

## RAPPORT

Meerjaren Onderhoudsplan "VvE Seringenstraat"

Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn



Opdrachtgever : VvE Seringenstraat  
p/a De VvE Bestuurder  
Postbus 95300  
2509 CH Den Haag

Projectomschrijving : Meerjaren Onderhoudsplan "VvE Seringenstraat"

Projectnummer : 10.1.115.00

Adviseur : OCKENBURGH Architectuur en Bouwkunde

Bezoek ter plaatse : 24 september 2010

Datum rapport : 20 oktober 2010

Rapporteur(s) : ing. J.C.G. van Leeuwen

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bevindingen</b>	<b>4</b>
16.	Funderingsconstructies	4
21.	Buitenwanden	4
22.	Binnenwanden	5
23.	Vloeren en galerijen	5
24.	Trappen	5
25.	Balkons	5
28.	Hoofddraagconstructies	6
31.	Buitenwandopeningen	6
32.	Binnenwandopeningen	6
34.	Balustrades	6
37.	Dakopeningen.	6
45.	Plafondafwerkingen	7
47.	Dakafwerkingen	7
52.	Afvoeren	7
57.	Luchtbehandeling	8
63.	Verlichting	8
	Bijlage A Fotorapportage	<b>9</b>
	Bijlage B Tekeningen	<b>14</b>

## 1. Inleiding

Namens de VvE Seringenstraat te Alphen aan den Rijn heeft De VvE Bestuurder te 's-Gravenhage aan Ockenburgh architectuur en bouwkunde opdracht verstrekt voor het maken van een basis Meerjaren Onderhoudsplan.

Het complex bestaat uit 72 appartementen.  
Het complex heeft een 9-tal portieken. Per portiek worden 8 woningen toegang geboden.  
Het complex heeft een onderbouw, souterrain met kelderboxen en een 4-tal woonlagen.  
In het complex bevinden zich een tweetal dilataties, zodat het complex uit drie bouwdelen bestaat.

De bouwvergunning van het complex is in 1959 in opdracht van J.W. Bakhuizen en naar ontwerp van Architectenbureau Maaskant ingediend. De bouw is in 1960 gerealiseerd.

De constructie bestaat uit betonnen dragende wanden en baksteenmontage vloeren, Nehobo-systeem (**N**ederlandse **H**olle **B**ouwsteen).

De kopgevels bestaan uit 16cm betonwand, een luchtspouw van 5cm en een gemetselde buitengevel van 11cm. De voor- en achtergevels zijn voorzien van houten kozijnen en spouwmuren met een gemetselde buitenwand en een betonnen binnenspouwblad.

Het gevelmetselwerk van gele strengpersstenen is in halfsteensverband gemetseld en voorzien van een platvolle voeg.  
Het bovengrondse gedeelte van het souterrain is aan de buitenzijde voorzien van een stuclaag en sauswerk.

Het platte dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking zonder grind.

Het trappenhuis heeft trappen van prefab beton, de vloeren zijn voorzien van dubbel hardgebakken tegels en de wanden zijn deels betegeld. Overig gedeelte is gestuukt en gesausd.  
Het algemene gedeelte van de souterrainvloer is voorzien van een coatinglaag.

De woningen zijn voorzien van een individuele verwarming- en warmwatervoorziening.

Tijdens de opname heeft een gesprek met de heer Vreeken, Seringenstraat 2, plaats gevonden, waarbij een aantal onderhoudswerkzaamheden uit het verleden en mogelijke onderhoudswerkzaamheden in de nabije toekomst zijn besproken. Volgens de heer Vreeken zijn offertes aangevraagd voor het schilderwerk met houtrotherstel voor de voorgevel, het sausen van het gedeelte van de buitengevel van de souterrain van de voorgevel en voor vervangen van de dakbedekking.

Het Meerjaren Onderhoudsplan omvat de geconstateerde achterstallige onderhoudswerkzaamheden en de reguliere onderhoudswerkzaamheden gedurende een periode van 15 jaar. Voor de kosten van de diverse werkzaamheden is uitgegaan van uitvoering door derden (aannemers/schildersbedrijven/etc.). Bij de aanwezige stukken was geen splitsingsakte aanwezig, zodat uitgegaan is van een gelijke verdeling van de kosten over de 72 eigendommen.

Bij het Groene Hartarchief is een archiefonderzoek verricht naar bouwkundige tekeningen. Hierbij zijn een aantal fragmenten tekeningen voor een bouwaanvraag achterhaald. Deze gegevens zijn voor het uittrekken van de hoeveelheden gebruikt.

Dit rapport is opgebouwd uit drie delen:

Deel 1: de rapportage met bevindingen en aanbevelingen.

Deel 2: toelichting met de nodige foto's (bijlage A).

Deel 3: het meerjaren onderhoudsplan voor de komende 15 jaar (bijlage B).

## 2. Bevindingen

### 16. Funderingsconstructies

Het gevelmetselwerk vertoont op een aantal plekken lichte haarscheurvorming. Deze aanwezige scheurvorming is niet ten gevolge van de zettingen in de fundering.

Het complex is de archiefstukken onderheid met houten palen en voorzien van een betonnen oplanger, lengte 1,50 m1.

### 21. Buitenwanden

#### Algemeen:

Het metselwerk verkeert over het algemeen in een redelijke staat van onderhoud.

De coatinglaag t.p.v. kopgevels 1<sup>e</sup> woonlaag is in goede staat.

Het metselwerk vertoont op een aantal plekken, vooral op de verdiepingen, lichte schade en scheurvorming aan de buitenste laag. Deze gebreken zijn echter vrij goed te repareren.

Het voegwerk is t.p.v. de penanten aan voorgevel en hoekenpenanten achtergevel (zie foto bijlage) slecht en vervuild met o.a. mosgroei. Bij mosgroei kunnen de voegen bij een vorst ernstig beschadigd worden. Het totale slechte voegwerk wordt geschat op 20% van de penanten in de voor- en achtergevels (langsgevels). Nauwkeurig bepaling kan vanaf hoogwerker/steiger bepaald worden.

#### Voorgevel (westelijk georiënteerd)

Ter plaatse van de gemetselde penanten zijn de betonafdekkers aangetast door mosgroei. Bij dezelfde penanten t.p.v. de balkons zijn de voormalige kolenkasten duidelijk zichtbaar. Advies is deze penanten het voegwerk vervangen, reinigen en de de betonafdekkers na het reinigen te voorzien van een coating.

Incidenteel wordt een beschadigde gevelsteen geconstateerd.

De betonbanden zijn voorzien van een coating. De conditie van deze coating is door vervuiling matig. Tevens zijn op een paar plekken, huisnr. 132 en 134, scheurvorming in de betonband geconstateerd. Deze na te lopen en herstellen alvorens deze te voorzien van een coatinglaag.

