

Vergelijking offertes schilderwerk en vervangen beglazing voor de VvE Pelikaanhof

Project: Aanbesteding buitenschilderwerk inclusief vervangen beglazing, VvE P
Datum: 15-04-2023
Auteur: Steven Yelkenci, Woonopmaat VvE beheer
Toelichting: Vergelijking Cas Pronk, Team Vastgoed en VSE Schilders schilderwerkzaamheden.

Inleiding

De discussie over de staat van de houten kozijnen en beglazing van de 'balkonzevel' is al enige tijd aan de gang. Aanvankelijk werd overwogen om de kozijnen volledig te vervangen door kunststof varianten, maar dit bleek te duur. Daarom is opnieuw gekeken naar de staat van de houten kozijnen en zijn alternatieven onderzocht.

Tijdens eerdere vergaderingen en gesprekken met de onderhoudscommissies zijn de klachten van de leden uitgebreid besproken. De belangrijkste klachten zijn koudeval door de oude dubbele (en enkele) beglazing en tocht door slecht sluitende of niet-sluitende deuren en ramen. Maar het blijkt dat de kozijnen en het schilderwerk nog redelijk intact zijn en dat vervanging door kunststof niet nodig is.

Samen met ProCoatings heeft de VvE een inspectie uitgevoerd om het benodigde schilderwerk en de staat van het huidige schilderwerk te beoordelen. Op basis hiervan heeft ProCoatings een technisch adviesrapport opgesteld dat dient als leidraad voor de aanbesteding. In dit rapport worden drie scenario's voorgesteld voor de VvE:

- **Scenario 1:** alleen horizontale delen inclusief de sok (20cm opstaande rand) schilderen;
- **Scenario 2:** volledig schilderwerk van kozijnen inclusief steenachtige onderdelen, inclusief vervangen van beglazing en controleren van omtrekspeling;
- **Scenario 3:** hetzelfde als scenario 2, maar met het verwijderen van alle voorgaande verflagen tijdens de voorbereiding.

Alle drie de geselecteerde partijen hebben uitgebreide en gedetailleerde offertes ingediend, waarbij opvalt dat er aanzienlijke prijsverschillen zijn tussen de offertes. Vanwege deze verschillen hebben we de partijen gevraagd om de offertes nogmaals te controleren op juistheid, wat ze hebben gedaan. De uiteindelijke prijzen zijn verwerkt in een overzicht.

Belangrijk om te weten is dat er een groot aantal stelposten zijn opgenomen in de aanbiedingen, dit zijn verrekenbare posten. Om de VvE voor te bereiden op verhoogde extra kosten hebben wij de stelposten vrij hoog ingeschat. Echter kan het natuurlijk voorkomen dat deze kosten hoger of lager uitvallen, dit zal allemaal conform een nette verrekening inzichtelijk worden.

Wat is er additioneel geoffreerd?

Omdat de kozijnen niet het enige is dat geschilderd kan worden heeft de fa. ProCoatings opdracht gekregen om al het schilderwerk te inventariseren. De volgende onderdelen zijn ook bekeken, opgenomen in het adviesrapportage en zijn door de drie partijen geoffreerd:

- Schilderwerk kozijnen rondom begane grond (inclusief entreés);
- Schilderwerk beton rondom begane grond;
- Betonherstel.

Het advies zou zijn om in één keer, mits financieel haalbaar, uit te laten voeren. Op die manier kan de VvE dit in het vervolg ook in één cyclus laten schilderen.

De verkregen offertes

De offertes die zijn ontvangen van de verschillende partijen zijn compleet en voldoen aan de eisen gesteld uit het rapportage van ProCoatings. Voor een goed vergelijk zijn de prijzen inclusief btw met elkaar vergeleken.

<i>Aannemer</i>	<i>Prijs Scenario 1</i>	<i>Prijs Scenario 2</i>	<i>Prijs Scenario 3</i>
Team Vastgoed	Geen aanbieding	€ 584.161,- / € 202.744,-*	Geen aanbieding
Cas Pronk	€ 53.368,-**	€ 492.954,- / € 201.127,-*	€ 543.670,-
VSE schilder	€ 32.736,-**	€ 547.577,-/€ 276.357,-*	€ 700.443,-

*enkel schilderwerk zonder glasvervanging. **exclusief stelposten

Team Vastgoed heeft voor scenario 1 en scenario 3 geen prijs aangeboden, dit heeft te maken met de navolgende redenen: Scenario 1: Zij geven aan dat het voor de VvE zonde is als zij enkel de horizontale delen gaan schilderen, hier kan Team Vastgoed geen garantie op geven en past niet binnen hun eigen advies voor de VvE. Scenario 3: Bij scenario 3 is het advies van ProCoatings om alle huidige verflagen te verwijderen en het hout kaal te halen, dit in verband met de eventuele slechte hechting. Team Vastgoed (en andere) lichtten toe dat het niet nodig is om het houtwerk geheel kaal te halen.

Opmerking: Bij de vergeleken prijzen van scenario 2 is ervoor gekozen voor het opnemen van 103 draai-kiepramen stelpost. Hiervoor is gekozen om een zo duidelijk mogelijke prijs te krijgen in geval van de worst-case-scenario. Mocht dit niet worden uitgevoerd/niet nodig zijn komen deze kosten natuurlijk te vervallen.

Het advies

In het verleden is gesproken over de mogelijkheid om kunststof kozijnen te plaatsen, dit in verband met de klachten die zijn gemeld. Echter kan er worden geconstateerd dat de klachten (koudeval en tocht) kunnen worden verholpen door het (waar noodzakelijk) vernieuwen van draaiende delen, vervangen van de beglazing en het afstellen van de ramen en deuren (omtrekspeling). De houten kozijnen verkeren nog in redelijke staat, waardoor het niet wenselijk is om ze te vervangen. Bovendien zijn kunststof kozijnen niet te herstellen bij schade. Daarom wordt geadviseerd om de kozijnen volledig te schilderen (met twee lagen op de liggende delen) en de beglazing te vervangen, om zo veel mogelijk klachten te verhelpen.

De offertes die zijn vergeleken (scenario 2) omvatten het schilderwerk van de kozijnen verdiepingen en begane grond, inclusief betonwerk en het vervangen van de oude- naar HR++ beglazing.

Het advies van de technisch manager van Woon op Maat is om de huidige kozijnen te upgraden door het vervangen van de beglazing en het nalopen van omtrekspeling van de kozijnen. Het advies is derhalve om de fa. Cas Pronk het werk te gunnen. De keuze hiervoor is in verband met de lage prijs en de ervaringen die Woonopmaat heeft met dit bedrijf.

Als de VvE ervoor kiest om deze punten op te pakken kan er met minimale financiële consequenties de woningen aanzienlijk worden verbeterd. Indien de VvE het bovengenoemde advies opvolgt, zal dit leiden tot een totale kostenraming van

€ 492.954,- (inclusief verscheidene stelposten), exclusief 10% onvoorzien en begeleidingskosten.

Let op: dit bedrag is exclusief eventuele indexatie, mocht besloten worden de werkzaamheden op een later tijdstip uit te voeren.