

**MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN
VvE VROONHOEVELAAN 1,3 en 5
TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

VvE Beheer : In eigen beheer

Voorzitter VvE : Th. J.J. Olierook

Technische commissie : Nog te benoemen

Advies : Werner Flinkenflügel
(voor dakbedekking
Kalkhovenweg 46A)

Datum : 1 januari 2024

INHOUDSOPGAVE

01. Toelichting
02. Appartementen
03. Schoonmaakwerkzaamheden
- 04 Buiten Constructies
- 05 Metselwerk- en voegwerk
- 06 Houten constructies
- 07 Kozijnen en deuren
- 08 Balustrades
- 09 Dakbedekking
- 10 Schilderwerken
- 11 Regenwater afvoeren
- 12 Binnen riolering

01. Toelichting op de meerjaren onderhoudsplanning

Bij het beheer van gebouwen gaat het erom de conditie te waarborgen voor langere termijn en de kosten voor onderhoud te beheersen.

Er kan onderscheid gemaakt worden in noodzakelijk, preventief en esthetisch onderhoud.

Om de *instandhouding* te waarborgen, *vervolgshades* te voorkomen en geen *gevaarlijke situaties* te laten ontstaan, dient er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd te worden. Hier kan men bijvoorbeeld denken aan onderhoud van de dakbedekking.

Bij esthetisch onderhoud kunnen we bijvoorbeeld denken aan, voegwerk

Om de te verwachten kosten inzichtelijk te maken wordt er een meerjaren onderhoudsplanning gemaakt.

Omdat meerdere factoren van invloed zijn op de levensduur van een gebouw zal een meerjaren onderhoudsplanning altijd gebaseerd zijn op schattingen en aannames.

Er kunnen offertes worden aangevraagd waarmee de meerjaren onderhoudsplanning kan worden onderbouwd.

De factoren die van invloed zijn op de levensduur kunnen te maken hebben met onder andere de kwaliteit van het gebruikte materiaal, de wijze waarop het is aangebracht, de weersinvloeden, maar ook (lucht)vervuiling.

Om een overzicht te krijgen worden de onderdelen ingeschat op levensduur.

De praktijk wijst uit dat er nogal wat verschillen kunnen ontstaan tussen de werkelijke situatie en de onderhoudsplanning.

Om financiële tegenvallers te voorkomen is het raadzaam voldoende reserve op te bouwen, waar deze tegenvallers mee kunnen worden afgedekt.

Met de onderhoudsbegroting is geen rekening gehouden met inflatie of indexering. Er wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

01. Veiligheid
02. Functionaliteit
03. De kans op vervolgschade
04. Esthetisch
05. Milieu

02. Appartementen VvE Vroonhoevelaan 1-3-5

Het bouwjaar van het appartementencomplex is circa 2005.
De VvE omvat 3 appartementen met inpandige bergingen.

Van het uitgevoerde onderhoudswerk is het volgende bekend:

- a. Ongeveer in het jaar 2019 is het dak gecontroleerd, in 2022 heeft alvorens zonnepanelen te laten plaatsen een optische inspectie plaatsgevonden.
- b. Ongeveer in het jaar 20xx is het metselwerk plaatselijk gerepareerd.
- c. In het jaar 2020 heeft het volledige buitenschilderwerk plaatsgevonden.

Diverse gebreken:

In grote lijnen zijn bij de laatste inspectie geen gebreken geconstateerd

Kostenoverzicht en calculatie:

In bijgaande kostenraming is de prijs per onderdeel opgebouwd en in de tabel is dit is het noodzakelijk onderhoud vanaf het jaar 2024 t/m 2039 (15 jaar) aangegeven.

In verband met calamiteiten is het verstandig jaarlijks een post onvoorziën op te nemen.

03. Schoonmaakwerkzaamheden

In de steeg voor de voordeuren dient regelmatig het onkruid verwijderd te worden. Hier zijn nu geen afspraken over gemaakt.
De buitenranden aan de bovenkant van het appartement dienen jaarlijks te worden gereinigd. Hier zijn geen afspraken over gemaakt.

04. Buiten constructies

Tussen de woningen Vroonhoevelaan 1 en 7 is een verbinding met terras. Alle woningen hebben een balkon. Er is hier sprake van metalen en houten constructies.
Onderhoud is niet direct noodzakelijk maar dit moet wel ingecalculeerd worden.

Cyclus: >25 jaar.

05. Metselwerk- en voegwerk

Het voegwerk van de appartementen ziet er redelijk tot goed uit.

Cyclus: > 15 jaar

06. Houten constructies

Zie 04 Buiten Constructies

07. Kozijnen en Deuren

De houten kozijnen zijn over het algemeen van een goede kwaliteit.

De voordeuren zijn in 2021 in z'n geheel vervangen en kunnen zeker weer 25 jaar mee.

De bergingsdeuren zijn ook van goede kwaliteit en kunnen nog 10 jaar mee.

Cyclus: > 25 jaar

08. Balustrades

De stalen balkonhekken zijn behandeld en zien er goed uit. Wanneer het schilderwerk goed wordt bijgehouden kunnen deze stalen hekken nog lang mee.

Cyclus: > 15 jaar (staal)

09. Dakbedekking

De dakbedekking is in het jaar 2019 gecontroleerd. Ook bij het plaatsen van de zonnepanelen voor no 1 en 3 heeft er een beoordeling plaatsgevonden. Vóór 2032 wordt geen onderhoud voorzien.

Het lood- en zinkwerk waren niet controleerbaar.

Cyclus: > 25 jaar (dakbedekking)

10. Schilderwerken

Het volgende schilderwerk dient voor 2028 te worden ingepland:

De daklijsten en dak overstekken
Alle kozijnen en de gevel van no 3

Op de balustrades van de balkons is op sommige plaatsen blaasvorming van de coating waargenomen. Dit moet nader beoordeeld te worden.

Cyclus: 8 jaar

11. Regenwaterafvoeren

De regenwaterafvoeren aan de voor- en achtergevel zien er redelijk uit. In 2022 heeft een kleine reparatie plaatsgevonden omdat de omliggende straat zakt en de daardoor de regenpijp meetrekt. Om een eventuele tegenvaller af te dekken zijn geraamde bedragen opgenomen voor over 5 jaar.

Cyclus: niet bekend

12. Binnenriolering

Er is geen bedrag opgenomen.
Eventuele tegenvallers worden met de post onvoorzien afgedekt.

Er zou preventief een rioolinspectie kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de begroting.

Cyclus: niet bekend