#### Kopgevels

Het metselwerk is t.p.v. de 1<sup>e</sup> woonlaag voorzien van een coating. De gemetselde kopgevels zien er redelijk uit.

De gemetselde kopgevels worden d.m.v. een betonband per laag opgevangen. Door Ockenburgh is op maaiveldniveau steekproefsgewijs gecontroleerd hoeveel spouwankers er per m<sup>2</sup> aanwezig zijn. Dit zijn er 2 à 3 per m<sup>2</sup>. Dit was in de periode dat het complex gebouwd is geheel conform de toen geldende normen. De huidige is vanaf 10m circa 4 ankers per m<sup>2</sup>.

#### Risicoanalyse:

*De spouwmuurankers waren toentertijd van thermisch verzinkt staal. Door grote thermische bewegingen, b.v. zeer grote ononderbroken gevelvlakken van zelfs meer dan 8 bouwlagen, werden de spouwmuurankers vervormd. Door vervorming ontstaat beschadiging van de thermisch verzinkte bescherming, waardoor t.p.v. het buitenspouwblad roestvorming optrad. Door roestvorming braken de ankers. Hierdoor kon de koppeling tussen binnenmuur en buitenspouwblad niet meer functioneren en stond het buitenblad losgekoppeld op zichzelf. Door winddruk bezweken de buitenspouwmuuren.*

*In de situatie van de Seringenstraat is sprake van een door betonbanden onderbroken kopgevel. De hoogte van het metselwerk is circa 12,00 m1. Er zijn geen thermische schades, zoals scheurvorming geconstateerd. Het metselwerk is vlak en vertoont geen horizontale vervorming. De winddruk is in de bebouwde omgeving en met deze gebouwhoogte beperkt.*

*Naar verwachting geeft de huidige situatie de komende jaren nog geen problemen. Indien een deel van het metselwerk t.p.v. de hoekpenanten in voor- en achtergevel vervorming vertoont, dan een endoscopische inspectie laten uitvoeren om de oorzaak te achterhalen.*

#### Achtergevel (oostelijk georiënteerd)

Incidenteel wordt matig voegwerk geconstateerd, bij vooral de hoeken 1<sup>e</sup> woonlaag. Het metselwerk is reeds eerder hersteld b.v. bij dilataties. Verder zijn op een aantal plaatsen boven de betonband voegen van een enkele steen duidelijk onderscheidend zichtbaar.

#### Onderbouw

De gestuukte laag t.p.v. buitenmuur van het souterrain is voorzien van antracietkleurig sauserwerk. De conditie t.p.v. de voorgevel is slecht. Daar zijn beschadigingen aanwezig. Het sauserwerk van de zij- en de achtergevels is goed.

## **22. Binnenwanden**

In de bezochte woning aan de Seringenstraat 2 zijn geen gebreken geconstateerd aan de gemeenschappelijke bouwmuren en de gevelwanden.

Opname van binnenwanden, niet behorend tot de gemeenschappelijke zaken, is geen onderdeel van de opdracht.

De binnenwandafwerking van de bergingen en trappenhuizen is redelijk en zal t.z.t. gesausd moeten worden. Om het aanzicht van de wanden een frisse uitstraling te behouden, zal incidenteel bij beschadiging e.d. herstel noodzakelijk zijn.

## **23. Vloeren en galerijen**

#### Vloeren in het trappenhuis

De betegelde betonnen vloeren in het trappenhuis vertonen geen gebreken en zijn in een redelijke tot goede staat van onderhoud.

#### Vloeren in het souterrain

De coating van de betonnen vloeren in het souterrain van de 9 trappenhuizen is op veel plaatsen beschadigd en verkeert in matige tot slechte staat van onderhoud.

## **24. Trappen**

#### Entreetrappenhuis

De betonnen trappen zijn in de 9 entreetrappenhuizen verkeren een redelijke staat van onderhoud. De trappen zijn voorzien van dubbelhard gebakken tegels.

## **25. Balkons**

De betonnen balkonvloeren aan de achtergevelzijde zijn ongeveer 3 jaar geleden gerepareerd en voorzien van een nieuwe coating. De betonreparatieplekken zijn incidenteel zichtbaar.

Aan de voorgevelzijde zijn de betonranden op een aantal plaatsen matig tot ernstig vervuild. In een van de balkons is van bovenaf een scheur of aftekening van voormalig kolengkast in de vloer geconstateerd.

De oorspronkelijke balustraden van draadglas zijn vervangen voor een aluminium spijlenhek. De conditie van deze balustraden is goed.

## 28. Hoofddraagconstructies

Tijdens de opname is geen constructieve schades geconstateerd.

## 31. Buitenwandopeningen

### Algemeen

De kozijnen zijn vanaf maaiveld en bezochte woning gecontroleerd.

De kozijnen aan de achtergevelzijde zijn ongeveer 3 jaar geleden geschilderd. Bij een van de kozijnen van de 1<sup>e</sup> woonlaag is een haarscheurtje t.p.v. de houtverbinding.

Het schilderwerk van de kozijnen aan de voorgevelzijde verkeert in matige conditie. Volgens de heer Vreeken is hiervoor een offerte aangevraagd. Er is vanaf maaiveld geen houtrot geconstateerd, echter de ervaring leert dat kozijnen van deze bouwperiode, een gereede kans op aanwezig houtrot kent. Hiervoor dient wel een post opgenomen te worden. Het advies is bij aanbesteding rekening te houden met een post houtrotherstel. Dan kan het schildersbedrijf de plaatselijke houtrotplekken en houtschade te repareren met een 2-componenten houtrotvuller op epoxy basis, en daarna voorzien van een volledige schilderbeurt.

In de kozijnen en gevels ontbreekt ventilatievoorzieningen, zoals ventilatieroosters. De afzuiging geschiedt op natuurlijke wijze via roosters en kanalen in toilet, badkamer en keuken. De ventilatievoorziening voldoet niet aan de huidige eisen m.b.t. luchtverversing.

### Entreepartijen

De 9 entreepartijen hebben een gestuukt en antracietkleurig grijs gesausd kader. Bij een van deze kaders, huisnr. 82 t/m 96, is het kader gescheurd. Zie ook foto in de bijlage.

## 32. Binnenwandopeningen

### Bergingen

De houten deurkozijnen, zowel buiten als binnen, zijn in een redelijke staat van onderhoud. Om beschadiging van schilderwerk te beperken kan overwogen worden om de hoeken middels aluminium hoeklijnen. Deze voorziening is niet opgenomen in de prognose.

