Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

Pieter van der Doesstraat 9 - 1056 VA Amsterdam

Voortschrijdend Beheers Plan (MJOP)



Datum Inspectie : 2024-08-15
Weersgesteldheid : Droog, 22 °C @ 2 Bft ZW

© Copyright
Het copyright van deze rapportage en de daarin verwerkte teksten berust bij Coöperatie Aangenamer Bouwen UA te Zeist.
Het is de opdrachtgever(s) van dit rapport en diens vertegenwoordiger(s) toegestaan zoveel copieën te maken als voor hen (bedrijfs-)intern en in hun relatie jegens derden noodzakelijk is, zolang elk van deze copieën het gehele rapport omvat

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

INHOUD

I INLEIDING
Verklaring van Onafhankelijkheid
Desk Research
Acte van Splitsing & Reglement
Waarom zou je een MJOP maken ?

II UW COMPLEX per BOUWDEEL
Fundering
Kruipruimte
Begane Grond vloer
Etagevloeren
Gesloten Gevels, Balcons & Galerijen
Gevelkozijnen inclusief Glas- & Schilderwerk
Dakbedekkingen en Toebehoren
Gemeenschappelijke Installaties
Gemeenschappelijke Ruimtes

III HOE OM TE GAAN MET…
VvE Beheer
Kelders & Funderingen
Schilderwerk
Daken
Veiligheid
Verbouwingen
Verduurzaming

IV PLANNING & BUDGETTEN
Zie de meegeleverde tabel(len)

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

I INLEIDING

Onafhankelijkheid

Dit Meer Jarig Beheers Plan is gebaseerd op meer dan 40 jaar ervaring in bouwkundig ontwerp- en advieswerk, waaronder 5 jaar gemeentelijk Bouw- & Woning Toezicht en de conditie- en risico-beoordeling van ca. 14.000 woningen en andere panden in het kader van aan- en verkoop.
De in dit beheersplan opgenomen conclusies en aanbevelingen zijn geheel en uitsluitend gebaseerd op eigen ervaringen en waarnemingen, overeenkomst met de conclusies en/of aanbevelingen van derden kan slechts berusten op toeval en/of logica.

Het doel van dit Beheersplan is de VvE en haar leden een zodanig inzicht in de eigenschappen van het complex te verschaffen, dat zij in hun contacten met commerciële partijen voldoende kennis hebben om de door deze partijen uitgebrachte adviezen en hun offertes op waarde te kunnen schatten.

Betekent dit dat die commerciële partijen niet te vertrouwen zijn ?
Nee, geenszins, maar een onafhankelijk adviseur zoals zoals ik zal in zijn inschattingen en afwegingen de belangen van de VvE vanuit een andere invalshoek laten meewegen dan een commerciële partij.

Het uiteindelijke doel van dit Beheersplan is de VvE te begeleiden naar “goed particulier beheer”, d.w.z. : **“doen wat nodig is op het moment dat het nodig is, maar zónder gouden randjes”.**

Hillegom, 2024

Robert ‘t Jong
designs – ideas – solutions
Cetigo certified Expert Verduurzaming Bestaande Bouw

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van “De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013” – All contracts and orders are governed by “The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013”
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

Desk Research

ARCHIEF

Bouwjaar	:	1932
Architect	:	J.M. van der Mey
Cultuurhistorische Status	:	Basis Orde

HOOGTE

Meetbout Hoogtemeting	:	# 10281209 - Joos de Moorstraat 3
Meetperiode	:	2000-09-08 t/m 2003-02-03
Gemiddelde Zakking	:	gemiddeld 0,9 mm/jr

GRONDWATER

Peilbuis Grondwater	:	D05135
Locatie Peilbuis	:	Pieter van der Doesstraat 23-25
Straathoogte t.o.v. NAP	:	+ 0,57 m
Datum hoogste meting	:	2023-01-13
Niveau t.o.v. NAP	:	- 0,16 m (0,73 m onder bestrating)
Datum laagste meting	:	2022-09-15
Niveau t.o.v. NAP	:	- 0,44m (1,03 m onder bestrating)

Acte van Splitsing	:	2010-08-25		
Model Reglement	:	2006		
Appartement A1	:	BG	9-hs	2/9
Appartement A2	:	1e Etage	9-I	2/9
Appartement A3	:	2e etage	9-II	2/9
Appartement A4	:	3e etage & Zolder	9-III	3/9
Afwijkende Regelingen	:	Onderhoud trappenhuis is v.r.v. Appartementen A3 & A4 (ieder 50%)		

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

Waarom een MJOP ?

Het splitsen van gebouwd vastgoed in appartementsrechten is geregeld in het Boek 5 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek.
Uitgangspunt is er voor te zorgen dat elk complex dat bestaat uit meerdere appartementen optimaal kan worden beheerd, niet alleen voor wat betreft de administratieve zaken, maar zeker ook waar het gaat om onderhoud en instandhouding.
In de *Acte van Splitsing* en het daarin van toepassing verklaarde *Model Reglement van Splitsing* wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen de delen van het complex die de individuele eigenaren zelf moeten beheren en de delen die door de Vereniging van Eigenaren moeten worden onderhouden.
LET OP : In veel gevallen volgt de *Acte van Splitsing* de bepalingen van het *Model Reglement*, maar er kunnen wel uitzonderingen zijn gemaakt, je moet ze dus altijd in samenhang gebruiken.

Helaas zijn er – nog steeds – (te) veel mensen menen dat het zo laag mogelijk houden van de maandelijkse VvE servicekosten in hun belang is; het tegendeel is waar !
Simpel gesteld komt het hier op neer : als de Vereniging van Eigenaren goed functioneert en de Wettelijk voorgeschreven reserves vormt voor onderhoud en vervanging aan het complex, hoeft de individuele appartementseigenaar slechts de maandelijkse service-kosten te betalen en mag hij/zij er dan van uit gaan dat het gebouw in goede staat van onderhoud wordt gehouden.
Op die manier is het bezitten van een appartement dus zelfs financieel overzichtelijker dan het bezitten van een grondgebonden woning.

Het MJOP is bedoeld om er voor te zorgen dat de op te bouwen reserves voldoende zijn, zonder overdreven veel te worden.
Elk gebouw is anders, het is dus altijd maatwerk; de levensduur verwachting van constructies en materialen verschilt per gebouw en/of toepassing en dat leidt tot verschillen in onderhoudsbehoefte
En nee, een MJOP opstellen is geen exact science; alles is gebaseerd op aannames en ervaringsgegevens; pas in de loop der jaren zal die inschatting steeds beter bij het specifieke gebouw gaan passen.

Meer Jaren Onderhouds Plannen bestaan in meerdere vormen.
Een MJOP voor een groot complex met professioneel beheer door een Woning-corporatie o.g. zal zeer gedetailleerd zijn en beslaat een veelheid aan onderdelen.
Voor de appartementseigenaren en huurders maakt dat niet zo veel uit, die komen er zelden mee in aanraking.
Voor beheer van een kleine VvE is zo'n gedetailleerd plan echter onwerkbaar.
In een kleine VvE zijn de individuele eigenaren veel directer bij het beheer betrokken, het is dan ook primair van belang dat zij goed begrijpen welke onderdelen van het complex aandacht nodig hebben en welke onderdelen niet.
In een kleine VvE zullen werkzaamheden ook veel meer geclusterd worden uitgevoerd, omdat daarmee kosten worden bespaard.

Dit MJOP bestaat daarom niet alleen uit een tabel met werkzaamheden en bedragen, maar beoogt ook inzicht te geven in hoe het pand is opgebouwd en hoe je daar als VvE mee om moet gaan.
De uit te voeren onderhouds- en vervangingswerkzaamheden zijn ingepland op basis van inschatting van kwaliteit en de resterende levensduur, waar mogelijk geclusterd, om bijvoorbeeld dubbele steiger kosten te voorkomen.
Budgetten zijn doelbewust op ronde bedragen gesteld; exacte bedragen noemen – zoals in een MJOP van een Woning-corporatie gebruikelijk is – geeft slechts een onterechte schijn van exactheid; de exacte kosten voor een ingreep kunnen uitsluitend door erkende aannemers en installateurs worden bepaald en zijn afhankelijk van de waan van de markt, die worden pas duidelijk als de VvE offertes opvraagt voor de uit te voeren werkzaamheden.

