het beste aan ten aanzien van de Technische omschrijving betononderhoud Nebest P58198-RAP-01 v0.2 dd.18-12-2025. Improve wijkt hiervan af zowel op de herstelwerkzaamheden alsook op de administratieve bepalingen.

Het VvE bestuur heeft te kennen gegeven dat de aanbieding van Neston zowel prijstechnisch als op volledigheid het meest gunstig naar voren komt.

Bijlagen

- Offertevergelijk Nebest, versie 03 dd.07-06-2026, betreffende: Technische omschrijving betononderhoud Nebest P58198-RAP-01 v0.2 dd.18-12-2025.
- Improve:
  Offerte Nr. 20265764, Betonreparaties consoles balkon- en galerijzijde, dd.06-02-2026
  Aanvulling op bovenstaande offerte, Uiteenzetting Kleiburg 1-1010 fase 1 Amsterdam, dd.20-05-2026
  Concept garantieverklaring volgens offerte Nr: 20255764, Kleiburgflat 1-1010 fase 1 Amsterdam
- Neston:
  Offerte Nr. 04099 dd.24-03-2025
  Offerte Nr. 04099 dd.05-06-2026
  E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.04-05-2026
  E-mail RE: P58198 vragen omtrent offerte van betonherstel Kleiburg 1-1010 Fase 1 in Amsterdam dd.19-05-2026
- Sealteq-Balm:
  Offerte Nr. KM_C251i26031315250 dd.13-03-2026 (ingevuld Prijzenblad van technische omschrijving van Nebest met kenmerk P58198-RAP-02 v0.2 dd.18-12-2025)