Bij het trappenhuis, huisnr. 2 t/m 18, is een van de boarddeuren door waterschade behoorlijk aangetast. Boarddeuren zijn niet de best gekozen oplossing voor inbraakwerendheid en de levensduur van deze deuren in bergingen, zoals bij deze locatie, is beperkt.

Voorgesteld wordt om geleidelijk de deuren te vervangen in multiplexdeuren met mogelijke bescherming van een kunststof of metalen schopplaat.

## 34. Balustrades

### Balkons

Voor bevindingen van de balustraden, zie hoofdstuk 25 "balkons".

### Trappenhuis

Het schilderwerk van traphekken en leuning boven de trap is matig. Hier en daar was beschadiging van de verflaag aangetroffen.

## 37. Dakopeningen.

### Dakluiken

De 9 houten dakluiken zijn voorzien van een zinken bekleding. Deze zinken bekleding is op een aantal dakluiken voorzien van een reparatieplek.

### Lichtkoepels

Elk trappenhuis heeft een lichtkoepel. De lichtkoepels zijn bovendaks voorzien van een extra klembevestiging.

#### 45. Plafondafwerkingen

##### Trappenhuisen

Het sauswerk van de gestuukte plafonds in de trappenhuisen is in een redelijke staat. Te zijner tijd zal in combinatie met het sauswerk van de wanden onderhoud gepleegd moeten worden. Eventuele beschadigingen kunnen dan meegenomen worden.

##### Bergingen

Het sauswerk van het gestuukte plafond in de gang naar de bergingen is in een matige staat van onderhoud. Het sauswerk kan gelijktijdig met de trappenhuisen meegenomen worden.

#### 47. Dakafwerkingen

##### Dak van het flatgebouw

De dakconstructie bestaat uit holle bakstenen, NeHoBo, met een dikte van 12cm. Op de daken bevindt zich een isolatielaag van 7cm. Bij opname is geconstateerd dat het isolatiemateriaal uit houtwolcementvezelbeplating bestaat. Op de isolatie was 2 lagen dakleer met grind omschreven. In de loop der jaren is het daksysteem vervangen in een bitumineus systeem zonder grindbelasting.

Tijdens de opname was het dak via een dakluik en een in het trappenhuis toegankelijk. Het dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking zonder grind.

Tijdens de opname was er veel water op het dak aanwezig. De hemelwaterafvoeren van de daken bevinden zich aan de voorgevelzijde. De aanwezige elementen, zoals gemetselde ventilatiekanalen, daklichten en dakluiken, geven een zodanige verstoring dat voldoende afschot op het dak aanwezig moet zijn om het hemelwater van achtergevel naar voorgevel te kunnen transporteren. Bij het aanbrengen van een extra isolatielaag is het te overwegen om met afschotbeplating het afschot te verbeteren. Het aluminium daktrim is in redelijke staat.

De kwaliteit van de dakbedekking is matig. Er is over het algemeen craquelé aanwezig, wat duidt op komend einde levensduur. Voor het vervangen van de dakbedekking is een offerte aangevraagd.

##### Gemetselde ventilatiekanalen

Het gele metselwerk is voorzien van een zwarte coating, inertol. Deze coating is in de loop der jaren deels verwijderd door slijtage. Hierdoor is een behoorlijke kleurennuance ontstaan. Het voegwerk van dit metselwerk is redelijk.

De aansluitingen met de bitumineuze dakbedekking, voetlood, verkeert in matige conditie. Op verscheidene plaatsen is het lood gescheurd.

Op een tweetal gemetselde ventilatieschachten zijn meerdere asbesthoudende kanalen aangetroffen.

#### 52. Afvoeren

De standleidingen van de hemelwaterafvoeren aan de voorgevel lopen door de balkonvloeren. De standleiding gaan door de balkonvloeren. De doorvoeren in het beton verkeren in matige staat van onderhoud.

De balkons aan de achterzijde hebben een hemelwaterafvoer, waarvan standleidingen door de balkonvloeren gaan. De doorvoeren in het beton zijn in een redelijke staat van onderhoud.

Het rioleringssysteem was van origine opgebouwd met gresbuizen. Liggende delen in de onderbouw is vervangen door pvc-buizen.

### **57. Luchtbehandeling**

Het kanalenstelsel van de ventilatiekanalen bestaat uit het zogenaamde Shuntsysteem. Dit systeem staat voor een verticaal gecombineerd systeem. Hierdoor is individuele mechanische afzuiging niet mogelijk. Bij eventuele verbetering dient gedacht te worden aan een gezamenlijke mechanische afzuiging bovendaks. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan luchttoevoer, zoals ventilatieroosters in kozijnen o.i.d.

### **63. Verlichting**

De verlichting van de trappenhuizen vallen onder het VvE-beheer.

Alle verlichting is in een redelijke staat van onderhoud. Tijdens de opname kon niet worden gecontroleerd of alle armaturen werkten.



## Bijlage A Fotorapportage



Haarscheuren en slecht voegwerk  
Langsgevel



Metselwerk voorzien van sauswerk  
1<sup>e</sup> bouwlaag kopgevels



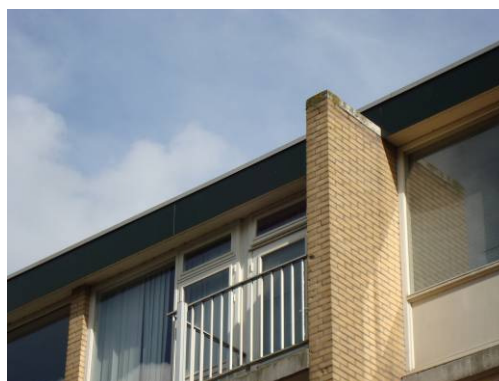
Gesausde kopgevel 1<sup>e</sup> bouwlaag



Beschadigde coating souterrain gevel



Mosgroei voegwerk  
Aangetaste betonafdekker



Metselwerkpenanten met mosgroei



NeHoBo-vloeren in souterrain



Souterrain met vloercoating



Fietstrap souterrain



Bergingsdeur



Balkon achterzijde



Woonkamerkozijn



Schilderwerk verbinding haarscheurtje



Water op het dak blijven staan



Lichtkoepel boven trappenhuis met klembeugels



Loodaansluiting gescheurd  
gecoat metselwerk



Diverse asbesthoudende  
bovendakse kanalen



Reparatieplek zinken dakluik



Craquelé dakbedekking en afvoer  
zonder bolroosters



Mosgroei betonafdekker/metselwerk  
voormalige kolenkast zichtbaar  
scheur in balkonvloer, ontbreekt waterdichte  
afwerking.