Tabel + Liquiditeitsprognose & Niet Planbaar Onderhoud
In de Tabel die bij dit MJOP hoort zijn alleen die onderdelen benoemd, die daadwerkelijk planbaar onderhoud behoeven.
Voor deze werkzaamheden wordt een deel van de maandelijkse servicekosten gereserveerd.
Daarnaast zal de VvE in haar jaarlijkse begroting steeds een kleine post moeten opnemen voor "Storings-Onderhoud" : het opheffen van incidentele – dus niet planbare – storingen en schades, zoals glasbreuk, kapotte lampen, verstoppingen etc.
Onder aan de tabel is een prognose gegeven van de reservering bij einde planjaar.
Doel van deze aanpak is om de maandelijkse toename zodanig te doen zijn, dat deze niet elk jaar opnieuw moet worden bijgesteld en er tevens voor te zorgen dat er steeds voldoende geld in kas is om de geplande werkzaamheden te kunnen uitvoeren en eventuele niet-planbare risico's te dekken.
Door de reserve na aftrek van gepland onderhoud structureel te laten stijgen, wordt tevens het risico van inflatie opgevangen.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

II UW COMPLEX per BOUWDEEL

FUNDERING (zie ook de nadere toelichting achter in dit rapport)

De fundering van een appartementencomplex valt geheel binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE.
Een fundering behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

Type Fundering	:	Houten palen onder betonnen balkenrooster, geheid tot in de eerste draagkrachtige laag.
Opmerkingen	*1*	*Er zijn geen redenen - uitgezonderd externe factoren - om aan te nemen dat binnen de komende 25 jaar de noodzaak tot funderingsherstel zal ontstaan.*

KELDER (zie ook de nadere toelichting achter in dit rapport)

Kelders moeten in samenhang met de fundering en BG-vloer worden bezien; ze vallen binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE, tenzij in de Acte van Splitsing expliciet anders is bepaald.
Een kelderconstructie behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

Kelder	:	Geen kelder.

KRUIPRUIMTE

Kruipruimtes onder Begane Grond vloeren moeten in samenhang met de fundering en BG-vloer worden bezien; ze vallen binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE.
Een kruipruimte behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

Kruipruimte	:	Was niet toegankelijk voor inspectie
Opmerkingen	*1* *2*	*Volgens oprichtingstekening voorzien van een stenen bodemafsluiter (beperkt verdamping).* *Ventilatieopeningen voor kruipruimte zijn niet optimaal.*
STELPOST INHAAL	~	*Ventilatie kruipruimte optimaliseren*

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

BEGANE GROND VLOER

Begane Grond vloeren vallen binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE.
Met name houten Begane Grond vloeren kunnen aangetast raken door insecten en schimmels, o.a. indien de kruipruimte te vochtig is en/of lekkages optreden waardoor hout te lang nat blijft.
Een BG vloerconstructie behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

Vloeropbouw	:	Houten balken en planken
Opmerkingen	*1* *2*	*Geen aanwijzingen die duiden op constructieve verzwakking t.g.v. aantastingen.* *Bij huisnummer 5 en 7 zijn recent de BG vloeren vervangen, wat doorgaans wordt gedaan als de vloeren door schimmel/zwam zijn aangetast.* *Dit wijst er op dat ook de BG vloer van dit pand aangetast kan zijn.*
STELPOST ONDERZOEK	~	*Specialistisch onderzoek naar zwam aantasting laten uitvoeren.*
PM VERBETERING	~	*Indien zwamschade wordt gevonden dit laten herstellen cd. het advies van de specialist.*

ETAGEVLOEREN

De structurele delen van vloeren – zoals balken en vloerplanken – vallen binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE.
Een etagevloer constructie behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

LET OP - PLAFONDS
Bij etagevloeren moeten i.v.m. brandveiligheid ook de plafonds als deel van de vloerconstructie worden beschouwd en dient de VvE er op toe te zien dat deze bij verbouwingen blijven voldoen aan de eisen inzake brand- en rookweerstand uit het Bouwbesluit.
Er mogen geen gaten in zitten, inbouwspots moeten zijn voorzien van brandvertragende kappen en niet-metalen leidingen moeten zijn voorzien van brandvertragende manchetten.

LET OP - GELUIDSISOLATIE VLOEREN
De VvE doet er goed aan om er op toe te zien dat bij verbouwingen uiterste zorg wordt besteed aan geluid dempende opbouw van de vloer afwerkingen (zwevende dekvloeren), opdat geluidsoverlast tot een minimum beperkt blijft.

Vloeropbouw	:	Houten balken en planken.
Opmerkingen	*1* *2*	*Enige doorbuiging en/of onvlakheid is bij dit soort etagevloeren gebruikelijk en wijst niet op aantasting van de constructieve sterkte.* *In vloeren van deze leeftijd kan wat houtworm voorkomen; de kans dat deze de constructie ernstig verzwakt is gering, bestrijden alleen goed mogelijk in combinatie met een renovatie.*

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

GESLOTEN GEVELS incl. BALCONS

Tenzij in de Acte van Splitsing expliciet anders is bepaald, vallen gevels en dragende wanden - inclusief afwerkingen en toebehoren aan de buitenzijde, alsmede ter verduurzaming aangebrachte isolerende voorzetwanden aan de binnenzijde onder de beheers-verantwoordelijkheid van de VvE.
Individuele eigenaren mogen daaraan zonder toestemming van de VvE in principe geen werkzaamheden aan verrichten.
NB : Indien de hijsbalk functioneel moet blijven, moet hij periodiek worden gekeurd.
Metselwerk en voegwerk behoeven geen periodiek technisch onderhoud.

Opbouw Gesloten Gevelvlakken	:	Massief metselwerk, ca. 22 cm dik
Opmerkingen	*1* *2* *3* *4*	*Aan de binnenzijde van de gevels zijn geen condensatie/vochtplekken gezien.* *Massief metselwerk van deze dikte is van nature regenwater werend, ook zonder pleisterwerk of andere afwerking/behandeling; indien aan de binnenzijde vochtproblemen optreden, dient als eerste te worden gedacht aan condensatie van woonvocht, zeker als de kozijnen ooit zijn voorzien van dubbel glas en extra tochtwering.* *NB : vervangen van voegwerk en/of hydrofoberen kan dit type problemen NIET oplossen !* *Gebruik bij schilderen van stenen ondergronden bij voorkeur een zo damp-open mogelijke gevelverf (Keim®, ClimateCoating®); een te dampdichte verf kan leiden tot vochtproblemen.* *Betonnen balcons vertonen geen ernstige schade en zijn al voorzien van nieuwe verzinkte randbalken en hekken.*
Planbaar Onderhoud	> > > > >	ca. 1x/9 jaar Verfwerk op steen overschilderen (achter, bij balcons). ca. 1x/6 jaar Geschilderde metalen delen (hijshaak, balcon-consoles) bijwerken. ca. 1x/9 jaar Onderzijden balcons schilderen ca. 1x/9 jaar Bovenzijde balcons schilderen ca. 1x/30 jaar Nieuwe shingles op de achtergevel 4e etage aanbrengen

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

GEVELKOZIJNEN inclusief GLAS- & SCHILDERWERK (zie ook de nadere toelichting achter in dit rapport)

Gevelkozijnen, glas en schilderwerk zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
Onderhoud en herstel aan kozijnen, ramen en deuren is - tenzij in de Acte van Splitsing expliciet anders is bepaald - een typische VvE taak, maar de individuele eigenaar/gebruiker dient wel zelf de eventueel optredende schade en/of storingen tijdig aan de beheerder te melden.
Indien de kozijnen en het houtwerk in de gevels volgens de voorgestelde cyclus door de schilder worden onderhouden, is de kans dat algehele vervanging aan de orde komt minimaal, immers schade die ontstaat wordt snel opgemerkt en kan eenvoudig worden hersteld.
Bewegende vleugels (deuren, ramen) zullen alsdan slechts incidenteel schade oplopen die in het kader van storings-onderhoud kan worden hersteld.