Schade en vervuild metselwerk  
balkonrand vervuild



Entreekader (stucwerk) scheurvorming



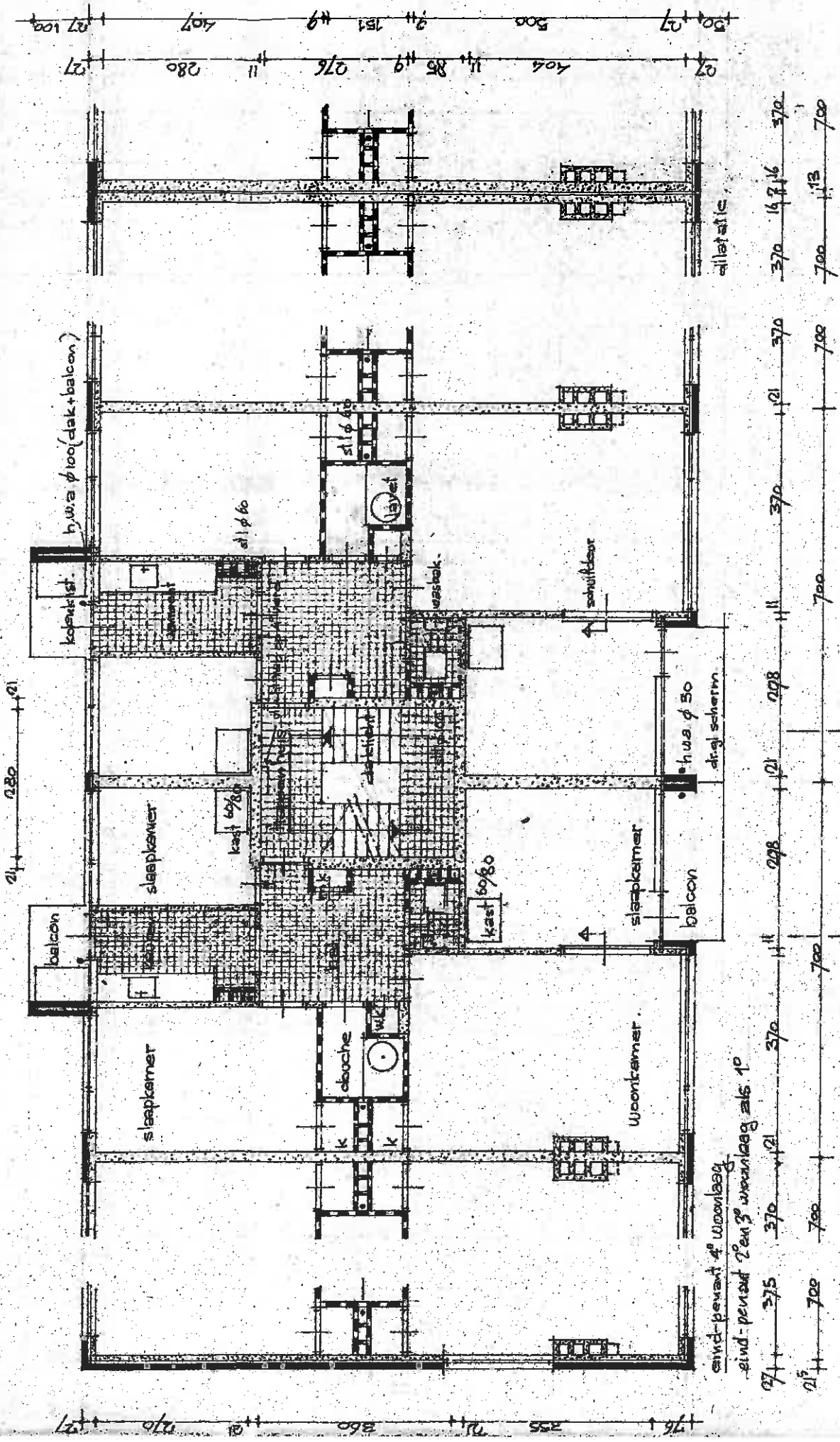
Gecoat metselwerk ventilatieschacht

## Bijlage B Tekeningen



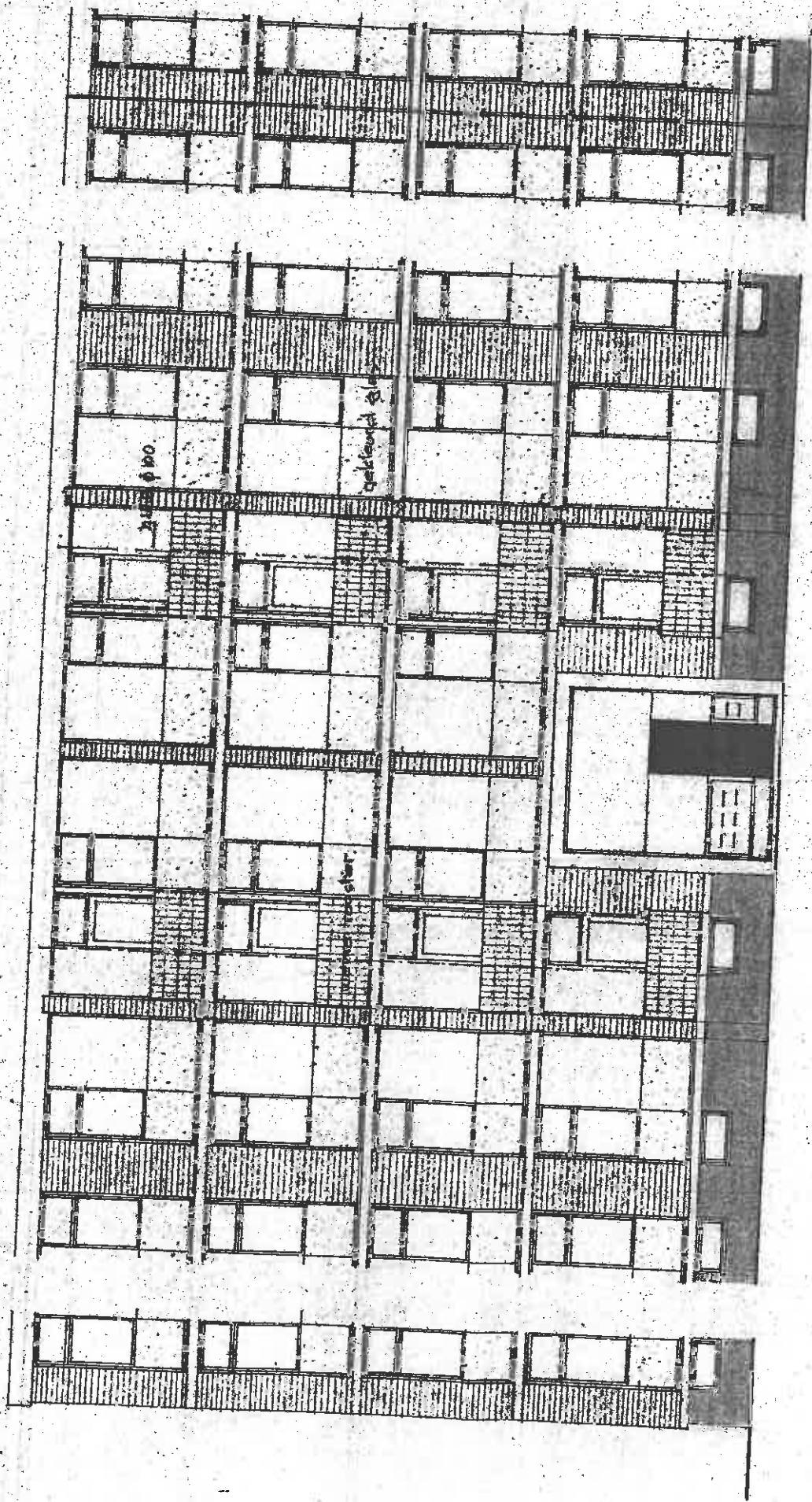






eind-penast 4 woonlaag  
 eind-penast 2 en 3 woonlaag als 1°

Beeldvorm 4-3-2

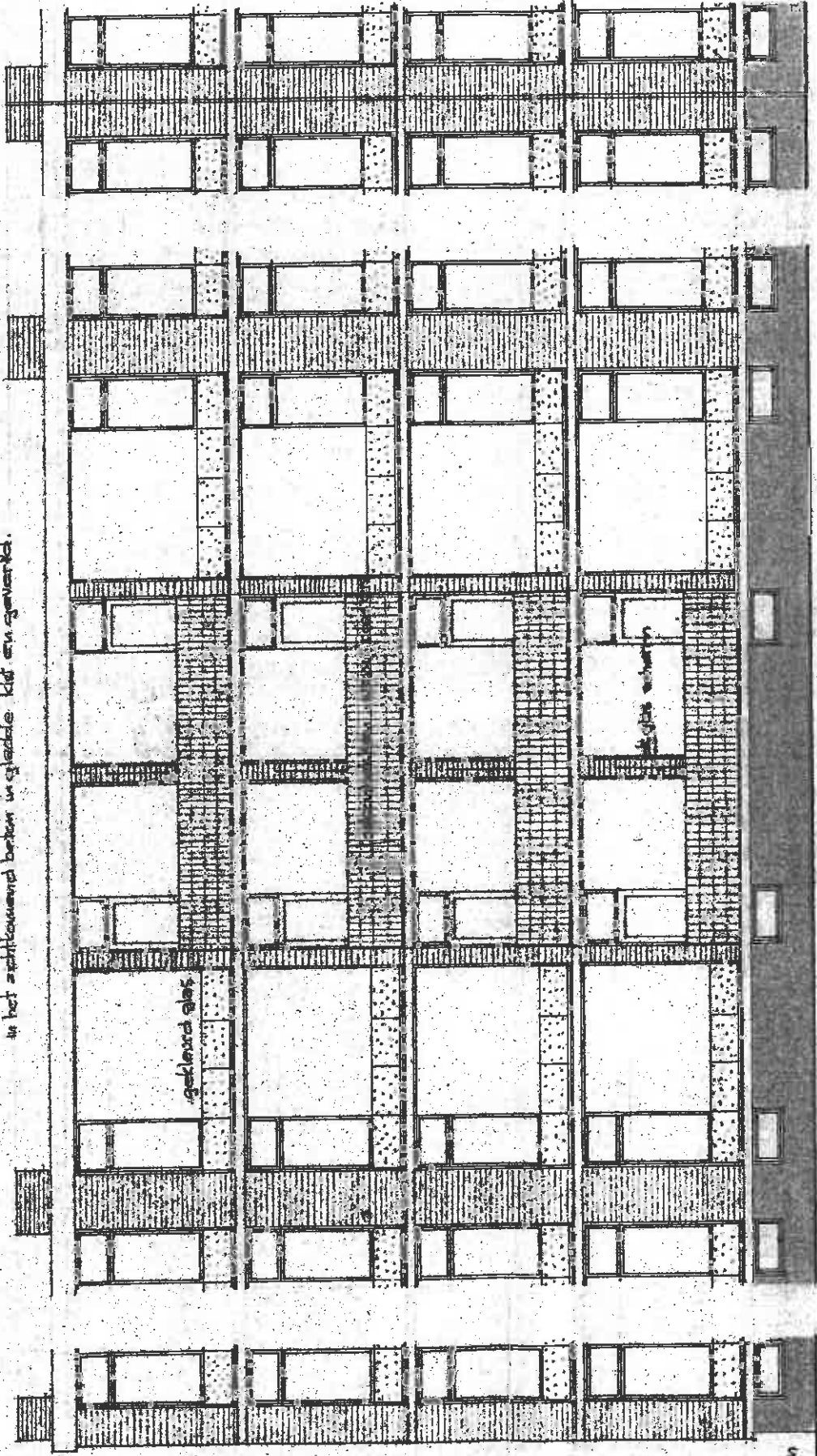


dilatatie

sind-panant

achtergevel

in het achtbouwend beton ingelatte kist en gevormd.