Kozijnen Hout Voor	:	Origineel grenen kozijnhout, v.v. draaikiep ramen en deuren in hardhout, incl. dubbel glas.
Kozijnen Hout Achter	:	Origineel grenen kozijnhout, v.v originele ramen en deuren met enkel glas.
Verf op hout Voor	:	In goede conditie. Eerstkomende bijwerkbeurt liggend werk bij voorkeur uitvoeren in 2027. Eerstkomende overschilderbeurt bij voorkeur uitvoeren in 2030.
Verf op hout Achter	:	In slechte conditie. Eerstkomende overschilderbeurt houtwerk, staal en onderzijden balcons wordt uitgevoerd in 2024, inclusief herstel van schade aan de houten ondergronden. *NB : BG is recent geschilderd, is niet in de eerstvolgende beurt inbegrepen.*
Opmerkingen	*1* *2* *3*	*Vóór elke schilder-actie moet hang- en sluitwerk worden afgesteld (ramen en deuren mogen niet "slepen") en zo nodig tochtwering en rubbers + kit rondom het glas worden vervangen.* *Naar binnen draaiende ramen en deuren en schuiframen kunnen bij de huidige extreme wind en regen wat vochtdoorslag laten zien; dit is niet 100% te voorkomen, maar strak in de rubbers sluiten helpt wel om water en tocht tegen te gaan.* *Plaatselijke komen kleine houtschades door inwatering voor (m.n. kozijn BG voor en kozijn trappenhuis zolder); de schilder kan deze goed herstellen m.b.v. Repair-Care® o.g., algehele vervanging van kozijnen is niet noodzakelijk.*
Planbaar Onderhoud		
Algemeen	>	1x/3 jaar onderhoudsronde hang- & sluitwerk, glaszetting & tochtwering.
Voorzijde (zonbelast)	>	1x/6 jaar overschilderen.
Voorzijde (zonbelast)	>	1x/6 jaar alleen liggend werk schilderen.
Achterzijde	>	1x/6 jaar overschilderen.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

DAKEN & DAKBEDEKKINGEN (zie ook de nadere toelichting achter in dit rapport)

Dakconstructies en dak-afwerkingen zijn typisch zaken die onder beheer van de VvE vallen, tenzij in de Acte van Splitsing expliciet anders is geregeld.

Pannen incl. aansluitingen	:	Pannendak ligt nog goed in verband en is voldoende functioneel, lijkt al eens te zijn gerenoveerd.
Bitumen 3e etage onder terras	:	Reken op vervanging vanaf omstreeks 2030.
Bitumen 4e etage	:	Reken op vervanging vanaf omstreeks 2030.
Goten en afvoeren	:	Geen lekkages te zien; afvoercapaciteit kan bij extreme regen te kort schieten. Reken op vervangen zink vanaf omstreeks 2023.
Schoorstenen gemetseld	:	Hoge schoorsteen is ooit opnieuw opgemetseld. Lage schoorsteen vertoont lekkage en heeft nog een asbest verdachte verlengpijp. Dakdoorvoeren op dakterras zijn te kort om functioneel te zijn.
Opmerkingen	*1* *2*	*Kleine herstellingen aan pannen, lood, zink, dakdoorvoeren, schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke is typisch storings-onderhoud.* *Renovatie/vervanging van deze onderdelen behoort tegelijk te worden gedaan met renovatie van de aansluitende goot en/of dakbedekking.* *Regenpijpen vervang je tegelijk met de dakbedekking/goot waar ze bij horen..*
Planbaar Onderhoud	> > > > >	Jaarlijks dak nalopen en waar nodig schade herstellen + goten en afvoeren schoonhouden. ca. 1x/30 jaar bitumen bedekking incl. aansluitingen vervangen. ca. 1x/30 jaar zinken onderdelen vervangen. ca. 1x/40-45 jaar tuimel-dakvensters vervangen. ca. 1x/75-90 jaar levensduur verlengend onderhoud pannendaken uitvoeren.
STELPOST INHAAL	~	*Lekkage schoorsteen opheffen door middel van injecteren scheur en inplakken*
ADVIES VERBETERING	> >	*Laat de dakdoorvoeren in het dakterras verlengen, zodat ze werkzaam worden (v.r.v. eigenaar appartement, buiten de VvE)* *Asbestcement pijp op schoorsteen verwijderen (geen urgentie)*

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Gemeenschappelijke ruimtes zijn de toegangspoort naar uw appartement en daarmee ook uw visitekaartje; het is dus in uw eigen belang om deze ruimtes in nette staat te houden.
Gemeenschappelijke ruimtes zijn daarbij óók de hoofd-vluchtroute waarlangs u uw woning verlaat ingeval van calamiteiten, het is dus van belang dat die ruimte veilig en goed begaanbaar is, óók bij minimaal zicht.
Zorg er dus voor dat die belangrijke veiligheidsroute vrij blijft van obstakels en brandbare materialen !

Trappen	:	Vertonen zowel binnen als buiten geen ernstige schade, zijn veilig bruikbaar.
Leuningen	:	Voldoende bevestigd.
Wanden en plafonds	:	Kan een opfrisbeurt gebruiken.
Schilderwerk op Hout	:	Kan een opfrisbeurt gebruiken.
Vloerafwerking	:	Is nog in voldoende conditie voor een resterende levensduur van 5-8 jaar.
Scheiding tussen Trappenhuis en woningen	:	Toegangen tot de appartementen zijn bij renovatie/splitsing aangepast aan de eis inzake brandweerstand uit het destijds vigerende Bouwbesluit.
Opmerkingen	*1*	*Verlichting is voor verbetering vatbaar !*
Planbaar Onderhoud	> ca. 1x/9 jaar Wanden en Plafonds sausen. > ca. 1x/9 jaar houtwerk overschilderen. > ca. 1x/15 jaar vloerbedekking vernieuwen (let op de juiste brand- en rookklasse !).	

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

De scheiding tussen Gemeenschappelijke Installatie-delen en privé Installatie-delen is nogal eens aanleiding tot discussie.
Ga er als richtlijn van uit dat leidingen en kanalen gemeenschappelijk zijn voor zover zij meer dan één appartement en/of gemeenschappelijke ruimte dienen.
Bouwkundige leiding kokers, ventilatie- en schoorsteenkanalen zijn altijd gemeenschappelijk, mogen dus alleen met toestemming van de VvE worden gewijzigd.

LET OP - ROOKGAS AFVOEREN
Als uw appartement een eigen metalen rookgasafvoer heeft, moet deze tegelijk met de CV ketel worden vervangen.
Als uw appartement is aangesloten op collectieve rookgasafvoer kanalen, dan mag u daar niet zo maar een andere CV ketel, kachel of geiser op aansluiten; overleg dus bij vervangen van gasgestookte toestellen altijd eerst met de VvE beheerder en volg de instructies die u worden gegeven !

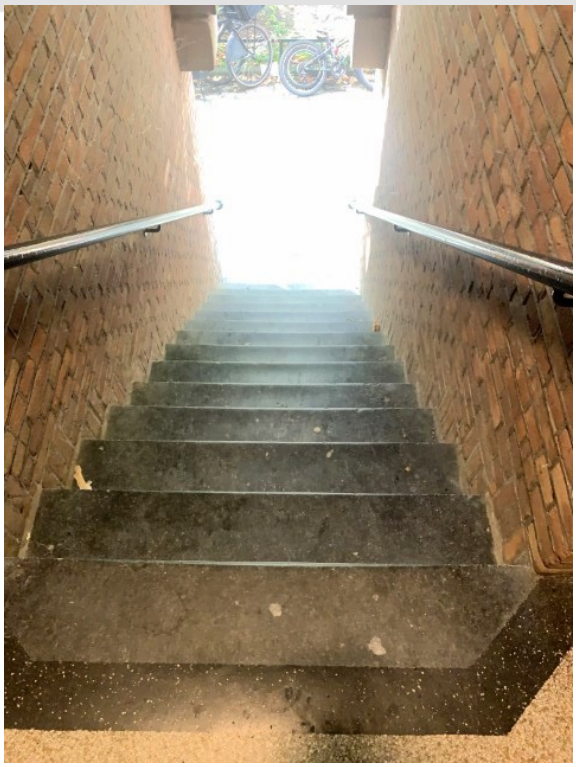
LET OP - VENTILATIEKANALEN
Als uw complex is voorzien van collectieve ventilatie kanalen, dan mag u daar niet zo maar een eigen ventilator of gemotoriseerde wasemkap op aansluiten !
Overleg bij plaatsing van dergelijke toestellen altijd eerst met de VvE beheerder en volg de instructies die u worden gegeven !