11-5-11

11-5-16

11-5-11

11-5-16

dikke koppeel

20 beton

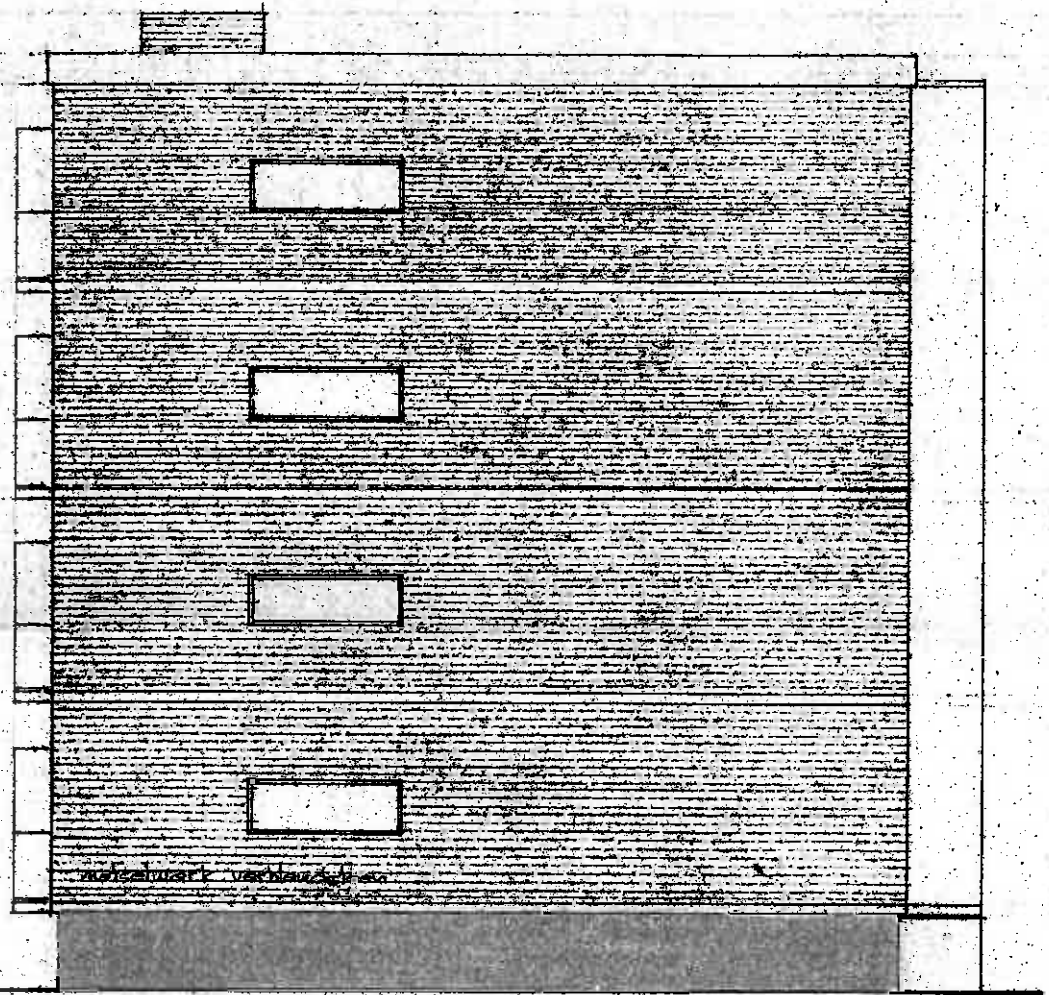
gekleurd glas

dikke schuif

beton muurt dmvu insert

dilatatie

stuw-paerent



kopgevel



## Bijlage C



Opdrachtgever : VvE Seringenstraat Alphen aan den Rijn  
Postbus 95300  
2504 AA Den Haag

Projectnummer 10.1.115.00

Adviseur OCKENBURGH architectuur en bouwkunde

Datum 20 oktober 2010

Opsteller dhr. J.C.G. van Leeuwen

**Project** : **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**  
**Locatie** : **Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn**  
**Dossier** : **10.1.115.00**  
**Versie** : **oktober 2010**  
**Datum** : **20-okt-2010**  
**Betreft** : **1. INHOUDSOPGAVE**

Inhoudsopgave

0	Voorblad		
1	Inhoudsopgave		
2	Uitgangspunten		
4	Prognose		
>	Bijlagen	B1	Opmerkingen
		B2	Indicatie bijdragen (incl. 19% BTW)

**Project** : [Meerjarenonderhoudsplan \(MJOP\)](#)  
**Locatie** : [Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn](#)  
**Dossier** : [10.1.115.00](#)  
**Versie** : [oktober 2010](#)  
**Datum** : [20-10-10](#)  
**Betreft** : **2. UITGANGSPUNTEN**

#### Algemene uitgangspunten

##### Opdrachtgever

naam [VvE Seringenstraat Alphen aan den Rijn](#)  
p/a [De VvE Bestuurder](#)  
adres [Postbus 95300](#)  
postcode [2509 CH](#)  
plaats [Den Haag](#)  
telefoon

##### Object

adres [Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn](#)  
postcode [2404 ER/ES/ET](#)  
plaats [Alphen aan den Rijn](#)  
  
bouwjaar [1960](#)  
renovatiejaar [n.v.t.](#)  
type object [72 appartementen](#)  
monumentaal [nee](#)  
opmerkingen [9 portieken](#)  
[4 woonlagen](#)

##### Productie

opname [24-sep-10](#)  
door [dhr. J.C.G. van Leeuwen](#)  
rapportage [dhr. J.C.G. van Leeuwen](#)

##### Overige uitgangspunten

offerten [Ockenburgh](#) [10.1.OFF.151.A/LR](#) d.d. [07-09-2010](#)  
opdrachten [De VvE Bestuurder](#)

Bedragen gerekend als in aanneming aanbesteed, derhalve excl. opslagen hoofdaannemer

Bedragen exclusief BTW, tenzij anders vermeld

Op prijspeil [jan-10](#)

Indexering [In deze prognose voor de komende 15 jaar niet opgenomen](#)

Stukken [Bouwaanvraag- en Constructietekeningen uit het Groene Hartarchief te Alphen aan den Rijn](#)

##### Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Ockenburgh naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Ockenburgh is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/ of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van deze opdracht, gemaakte fouten, behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na datum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/ of schadeclaims worden door Ockenburgh nadrukkelijk van de hand gewezen.

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder de toepasselijkheid van De Nieuwe Regeling 2005 Rechtsverhouding Opdrachtgever-Architect, ingenieur en adviseur DNR 2005, zoals gedeponeed ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterc onder nummer 139/2004 en luiden als op de datum van deze brief.



Project : Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)  
 Naam : VvE Seringenstraat Alphen aan den Rijn  
 Locatie : Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn  
 Dossier : 10.1.115.00  
 Versie : oktober 2010  
 Datum : 20-okt-2010  
 Betreft : 4. PROGNOSE

urgentiescore: 1 urgent; moet op korte termijn uitgevoerd worden (binnen 1 jaar)  
 2 op middellange termijn (binnen 2 jaren)  
 3 esthetisch, meestal op te lossen bij of door een schilderbeurt/ reinigingsbeurt  
 4 aandachtspunt bij de volgende inspectie  
 v ten behoeve van de veiligheid  
 n.t.b. evt. toekomstige ingreep valt buiten 15 jaarstermijn

hoev.	eenh.	element	handeling (-en)	norm	totaal	urgentie	cyclus	1e jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>00 indirecte projectvoorzieningen, locatievoorzieningen</b>																							
2,00	stuks	rolsteiger, per pand, voorgevel	incidentele reparatiewerkzaamheden	€ 135,00 / stuks = € 270	res.	1	2012				€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270
2,00	stuks	alum. opbouwsteiger, per pand, achtergevel	incidentele reparatiewerkzaamheden	€ 135,00 / stuks = € 270	res.	1	2011			€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270	€ 270
12,00	wkn	steiger en hulpstukken	herstel, sausen en schilderen voorgevel	€ 200,00 / wkn = € 2.400	v	15	2011			€ 2.400													
12,00	wkn	steiger en hulpstukken	herstel, sausen en schilderen achter- en zijgevel	€ 200,00 / wkn = € 2.400	v	15	2015							€ 2.400									
6,00	wkn	steiger en hulpstukken	schilderwerkzaamheden	€ 200,00 / wkn = € 1.200	v	15	2020												€ 1.200				
<b>16 funderingsconstructies</b>																							
komende 15 jaar geen maatregelen voorzien				€ - 0	n.t.b.																		
<b>21 buitenwanden, niet constructief en constructief algemeen.</b>																							
116,46	m²	voorgevel onderbouw	sausen onderbouw	€ 22,00 / m² = € 2.562	2	15	2011			€ 2.562													
22,20	m²	zijgevel onderbouw	sausen onderbouw	€ 22,00 / m² = € 488	3	15	2020												€ 488				
120,33	m²	achtergevel onderbouw	sausen onderbouw	€ 22,00 / m² = € 2.647	3	15	2020												€ 2.647				
175,14	m²	voorgevel betonbanden	sausen betonbanden	€ 22,00 / m² = € 3.853	3	15	2011			€ 3.853													
152,46	m²	achtergevel betonbanden	sausen betonbanden	€ 22,00 / m² = € 3.354	2	15	2020												€ 3.354				
26,44	m²	zijgevel betonbanden	sausen betonbanden	€ 22,00 / m² = € 582	3	15	2020												€ 582				
87,57	m²	entreekader	sausen entreekader	€ 22,00 / m² = € 1.927	3	15	2011			€ 1.927													
1,00	pst	entreekader	herstel scheurvorming	€ 300,00 / pst = € 300	2	15	2011			€ 300													
730,84	m²	voorgevel metselwerk	incidenteel scheurherstel en herstel incl. wapening	€ 5,20 / m² = € 3.800	2	15	2011			€ 3.800													
214,80	m²	zijgevel metselwerk	incidenteel scheurherstel en herstel incl. wapening	€ 5,20 / m² = € 1.117	3	15	2015							€ 1.117									
503,50	m²	achtergevel metselwerk	incidenteel scheurherstel en herstel incl. wapening	€ 5,20 / m² = € 2.618	3	15	2015							€ 2.618									
146,17	m²	voorgevel voegwerk	herstel voegwerk, incl. reiniging	€ 45,50 / m² = € 6.651	3	15	2011			€ 6.651													
100,70	m²	achtergevel voegwerk	herstel voegwerk, incl. reiniging	€ 45,50 / m² = € 4.582	2	15	2015							€ 4.582									
42,96	m²	zijgevels voegwerk	herstel voegwerk, incl. reiniging	€ 45,50 / m² = € 1.955	2	15	2015							€ 1.955									
<b>22 binnenwanden, niet constructief en constructief algemeen.</b>																							
1701,00	m²	trappenhuizen en bergingen	sausen (stucwerk)	€ 21,50 / m² = € 36.572	3	15	2015							€ 36.572									
1701,00	m²	trappenhuizen en bergingen	incidentele reparatie gering scheurherstel (reservering)	€ 0,70 / m² = € 1.191	res.	3	2013					€ 1.191			€ 1.191			€ 1.191			€ 1.191		
<b>23 vloeren en galerijen, niet constructief en constructief algemeen</b>																							
223,83	m²	bergingen	coating (betonvloer)	€ 23,00 / m² = € 5.148	3	15	2011			€ 5.148													
223,83	m²	bergingen	incidentele reparatie gering (scheur-) herstel (reservering)	€ 2,00 / m² = € 448	res.	3	2013					€ 448			€ 448			€ 448			€ 448		
<b>24 trappen, hellingen en ladders/klimijzers algemeen</b>																							
9	stuks	trappenhuis	incidenteel onderhoud tegelwerk	€ 50,00 / stuks = € 450	res.	3	2013					€ 450			€ 450			€ 450			€ 450		
9	stuks	trappenhuis	incidenteel onderhoud klimbeugels	€ 100,00 / stuks = € 900	res.	15	2015							€ 900									
<b>25 balkon, niet constructief en constructief</b>																							
149,04	m²	balkonvloer voorgevel	boven-/onderzijde: reinigen+ coating o.b.v. epoxyharsen, i.c.m. de balkonvloerreparatie, incl. hoogwerker	€ 27,50 / m² = € 4.099	3	10	2011			€ 4.099											€ 4.099		
256,68	m²	balkonvloer achtergevel	boven-/onderzijde: reinigen+ coating o.b.v. epoxyharsen, i.c.m. de balkonvloerreparatie, incl. hoogwerker	€ 27,50 / m² = € 7.059	3	10	2018											€ 7.059					
405,72	m²	balkonvloer voor- en achtergevel	incidenteel nalopen en herstellen	€ 2,00 / m² = € 811	res.	3	2014					€ 811			€ 811				€ 811		€ 811		
<b>28 hoofddragconstructie - skelet</b>																							
1	post	betonnen gevelbanden	reservering periodieke controle en betonschade herstel	€ 3.500,00 / post = € 2.000	res.	5	2011			€ 2.000					€ 2.000						€ 2.000		
<b>31 buitenwandopeningen, puivulling algemeen.</b>																							
9	post	portiekkozijnen, woningkozijnen en bergingkozijnen	vandalismeonderhoud; mechanische beschadigingen; slotreparatie; e.	€ 100,00 / post = € 900	res.	1	2010		€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900
982,19	m²	voorgevelkozijnen buiten (incl. ramen) t.b.v. de woningen	herstel + schilderwerk (excl.portiek)	€ 61,50 / m² = € 60.405	2	5	2011			€ 60.405					€ 60.405						€ 60.405		
1.222,16	m²	achtergevelkozijnen buiten (incl. ramen) t.b.v. de woningen	herstel + schilderwerk (excl.portiek)	€ 61,50 / m² = € 75.163	3	5	2014					€ 75.163							€ 75.163				€ 75.163
11,20	m²	zijgevelkozijnen buiten t.b.v. de woningen	herstel + schilderwerk (excl.portiek)	€ 61,50 / m² = € 689	3	5	2014					€ 689							€ 689				€ 689
85,05	m²	entreekozijnen buiten voorgevel	herstel + schilderwerk (excl.portiek)	€ 61,50 / m² = € 5.231	3	5	2014			€ 5.231									€ 5.231				€ 5.231
18,90	m²	entreedeuuren	herstel + schilderwerk	€ 32,00 / m² = € 605	2	5	2011			€ 605					€ 605						€ 605		
130,25	m²	houten keukendeuren voorgevel	herstel + schilderwerk	€ 25,00 / m² = € 3.256	2	5	2011			€ 3.256					€ 3.256						€ 3.256		
130,25	m²	houten slaapkamerdeuren achtergevel	herstel + schilderwerk	€ 25,00 / m² = € 3.256	3	5	2014					€ 3.256							€ 3.256				€ 3.256
176,40	m²	panelen voorgevelkozijnen	primeren en schilderwerk	€ 29,00 / m² = € 5.116	4	10	2016								€ 5.116								
185,40	m²	panelenachtergevelkozijnen	primeren en schilderwerk	€ 29,00 / m² = € 5.377	4	10	2019												€ 5.377				
1	post	hang- en sluitwerk	plaatselijk vervangen hang- en sluitwerk	€ 300,00 / post = € 300	res.	1	2010		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
0,00	nvt	beglazing vervangen in buitengevels (vanuit glasverzekering van de VvE)		€ - / nvt = € -	n.v.t.	0	2025																
0,00	nvt	ventilatievoorziening middels roosters in kozijn/beglazing is niet meegenomen		€ - / nvt = € -	n.v.t.	0	2025																
<b>32 binnenwandopening, puinvulling algemeen</b>																							
568,80	m1	houten bergingkozijnen	herstel + schilderen	€ 11,00 / m1 = € 6.257	2	10	2012				€ 6.257										€ 6.257		
453,60	m1	houten voordeurkozijnen	herstel + schilderen	€ 11,00 / m1 = € 4.990	3	10	2015							€ 4.990									
136,08	m²	voordeuren woningen	herstel + schilderwerk	€ 25,00 / m² = € 3.402	3	10	2015							€ 3.402									
165,60	m²	bergingdeuren en deuren alg. ruimten	herstel + schilderwerk	€ 25,00 / m² = € 4.140	2	10	2012				€ 4.140										€ 4.140		
2,00	st	vervangen bergingsdeuren	boarddeuren in multiplexdeuren	€ 500,00 / st = € 1.000	2	3	2011			€ 1.000			€ 1.000			€ 1.000					€ 1.000		
<b>34 balustrades en leuning algemeen</b>																							
1,00	pst	balkonbalustraden	div. klein naloopwerk	€ 200,00 / pst = € 200	v	2	2010		€ 200		€ 200		€ 200		€ 200		€ 200						€ 200
460,80	m²	balkonbalustraden	komende 15 jaar geen maatregelen voorzien	€ - / m² = € -	n.v.t.	0	2025																
190,35	m1	traphekken en leuning	schilderwerk stalen stokleuning	€ 17,20 / m1 = € 3.274	3	10	2015							€ 3.274									
<b>37 dakopeningen</b>																							
9,00	st	dakluik aftimmering (trappenhuis)	zinkwerk	€ 240,00 / st = € 2.160	3	15	2012				€ 2.160												
9,00	st	lichtkoepels en luiken	bevestigingen	€ 50,00 / st = € 450	3	5	2017									€ 450					€ 450		
<b>44 trap- en hellingafwerkingen</b>																							