LET OP - RIOLERING
De stand- en verzamelleidingen zijn gemeenschappelijk en vaak alleen door middel van het slopen van afwerkingen te bereiken.
Als u gaat verbouwen kunnen deze delen ook bereikbaar worden en dat is dan hét ideale moment om ze te renoveren of te vervangen; laat dus de beheerder van de VvE tijdig weten wanneer deze leidingen bereikbaar worden, dan kan zo nodig vanuit de VvE worden geregeld dat noodzakelijke werkzaamheden tijdens uw verbouwing = zonder gevolgschade worden uitgevoerd.

Toegangs-trappenhuis	:	Electrisch slot, werkt.
Opmerkingen	*1* *2* *3* *4*	*De levensduur van toegangs-installaties is niet goed in te schatten; vervang die zo nodig in storings-onderhoud als onderdelen voor herstel niet meer te vinden zijn.* *Vervangen van lampen en beschadigd schakelmateriaal is typisch storings-onderhoud.* *Ontstoppen van de hoofdledingen riolering is typisch storings-onderhoud.* *Herstel van beschadigde vloerbedekking is typisch storings-onderhoud.*
Planbaar Onderhoud	>	Rookmelders jaarlijks controleren, na 10 jaar vervangen (wettelijke vereist).

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059



1 - Buitentrap is nog netjes en veilig te gebruiken.

h



2 - Voorgevel is gerenoveerd en is inclusief schilderwerk in nette staat.



3 - Ventilatie kruipruimte is voor verbetering vatbaar !



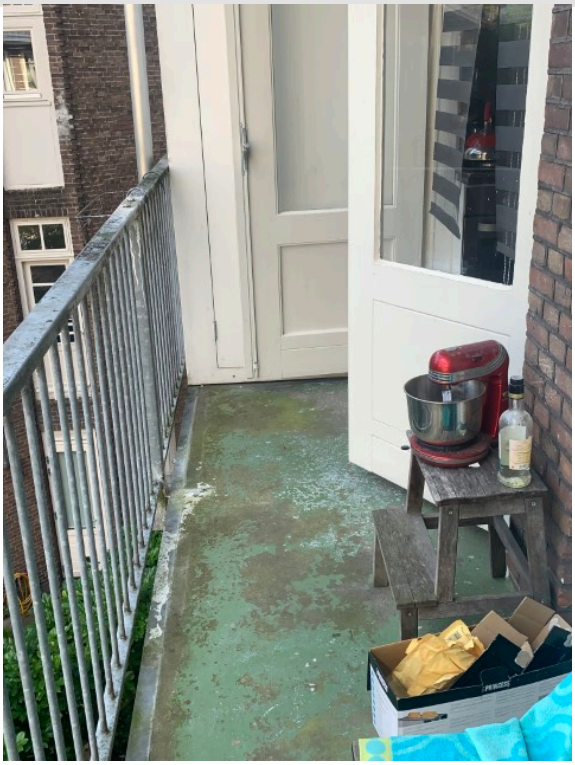
4 - Als je niet zorgvuldig repareert, komt houtschade al snel weer terug; laat de schilder die achter bezig gaat dit gelijk beter herstellen, om verdere schade te voorkomen !

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059



5 - Achtergevek is duidelijk te lang niet geschilderd; staat voor 2024 op het programma.



6 - Balcons zijn al eens gerenoveerd en daarbij voorzien van verzinkte randbalken en hekwerken; de coating aan de bovenzijde wordt sleets > als je dit opnieuw afwerkt, breng de coating dan aan tot over de naad beton/staal !



7 - Ook het dakoverstek en andere houten delen aan de achterzijde zijn toe aan een nieuwe verflaag.



8 - Asfalt shingles op zo'n gevel houden het doorgaans ca. 30-35 jaar vol; de kozijnen zijn op 1 na reeds vervangen.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059



9 - Het kozijn 4e etage trappenhuis is op knullige wijze afgewerkt met als gevolg schade door inwatering...



10 - ... laat de schilder hier eerst goed houtherstel plegen en zorg voor een blijvend waterdichte aansluiting op de shingles !



11 - Die afvoer is al niet te groot en kan door de stenen snel verstopt raken; een simpel bolrooster helpt dat te voorkomen.



12 - Waar hij voor is wordt niet duidelijk, maar werken kan deze dakdoorvoer zo in ieder geval niet.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl



13 - Het hoge platdak kreeg recent een nieuwe zinken rand; verdeel dat grind een beetje beter, zodat het dak geheel afgedekt ligt, dan wordt water beter beheerst en gaat het ook langer mee.



14 - Die asbestcement verlengpijp moet er een keer af, maar dat heeft geen haast; laat eerst een asbest-inventarisatie doen en vraag meerdere offertes, de prijzen kunnen sterk uiteen lopen.



15 - Pannendak ligt er nog goed bij en de gerenoveerde schoorsteen doet vermoeden dat het dak al eens werd gerenoveerd



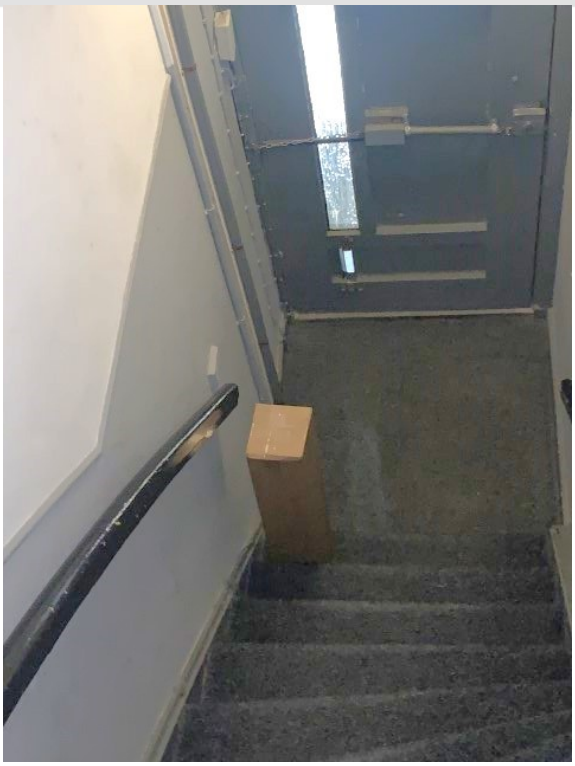
16 - Deze oude schoorsteen geeft vochtdoorslag... meest waarschijnlijk dringt water binnen via de scheuren, wat met een injectie kan worden verholpen; bovenzijde coaten en de zijkanten inplakken met bitumen kan ook helpen.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059



17 - Verdeel ook hier het grind zodanig dat het dak geheel afgedekt ligt, dan gaat het langer mee.



18 - Trappenhuis is wat somer en grauw; een opfrisbeurt en wat extra licht geven al snel verbetering.



19 - Simpel, maar robuust, zo'n electrisch slot.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

III HOE OM TE GAAN MET ?

VvE-BEHEER

Het belang van een goed functionerende VvE is lange tijd onderbelicht gebleven, maar het besef dat degelijk onderhoud risico's beperkt en uiteindelijk kostenbesparend werkt begint door te dringen, niet in laatste plaats bij financiële instellingen.
Daarbij zal een appartement in een gezonde VvE en een goed beheerd gebouw ook sneller en mogelijk voor een betere prijs kunnen worden verkocht, het is dus voor iedere eigenaar van een appartement van belang dat de VvE goed functioneert.

VvE Beheer is geen hobby, het is niet "iets wat je er wel even bij doet".
Beheer van de Vereniging van Eigenaren – zowel technisch als administratief – door een gespecialiseerd beheerskantoor verdient sterk de voorkeur boven beheer door een eigenaar/bewoner van het complex.
Zo'n externe professionele beheerder heeft duidelijk meer slagkracht in geval van conflict tussen eigenaren en beschikt bovendien over een netwerk van specialisten die hij/zij kan benaderen om snel en goed eventueel optredende problemen op te lossen.
Daarnaast is en blijft een professioneel beheerder op de hoogte van de van toepassing zijnde juridische en administratieve aspecten die bij VvE Beheer komen kijken.