**Project : Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**  
**Locatie : Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn**  
**Dossier : 10.1.115.00**  
**Versie : oktober 2010**  
**Datum : 20-okt-2010**  
**Betreft : BIJLAGEN**

## **B1. Opmerkingen**

1. Aandelen van de appartementsrechten in de onderhoudskosten volgens de betreffende splitsingsakte van 25 mei 1988, lid B. Eventueel met de hierin genoemde uitzonderingen.
2. Algemene uitgangspunten: alle werkzaamheden combineren en afstemmen. Prijsniveau is gebaseerd op groot onderhoud en aanbesteding.
3. De beton reparatiekosten van de galerijvloeren en de dakvloer kunnen alleen worden vastgesteld na het advies van een constructie adviesbureau. Deze kosten moeten later worden verdeeld over alle appartementsrechten.
4. Wij adviseren een post vandalisme onderhoud op te nemen (brievenbussen, wandafwerking trappenhuis, h.w.a.'s, e.d.)
5. Lopende reguliere onderhoudscontracten (schoonmaak trappenhuis, schoorsteenvegen, glasbewassing, CV, o.i.d.) zijn niet geïmplementeerd. De specifieke gegevens hiervoor zijn ons niet bekend.  
Ons advies is om dit alsnog in dit overzicht te verwerken.
6. Vaste lasten (water, elektra) voor gemeenschappelijke zaken zijn niet meegenomen in de kostenprognose.
7. Daar waar ons inziens de komende 15 jaar geen onderhoud noodzakelijk zal zijn, zijn ook geen regels opgenomen.  
Maar als de kostenpost erg hoog is dan wordt er een jaarlijkse reservering opgenomen.
8. Bij de opnamen op locatie waren de woningen (op 1 na) en winkels niet toegankelijk. Ook het dak van het flatgebouw is niet betreden, de CV-ruimte is niet bekeken, en kon bij de laagbouw de dakconstructie niet worden bekeken.
9. We nemen aan dat door de VvE een collectieve glasverzekering is afgesloten. Glasvervanging is niet opgenomen in de prognose.
10. Wij maken u attent op de volgende aandachtspunten (niet voor rekening VvE):
  - a) het geregeld schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, hiervoor kan een servicecontract worden afgesloten.
  - b) schoonmaakwerk balkonvloeren i.v.m. voorkomen verstopping van hemelwaterafvoeren.
  - c) schade aan de gemeenschappelijke zaken door toedoen van privé werkzaamheden.

Project : **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**  
Locatie : **Seringenstraat 2 t/m 144 te Alphen aan den Rijn**  
Dossier : **10.1.115.00**  
Versie : **oktober 2010**  
Datum : **20-okt-2010**  
Betreft : **BIJLAGEN**

**B2. Indicatie bijdragen (incl. 19% BTW)**

De totale investering over 15 jaar bedraagt circa:		€	1.047.127,76
Investing per jaar gemiddels bedraagt circa		€	69.808,52
De totale investering per VvE lid (woning):	<u>aandeel per appartementsrecht:</u>		
woning appartementsrechten 2 t/m 144	0,01389	Bijdrage per jaar: €	969,56
>>		Per maand is dit: €	81

Wij adviseren de VROM richtlijnen te hanteren in verband met het opbouwen van reserves.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Ockenburgh Bouwkunde BV naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Ockenburgh Bouwkunde BV is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/ of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van deze opdracht, gemaakte fouten, behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na datum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/ of schadeclaims worden door Ockenburgh Bouwkunde BV nadrukkelijk van de hand gewezen.

Aldus naar beste weten en kunnen opgesteld.  
's-Gravenhage, 20 oktober 2010

J.C.G. van Leeuwen