Tijdig én voldoende reserves opbouwen voorkomt lastige besluiten en pijnlijke eenmalige naheffingen.
Eigenlijk zou bij ieder nieuw opgeleverd en/of ieder gerenoveerd gebouw een Beheerplan moeten worden meegeleverd, zodat reeds gedurende de relatief goedkope eerste 10-15 jaar voldoende wordt gereserveerd voor werkzaamheden die in de loop van de gebruiksduur onherroepelijk zullen moeten worden uitgevoerd.
Helaas, dat gebeurt nog steeds maar zelden, met als gevolg dat veel – vooral kleinere – VvE's uiteindelijk te maken krijgen met een financieel pijnlijke inhaalslag.
Eerst na het opheffen van achterstanden, kan er dan met behulp van een goed Beheerplan voor worden gezorgd dat bij gelijk blijvende maandelijkse servicekosten altijd voldoende reserve in kas is om de noodzakelijke werkzaamheden uit te doen voeren.

Uitgangspunten van Beheer

Uitgangspunt van dit Voortschrijdend Beheersplan is de aangetroffen samenstelling, vorm, kwaliteit, uitrusting en functionaliteit van het te beheren object zo nodig eerst te herstellen en dan door de jaren heen te waarborgen.
Dit Voortschrijdend Beheersplan of MJOP moet Wettelijk iedere 5 jaar worden geactualiseerd en zal mede daardoor steeds nauwkeuriger gaan aansluiten bij de behoeften van het complex en haar gebruikers.

Inschatten van het noodzakelijk planmatig onderhoud gebeurt op basis van de risico's die eventuele schades en functie-storingen hebben op (in volgorde van belangrijkheid) :
- de veiligheid van gebruikers, bezoekers en personen/goederen in de directe omgeving;
- verstoring van het gebruiksgenot;
- het ontstaan van (gevolg)schade aan het gebouw en/of onderdelen daarvan;
- aantasting van de esthetische kwaliteit van het gebouw.

LET OP ! Uitgangspunt is beheren in de staat als aangetroffen.
Uiteraard kunnen de wensen van eigenaren en/of overheden op termijn vragen om aanpassingen van het complex; denk daarbij aan isoleren, plaatsen van dubbel glas etc.
Zie voor meer informatie de paragraaf over Verduurzaming en Verbouwing achter in dit plan.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

KELDERS & FUNDERINGEN

Kelders en Water

Kelders zijn in ons land veel minder algemeen als in de ons omringende landen, niet in de laatste plaats vanwege onze natte bodem.
Maar wie een kelder heeft, wil hem ook graag gebruiken en liefst als extra woonruimte natuurlijk.
Moderne kelders van beton zijn van zichzelf waterdicht; als je in dit soort kelders vochtproblemen oploopt, moet je in eerste instantie kijken of de ventilatie voldoende is, want dat vocht komt maar al te vaak van binnen uit : van ons mensen !

Oude kelders zijn niet per definitie waterdicht.
De meeste oude kelders zijn “in de droge” gemaakt van metselwerk – al dan niet voorzien van een dunne betonnen bekleding – en bedoeld om te allen tijde boven de hoogste waterstand te blijven; die kelders zijn dus inherent NIET waterdicht.
De laatste jaren worden wij steeds vaker geconfronteerd met kelders die meer dan 100 jaar waterdicht waren en dan plots gaan lekken; een oorzaak is daarvoor zelden direct aanwijsbaar, maar toch zijn juist die lekkages vaak simpel te verklaren : zakking !
Zeker in West Nederland is sprake van een langzaam doorgaande algemene bodemdaling.
Het gevolg is dat alle panden die in die bodem zijn geplaatst mee dalen en steeds lager komen te liggen t.o.v. het grondwater.
Kelders die al weinig speling op het grondwater hadden, kunnen alsdan uiteindelijk toch permanent in het water komen te staan en – als gezegd – die zijn inherent niet waterdicht, dus lekkage is dan onvermijdelijk.
De frequenter en heviger optredende schommelingen van het grondwater t.g.v. veranderend klimaat versterken dit risico.

Er zijn verschillende manieren om een kelderlekkage te stoppen, de keuze van aanpak is o.a. mede afhankelijk van de opbouw van de kelder en de algehele conditie van de fundering, het is dus altijd maatwerk.

Zakking, Zetting en de noodzaak tot Funderingsherstel

Verschillen in zettingen als gevolg van verschillen in bodemvastheid en belasting zorgen voor vervorming en scheuren in onze panden, maar zijn lang niet altijd zo ernstig dat een nieuwe fundering nodig is.
Zakking komt ook voor – zie “kelders” hier boven – maar dat gaat gelijkmatig en zal dus heel lang onopgemerkt blijven.

Heel veel oudere panden in West Nederland zijn gefundeerd op houten palen, meestal geheid tot in de eerste draagkrachtige zand laag in de bodem; dieper kon men met de destijds voorhanden technieken niet komen.
Door er voor te zorgen dat het funderingshout altijd onder water blijft, wordt rotting en aantasting voorkomen, waardoor zulke op eerste blik kwetsbare funderingen honderden jaren mee kunnen gaan.
Echter, sinds de jaren 1980 weten wij dat ook hout dat altijd onder water blijft toch aangetast kan raken, de z.g. bacteriële paalaantasting, ook wel “palenpest” genoemd.
Aantonen of uitsluiten van aantasting aan funderingshout is alleen mogelijk door opgraven en monstername, een kostbare aanpak die alleen gerechtvaardigd is als er geen andere methode meer is om redelijk inzicht te krijgen omtrent de staat van de fundering.

Bij beoordeling van funderingen wordt in veel gevallen een vier traps schaal gebruikt :

- **Funderingsklasse 1** wil zeggen dat er niks aan de hand is; de fundering is stabiel of gestabiliseerd, of nog zo jong dat er gewoon nog niks van te zeggen valt.
- **Funderingsklasse 2** wil zeggen dat er sprake is van doorgaande zetting, echter binnen de acceptabel geachte grens van gemiddeld 2 mm/jaar en niet al te ongelijkmatig.
  Hierbij wordt aangenomen dat in de eerste 25 jaar na beoordeling geen funderings-vervanging nodig zal zijn en dat renovatie en splitsing nog verantwoord zijn.
- **Funderingsklasse 3** komt niet meer in aanmerking voor renovatie en splitsing zonder dat tegelijkertijd een nieuwe fundering – al dan niet in combinatie met een nieuwe kelder – wordt gemaakt.
  Als handhavingstermijn wordt hierbij 10-15 jaar aangehouden, genoeg tijd om de benodigde fondsen bijeen te brengen.
- **Funderingsklasse 4** betekent dat op korte termijn – enkele jaren – een (kostbaar) funderingsherstel nodig is.

N.B. : In Amsterdam valt de meerderheid van alle oude panden – voor zover nog niet gestabiliseerd – in Funderingscode 2.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van “De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013” – All contracts and orders are governed by “The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013”
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

SCHILDERWERK

Vrijwel iedere woning-eigenaar komt er onvermijdelijk mee in aanraking : Schilderwerk.

Buiten-schilderwerk is in alle versies van het Model Reglement tot verantwoordelijkheid van de VvE verklaard, opdat daarmee de eenheid in kwaliteit en uiterlijk wordt gewaarborgd.
Helaas kán de splitsende partij hier van afwijken en dat gebeurt dan ook met enige regelmaat; het gevolg is na enige tijd aan het pand te zien : verschillen in de staat van onderhoud van de etages, verschillende kleuren en uiteindelijk verloedering.
Niet goed voor waardebehoud, niet goed voor de verkoopbaarheid, niet goed voor de buurt.
Daarom bij deze een dringend ADVIES : ook al is het schilderwerk in de Acte van Splitsing buiten beheer van de VvE gebracht, ga er dan toch als VvE voor reserveren en regel de uitvoering alsnog op VvE niveau; dat is uiteindelijk voor iedereen beter !

Schilderwerk is een onderhoudspost waarbij preventie een grote rol speelt.
De gevelkozijnen dienen zowel aan de buitenzijde als de binnenzijde goed in de verf te worden gehouden en de glaszetting moet – óók aan de binnenzijde (!) – goed waterdicht zijn, anders ontstaat schade aan het schilderwerk en de houten delen.
Voor overig gevelhoutwerk zoals dakranden, overstekken etc. geldt dat met name naden en kopse kanten bij iedere schilderbeurt aandacht behoeven, opdat schade door inwatering wordt voorkomen.

Kit en rubbers om de beglazing heen dienen bij iedere onderhoudsactie punt van aandacht te zijn, lekkende kit en gekrompen rubbers zijn de voornaamste oorzaak van schade aan hout en lek slaan van dubbel glas.
Uitgedroogde of losse beglazingskit of rubbers dienen te allen tijde aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde te worden vervangen, om schade door inwatering te voorkomen.
Tot een goede schilderbeurt behoort tevens dat de omtrekspeling van ramen en deuren wordt gecontroleerd en hang- en sluitwerk zo nodig wordt afgesteld en/of vervangen, immer heeft verf weinig nut als die binnen enkele weken door “slepen” weer van de ramen wordt gewreven.

Bij de uitvoering van buitenschilderwerk zou de schilder ook het z.g. “**binnen-buitenwerk**” – dat is schilderwerk aan de binnenzijde van de gevelkozijnen – op kwaliteit en risico moeten controleren en de VvE waar nodig moeten aansporen om achterstanden door de individuele eigenaren te doen oplossen.

Continuïteit waarborgt Kwaliteit

Degelijk schilderwerk is gebaat bij continuïteit; iedere paar jaar een aanbesteding houden om een zo goedkoop mogelijke schilder te contracteren lijkt aantrekkelijk, maar het resultaat van het vele werk dat daar in gaat zitten is helaas maar al te vaak schilderwerk van ondermaatse kwaliteit.

De betere optie is om met een goede onderhouds-schilder zo mogelijk een “onderhouds-abonnement” af te sluiten, dan wel steeds het zelfde schildersbedrijf terug te laten komen.
Bij het afsluiten van een abonnement wordt het gehele werk zo nodig eerst in goede staat van onderhoud gebracht – de z.g. “nul beurt” – en zal de schilder het vervolgens gedurende de afgesproken termijn – bij voorkeur 12 jaar of langer – het werk periodiek – gemiddeld eens per 3 jaar – aandacht geven.
Voordeel van deze werkwijze is dat :
- door de korte frequentie de kans op schade door inwatering nihil is;
- het aloude schilders excuus “mijn voorganger heeft slecht werk geleverd” niet meer op gaat;
- het werk er steeds netjes uit blijft zien (verkoopbaarheid & waardebehoud !);
- er een duidelijk inzicht is in de te verwachten kosten.

Zo’n onderhouds-abonnement is dus voor iedere pand-eigenaar en zeker voor iedere VvE een aanrader.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van “De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013” – All contracts and orders are governed by “The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013”
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

DAKEN

Nog zo'n post waar vrijwel iedereen die een woning bezit mee te maken krijgt : dakwerken.

Over daken en dakbedekkingen gaan verschillende smeuïge verhalen rond en je komt er als eigenaar te weinig mee in aanraking om werkelijkheid van fictie te kunnen onderscheiden; daarom onderstaand wat verklaringen en tips, opdat u als eigenaar beslagen ten ijs komt wanneer de VvE moet gaan besluiten inzake werkzaamheden aan de daken van uw complex.

Levensduur van dakbedekkingen

Over de te verwachten levensduur van dakbedekkingen zijn net zo veel meningen als er mensen zijn; vanuit mijn ervaring met het inspecteren van ca. 14.000 panden in verschillende staat van afwerking en ontbinding kan ik de volgende vuistregels geven :
Gebakken dakpannen gaan met gemak 75 – vaak meer dan 100 jaar – mee, vooral de wat hardere blauwgrijze soorten.
Zolang de pannen in verband op hun plaats blijven, zal hun functie behouden blijven en hoef je er niet naar om te kijken.
Bedenk daarbij wel, dat door de jaren heen de regenbelasting per minuut op die pannen is verdubbeld en dat de voor ventilatie bedoelde ruimte onder de pannen dichtslibt met nesten en andere rommel; het is dan ook niet raar om een pannendak na 75-90 een keer te renoveren; of je daarbij ook gelijk de pannen vervangt, hangt af van de rest-kwaliteit.In het kader van het plaatsen van dak-isolatie is dit eigenlijk onontbeerlijk, om de constructie te beschermen tegen vocht-ophoping.
Betonpannen hebben een levensduurverwachting van 50 – 75 jaar, waarna vervanging onvermijdelijk is; de pannen worden door de invloed van zure regen steeds brozer en zullen uiteindelijk door wind en water schade oplopen.
Vezel-cement golfplaten en leien blijven ca. 40 jaar netjes, voordat zure regen haar tol gaat eisen.
Natuurlijke leien halen doorgaans zeker 30 jaar, maar daarbij is een tussentijdse naloopbeurt wel aan te raden.
Koper en **Lood** haalt 50 – 60 jaar, **zink** zal rond de 30 jaar blijven steken; behandelde versies van deze materialen kunnen 10-20 jaar langer mee gaan, omdat ze door een geforceerd aangebrachte oxide laag worden beschermd.
Mastiek bedekkingen zijn tot eind jaren 1970 gebruikt; ze worden nog steeds regelmatig aangetroffen en zijn dan dus al minstens 40 jaar oud, soms zelfs ouder.
Goed afgedekt met grind en zinken randen kan mastiek nog ouder worden; haal je dat grind weg, dan is het met een paar maanden over, het spul kan namelijk niet tegen zonlicht.
Zolang een mastiek dak functioneert kun je het laten liggen, mits je geld voor vervanging achter de hand houdt; eenmaal lekkage ontstaat, is er geen andere optie dan volledig vervangen waarbij het wordt afgevoerd als chemisch afval.
Bitumineuze bedekkingen (SBS, APP) zijn er in de vorm van banen – al dan niet met leislag er op – en shingles (leien).
Voor baanvormige bedekkingen geldt een afschrijftermijn van ca. 15 jaar, maar de technische levensduur ligt veeleer op 25-30 jaar, zeker als de bedekking goed wordt beschermd tegen weer en wind door bijvoorbeeld grind of een dakterras + zinken dakranden.
Bitumineuze shingles hebben een levensduurverwachting van 25-30 jaar, afhankelijk van de kwaliteit en de wijze van verwerken.
Kunststof bedekkingen die jaren 1980 steeds meer verschenen lopen qua samenstelling en kwaliteit nogal uiteen, en daarmee uiteraard ook de verwachtte levensduur; de ervaring leert dat die ergens tussen 20 en 25 jaar ligt.
Eenmaal er problemen ontstaan is er geen repareren meer aan en rest slechts volledige vervanging c.q. overlagen.
EPDM is de nieuwste telg onder de dakbedekkingen; dit is een kunstmatige rubber.
Ook deze bedekking komt in meerder kwaliteiten en diktes, maar hierbij gaat de veroudering een stuk trager dan bij kunststof en een levensduurverwachting van 50 jaar of langer lijkt dan ook alleszins realistisch.
Daarbij is EPDM ook nog goed recyclebaar en geeft het geen vervuilende stoffen af, tegenwoordig wel iets om bij de keuze voor een nieuwe bedekking op het platte dak eens goed naar te kijken dus.

Welke bedekking je ook gebruikt, de storingsgevoeligheid van een dak is primair afhankelijk van een goede waterafvoer en goede aansluitingen van de bedekking op omliggend werk, afvoeren en doorvoeren; lekkage ontstaat zelden door falende dakbedekking.
Incidentele lekkages hebben zelden te maken met de dakbedekking, maar onstaan veeleer omdat door de hogere wind- en waterlast per tijdseenheid aansluitingen en afvoeren die oorspronkelijk goed functioneerden nu worden overbelast.
Vervangen van de dakbedekking gaat die incidentele lekkages niet oplossen, goede waterbeheersing (grind !) en waterafvoer en goed uitgevoerde aansluitingen aan omliggende materialen en constructies wel !

Zomerhitte is tegenwoordig ook een steeds groter wordend probleem; een lichte kleur bedekking (kan zowel in bitumen als EPDM) kan zo maar 3-7 graden binnentemperatuur schelen; een dak vol sedum (bij voorkeur cassettes) heeft het zelfde effect en paart dit aan betere waterbeheersing, een betere bio-diversiteit, minder hitteopbouw in de stad en een mooier aanzien.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

Water op het dak

Op de meerderheid van vlakke daken blijft na regen enig water achter; dit komt doordat ofwel het dak in de loop der jaren buiging vertoont, dan wel doordat men initieel al te weinig afschot heeft gemaakt.

Is dat erg ? NEE, geenszins !
Om te beginnen is dakbedekking gemaakt om nat te worden en bovendien, als er water op de bedekking staat weet je één ding zeker : die bedekking is NIET lek ;)
In de zomer geeft het verdampende water zelfs een – gratis – verkoelend effect.
Water op het dak is dus niet erg, maar je moet er wel voor zorgen dat het niet door de wind wordt opgestuwd, want dan krijg je van die vervelende incidentele lekkages waarvan de oorzaak nooit wordt gevonden.
Water beheersing gaat prima met grind of sedum (vetplantjes) in cassettes op het dak – zier er nog mooier uit ook – en bij sterk doorbuigende daken kan het zinvol zijn om een extra afvoer of overstort te laten maken.

Grind en water op het dak, wordt dat niet te zwaar ?
Nee, zeker niet bij oude daken, immers zijn in de oorsprong al die oude daken met mastiek gedekt geweest; daar lag ook grind op, om het op zijn plaats te houden en te voorkomen dat het door de zon werd beschadigd.
En van een paar centimeter water bezwijkt een woning-dak ook niet, daar is minimaal 30-60 cm water voor nodig en dat blijft er met de gebruikelijke randhoogte gewoon nooit op staan.

Dakterrassen en Zonnepanelen

In tegenstelling tot wat velen denken, zijn een dakterras en/of zonnepanelen op dak eerder een zegen dan een nadeel.
Uiteraard op voorwaarde dat e.e.a. niet te zwaar is, degelijk wordt bevestigd en de dakbedekking geen schade kan toebrengen.
LET OP ! Bij plaatsing van zonnepanelen dient men het draagvermogen van het dak te controleren en bovendien eerst na te gaan of er geen brandgevaarlijke isolatie in het dak is verwerkt; zo nodig moet dit worden aangepast c.q. moet men onder de panelen een brandwerende laag toepassen.

Een **dakterras** – mits goed gemaakt 9draagvermogen dak controleren !) en gebruikt – beschermt de bedekking die er onder ligt, waardoor die veel langer mee gaat.
Bovendien kan de gebruiker van het dakterras het dak en passant goed in de gaten houden, waardoor schades eerder worden gezien en storingen kunnen worden voorkomen.
Onderhoud en schaderisico van dakterrassen komt gewoonlijk voor rekening van de eigenaar waartoe het terras behoort; normale leeftijdsgebonden vervanging van de onder het terras aanwezige bedekking komt als het goed is v.r.v. de VvE.

Dakhuizen die toegang geven tot een dakterras zijn blootgesteld aan weer en wind en kunnen daardoor wat meer (schilder) onderhoud vragen dan de rest van het gebouw; ook dit onderhoud is doorgaans voor rekening van de eigenaar van het dakterras, maar de VvE doet er wel goed aan hier controle op te houden, immers komt bij lekkage ook de dakconstructie in gevaar en daar is de VvE wél voor verantwoordelijk.

Lichtkoepels en **dakvensters** zijn er in vele vormen en maten.
De bekende tuimel-dakvensters gaan tientallen jaren mee; van de gebruikelijke kunststof koepels zal na 25 – 30 jaar de schaal een keer worden vervangen omdat deze broos wordt en/of vergeelt.
Oude lichtkappen met draadglas en zinken bekledingen vervangt men het beste door een moderne versie met dubbel (gelaagd !) glas en aluminium afdekkingen; meest economisch is om dit te combineren met aanbrengen van een nieuwe dakbedekking of een algehele dakrenovatie.

Hemelwaterafvoeren van PVC verouderen door inwerking van de zon; na een jaar of 20 worden ze zo broos, dat breuk en lekkage kunnen optreden; om dit risico te beperken, zijn in de binnensteden de onderste 2 meter van de afvoeren vaak in staal uitgevoerd.
Zinken en koperen afvoeren gaan langer mee en zien er bovendien mooier uit, zeker op oudere gebouwen.
Vervangen van hemelwaterafvoeren is in principe iets voor Storings-Onderhoud, maar dient zeker ook te worden overwogen op het moment dat de daarop aangesloten daken en goten van een nieuwe bekleding worden voorzien.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

VEILIGHEID

Ieder gebouw in Nederland moet voldoen aan de eisen die de Wet – waaronder, maar niet uitsluitend – het Bouwbesluit daar aan stelt; de verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat het gebouw voldoet en blijft voldoen ligt bij de **eigenaar** (met gemeentelijk Bouw- & Woning Toezicht als stok achter de deur).
Bij een appartement is primair de eigenaar van het appartementsrecht verantwoordelijk, maar er ligt wel degelijk ook een deel van de verantwoordelijkheid bij de VvE.
Bestuurders van de VvE kunnen onder omstandigheden worden aangesproken op hun Bestuurlijke Verantwoordelijkheid, het is dus van belang om er voor te zorgen die ook te kennen en te nemen.

Brandveiligheid

Constructieve onderdelen van vloeren – balken en vloerplanken – moeten bij brand lang genoeg in stand blijven om veilig vluchten mogelijk te maken en uitbreiding van brand zo veel mogelijk te beperken.
Brandwerende afwerkingen van plafonds en leiding kokers zijn daarbij van cruciaal belang, daarom vallen deze delen binnen de beheersverantwoordelijkheid van de VvE.

Trappenhuizen en andere gemeenschappelijke ruimtes moeten vrij blijven van obstakels en worden afgewerkt met materialen die zo min mogelijk bijdragen aan ontwikkeling van rook, brand en geluidsoverlast.
Vloerafwerkingen moeten in zodanige conditie zijn, dat men er niet over kan struikelen.
Wanden van deze ruimtes en de daarin aanwezige deuren/kozijnen die toegang geven tot de individuele appartementen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit inzake weerstand tegen brand, doorgaans aangeduid als 30 min. WBDBO.
Vluchtroutes moeten ook bij donker en/of stroomuitval veilig kunnen worden begaan; in kleine woongebouwen is noodverlichting weliswaar niet verplicht, maar wel alleszins aan te raden, naast uiteraard rookmelders.

Rookmelders plaatst men bij voorkeur op iedere etage in de gemeenschappelijke ruimte en moeten jaarlijks worden gecontroleerd + eens in de 10 jaar worden vervangen.

Aan de VvE de schone taak om er op toe te zien dat bij verbouwingen en onderhoud de betreffende delen van het complex blijven voldoen aan de Wettelijke eisen; een goed *Huishoudelijk Reglement* kan daarbij zeker helpen, maar kan actief toezicht – bij voorkeur door een extern deskundige – niet vervangen.

Vloeren

Voor met name houten vloeren geldt dat deze ten prooi kunnen vallen aan rot en schimmels; een houten Begane Grond vloer is daar met gevoelig voor als de kruipruimte erg nat is en/of de kruipruimte ventilatie ontoereikend is.
De VvE dient er dus op te letten dat :
- Lekkages snel worden opgemerkt en verholpen;
- Openingen voor kruipruimte ventilatie niet worden geblokkeerd;
- Optrek van vocht via de fundering wordt bestreden.

Veilig werken op het dak

Een dakdekker moet werken binnen de kaders van de ArBo-Wet, wat o.a. inhoudt dat het dak veilig toegankelijk moet zijn en dat een dakdekker ook nabij de dakrand veilig moet kunnen werken.

Beglazing

Glas dat doorloopt tot laag bij de vloer moet bij breuk en brand zijn samenhang zo lang mogelijk behouden en mag niet in scherpe delen uiteen vallen; het zelfde geldt voor glas in horizontale toepassing, zoals in lichtkoepels en lichtstraten.
Het aloude draadglas wordt in dit verband niet meer als toereikend veilig gezien, zorg er dus voor dat in deze toepassingen altijd veiligheidsglas – bij voorkeur gelaagd glas – wordt gebruikt.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

VERBOUWINGEN

Woonwensen veranderen in de loop der tijd, dus vroeg of laat krijgt iedere VvE te maken met leden die hun appartement willen verbouwen en/of uitbreiden.
Ook de eisen die de overheid stelt aan onze gebouwde omgeving wijzigen in de loop der tijd en het is de verantwoordelijkheid van iedere individuele eigenaar – dus ook van iedere VvE – om er voor te zorgen dat het pand blijft voldoen aan de Wet.

Zolang verbouwingen beperkt blijven tot niet constructieve delen binnen de grenzen van een appartement, vereisen deze ingrepen geen gemeentelijke vergunning en hoeft de VvE daar in principe niet bij te worden betrokken.
Niettemin : het is wel in het belang van ALLE eigenaren dat brandwerende voorzieningen zoals plafonds en leiding kokers intact blijven en dat de juiste geluidwerende voorzieningen worden getroffen; als VvE enige controle houden op dergelijke acties is dus wel degelijk van belang.
In de *Acte van Splitsing* en het bijbehorende *Reglement* is daaromtrent weinig concreets geregeld, maar met een goed opgesteld *Huishoudelijk Reglement* kan de VvE hier wel degelijk grip op krijgen.

Ingrepen waarbij de constructieve- en/of gemeenschappelijke delen betrokken zijn, behoeven altijd vooraf instemming van de VvE.
Constructieve wijzigingen en wijzigingen in de brand-scheidingen – zoals het bij een appartement voegen van het bovenste deel van een trappenhuis – behoeven ook altijd een Omgevingsvergunning van de gemeente.
Ook voor het realiseren van een dakterras dient een Omgevingsvergunning te worden aangevraagd, echter het plaatsen van een aanbouw als uitbreiding van het BG-appartement kan in veel gevallen Vergunningsvrij worden gedaan.

Voor de VvE is er in principe geen reden om een eigenaar te beletten de door hem/haar gewenste wijziging aan te brengen, mits dit uiteraard niet ten koste gaat van andere eigenaren en/of van de gemeenschap, en mits de daarvoor noodzakelijke Omgevings-vergunning wordt overlegd.

Het kunnen overleggen van een Omgevingsvergunning geeft de VvE de zekerheid dat de nieuw te maken situatie voldoet aan alle eisen die de Wet daar aan stelt, inclusief een controle op de constructieve sterkte en veiligheid.
Maar LET OP : bij een **Vergunningvrije werken** kan de VvE NIET eisen dat een Omgevingsvergunning wordt overlegd, immers, de gemeente mág een dergelijke werken Wettelijk niet vooraf toetsen en zal dus een eventuele vergunning-aanvraag terug sturen en geen Omgevingsvergunning kunnen afgeven.
In dergelijke gevallen kan de VvE natuurlijk wel zélf zorgen voor een goede controle, door te eisen dat tekenwerk en berekeningen worden overlegd op het door de Wet (WABO) vereiste niveau en deze – uiteraard op kosten van de initiatiefnemer – door een externe deskundige te laten toetsen alsof er een Omgevingsvergunning op moet worden afgegeven.

Voorts worden in toenemende mate via de *Acte van Splitsing* en het bijbehorende *Reglement* eisen gesteld aan de geluidsreductie van vloerafwerkingen.
De VvE doet er goed aan om er – o.a. bij in gebruik name van een appartement door nieuwe eigenaren – op toe te zien dat vloerafwerkingen op de juiste geluid reducerende wijze worden aangebracht.

Weet dat geluid weren is razend lastig is; een kleine onzorgvuldigheid kan het effect van een goede constructie voor 90% ongedaan maken !
Besef ook dat geluidsisolatie tussen appartementen in oudere panden met houten vloeren maar beperkt mogelijk is; bij ontwerp en bouw heeft het destijds geen aandacht gehad en achteraf kun je maar in beperkte mate verbetering bereiken.
Eén verbetering die wel eenvoudig bereikt kan worden is het vullen van de holle vloeren met cellulose-vlokken; de dempen met name het lucht-geluid (muziek/spraak) aanmerkelijk en als bijwerking wordt de brandveiligheid van de vloeren er meerdere uren hoger door en neemt de warmte-overdracht tussen de woningen er door af, een prima investering dus.

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl

Bouwburo Bollenstreek
Tel (0622) 80 90 92
Web www.bouwbol.nl
Email info@bouwbol.nl
KvK 6875 2059

VERDUURZAMING

Het kan niemand zijn ontgaan : de Nederlandse ambitie is om ALLE gebouwen vanaf 2050 energie-neutraal te doen zijn.
Dat geldt dus óók voor uw gebouw !

Zo'n politieke ambitie uitspreken is natuurlijk niet zo moeilijk; hem te realiseren is een heel ander verhaal, want uiteindelijk zullen de eigenaren van al die gebouwen – WIJ dus ! – actie moeten ondernemen én het grootste deel van de kosten moeten dragen.
En dáár zit de eerste bottleneck : afgezien van enkele idealisten, wil iedere eigenaar best in energiebesparing investeren, mits hij/zij die investering binnen redelijke termijn terug verdient; subsidies helpen daar wel bij, maar dekken nimmer de volle kosten !

Verduurzaming begint bij een goed Verduurzamingsplan

Verduurzamen is niet alleen financieel ingewikkeld, ook technisch komen er een aantal uitdagingen bij kijken :
- verkeerd isoleren leidt tot vochtproblemen en uiteindelijk tot hogere stookkosten;
- tochtwering is essentieel, maar leidt zonder aandacht voor goede luchtverversing tot een ongezond klimaat in huis;
- isolerend glas past niet zo maar in elk kozijn en niet elk kozijn kan en/of mag je zo maar aanpassen;
- een CV-ketel kun je niet één-op-één vervangen door een warmtepomp;
- in een drukke binnenstad kun je niet zo maar overal luidruchtige apparatuur plaatsen;
- verduurzaming van een monument is alleen onder bepaalde strikte voorwaarden toegestaan, etc

Een goed Verduurzamingsplan begint met een inventarisatie van de huidige staat en eigenschappen van het complex en de daarin reeds aanwezige installaties en voorzieningen.
Daarnaast dienen de wensen, plannen en mogelijkheden van de individuele eigenaren te worden geïnventariseerd.

Een realistisch Verduurzamingsplan moet worden opgesteld vanuit een holistisch kijk op het gebouw als geheel en de maatregelen moeten zodanig worden ontworpen, dat deze kunnen worden uitgevoerd, zonder dat de kwaliteit daar onder lijdt en zonder dat daardoor schade kan ontstaan.
En nee, niet alles hoeft in één keer te worden uitgevoerd; uiteindelijk is de meest voordelige optie om verduurzamings-maatregelen te combineren met gepland groot onderhoud en/of verbouwingen.

VvE en Verduurzaming

De VvE zal onvermijdelijk betrokken raken bij Verduurzaming, immers gaat het daarbij primair om het aanpassen van de schil van het gebouw en is dat nu nét het deel waarvoor de VvE de beheersverantwoordelijkheid draagt.
Is het dan niet meer dan logisch dat de VvE haar verantwoordelijkheid neemt, door een Verduurzamingsplan te laten opstellen voor het gehele complex ?
De voordelen van die aanpak zijn evident :
- de kosten voor verduurzaming kunnen in het MJOP worden opgenomen, zodat er via de maandelijkse servicekosten voor kan worden gereserveerd; dat maakt de financiering minder pijnlijk en een stuk zekerder;
- bij gefaseerde uitvoering – bij voorbeeld gecombineerd met verbouwingen binnen de appartementen – kan via een Huishoudelijk Reglement een gestandaardiseerde aanpak worden opgelegd; dat voorkomt versnippering, maakt de kwaliteit van de ingrepen beheersbaar en beperkt de aan de ingrepen verbonden risico's.

Het opstellen van een realistisch, uitvoerbaar Verduurzamingsplan voor bestaande gebouwen is dus geen sinecure; het vraagt om goed inzicht in de eigenschappen en mogelijkheden van het complex en actuele kennis van regels, materialen en technieken.
Een gebouw is als een organisme : alles werkt samen en als één onderdeel niet optimaal presteert, heeft dat ook op andere onderdelen invloed.

Als *Cetigo certified Expert Verduurzaming Bestaande Bouw* kan ik u als onafhankelijk ontwerper en adviseur helpen bij het opstellen van een bij uw pand passend Verduurzamingsplan.
Uw VvE voorbereiden op de toekomst ?
Bel dan (0622) 80 90 92 of stuur een email aan info@bouwbol.nl, ik ga die uitdaging graag samen met u aan !

Alle contracten vallen onder de regels en bepalingen van "De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), rev Juli 2013" – All contracts and orders are governed by "The New Rules 2011 (TNR 2011), rev July 2013"
A pdf copy accompanies all our offers and can be downloaded from www.boubol.nl or https://www.nlingenieurs.nl/ledenservices/downloads/ or be requested by email at info@bouwbol.nl