



agendapunt 11b

Aan: de Leden van de Algemene Vergadering VvE Parkflat 1-90
Van: het bestuur van de VvE Parkflat 1-90
Datum: ALV van 28 maart 2018

Onderhoudsplan 2019-2028

Het bestuur biedt u hierbij het onderhoudsplan 2019-2028 aan.

Onderhoudsplan Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jisperveldstraat nummers 1 tot en met 90 te Amsterdam

Algemeen

Inleiding

Het gebouw Parkflat 1 is in 1966 gebouwd. De eerste tien jaar werden de appartementen verhuurd. In 1978 gingen ze in de verkoop.

In de splitsingsakte van 27 juli 1978 en in het modelreglement 1973 zijn de rechten, plichten en verantwoordelijkheden vastgelegd van de individuele eigenaar van een appartementsrecht en van de vereniging van eigenaren (VvE) met betrekking tot het eigendom en de instandhouding van het gebouw en zijn installaties.

Naarmate een gebouw en zijn installaties ouder worden, neemt niet alleen de behoefte aan onderhoud/vervanging toe, maar zal ook de behoefte ontstaan om modernisering op door te voeren. Het algemene doel hierbij is het gebouw als een plezierig woongebouw zijn functie te laten behouden maar ook zijn waarde op de markt.

Teneinde het noodzakelijke inzicht te verkrijgen in het onderhoud/vervanging en in de gewenste verbeteringen in de komende 10 jaar is een onderhoudsplan opgesteld.

Dit plan geeft inzicht in:

- het nodige onderhoud, de tijdstippen waarop het onderhoud uitgevoerd moet worden en de bijbehorende kosten;
 - beschikbaarheid financiën voor modernisatie,
- en zal de VvE de mogelijkheid geven een verantwoorde planning van activiteiten op te stellen en de benodigde financiële middelen te reserveren.

Indeling gebouw

4 kamer appartementen	5 kamer appartementen	garages	bergingboxen
44	22	22	66

Functie	aantal in pandige ruimtes	opmerkingen
CV en water	3	ketels, pompen, warmtewisselaar etc
Electriciteit	1	hoofdzekeringkast, meters
Algemeen	6	zgn vuilstortkoker-ruimte
VvE ruimte	1	archief VvE, verblijf aannemer, schoonmaker
Liften	2	liftruimte en machinekamer

Onderhoud

Onderhoud aan gebouw en installaties wordt op verschillende wijzen uitgevoerd:
Toegepast op het gebouw en zijn installaties is veelal een combinatie van deze soorten onderhoud aan de orde.

Inspecties	Reparaties	Periodiek onderhoud
Voorbeeld: veiligheidsinspectie lift veiligheids- en prestatie inspectie ketels inspectie gasdetectie inspectie dakbedekking	Onderhoud na defect. Voorbeeld: pompen, warmtewisselaar, drukvat, gescheurde leidingen etc	liften, deurdrangers, schilderwerk dakbedekking, ketels

- De uitgangspunten van dit onderhoudsplan zijn:
- **Inspecties** de kosten daarvan worden afgedekt door jaarcontracten.
- De kosten van **reparaties** worden afgedekt in de jaarlijkse begroting.
- De kosten van het jaarlijkse onderhoud worden afgedekt in de jaarlijkse begroting
- De kosten van het overige periodieke onderhoud worden opgenomen in dit onderhoudsplan.
- De kosten van modernisering worden opgenomen in dit onderhoudsplan.

Modernisering

De beveiliging van de hoofdentrees en de entrees naar de galerijen is in 2002 uitgevoerd.
Naar aanleiding van incidenten zijn de beide hoofdingangen in 2006 ook beveiligd met een lamp voorzien van een bewegingssensor

In 2007 is het trappenhuis gemoderniseerd: verlaagd plafond met nieuwe verlichting en nieuwe vloerbedekking.

In 2008 zijn de hoofdtoegangsdeuren van de beide entrees voorzien van elektrische deurdrangers.

In 2010 zijn de galerijdeuren voorzien van elektrische deurdrangers.

In december 2012/januari 2013 is camerabewaking geïnstalleerd in de beide entrees. De beelden worden opgenomen zodat bij noodzaak de beelden kunnen worden geanalyseerd (bijv. door de politie).

In 2015/2016 zijn de volgende vervangingen uitgevoerd:

- De beide liften zijn volledig gerenoveerd.
- De garagedeuren zijn vervangen.
- De verlichting in de boxgangen is vernieuwd.
- De sloten zijn op alle toegangsdeuren vervangen.

In het voorliggende onderhoudsplan is het volgende onderhoud en de volgende modernisering mogelijk:

Onderhoudsplan Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jisperveldstraat nummers 1 tot en met 90 te Amsterdam

Gebouw

Voor de beschrijving van het onderhoud wordt het gebouw verdeeld in:

- Galerijzijde
- Balkonzijde
- Kopgevels
- Inpandige ruimtes
- Dak
- Entrees
- Trappenhuizen
- Garagedak/dakterras

Algemeen:

Belangrijk: Als kozijnen en betonranden niet regelmatig worden schoongemaakt, bekort dat de levensduur van de verflaag met 25%. Dit is helaas bij een aantal appartementen het geval.

Galerij-zijde

Achteruitgang van het verfsysteem aan de galerijkant wordt hoofdzakelijk bepaald door o.a. weerbelasting, kleurstelling en mechanische belasting (stoten e.d.). Dit risico is laag aan de galerij-zijde (weinig zon-overlast, schaduwzijde) met licht afgewerkte onderdelen (weinig opname van warmte).

Gebleken is dat een duur van 12 à 13 jaar tussen twee schilderbeurten haalbaar is voor houten kozijnen en deuren. In principe geldt dat ook voor de borstweringen mits deze goed schoon gemaakt worden en schoon blijven.

Galerijzijde	Jaar	kosten	gepland	jaar	budget
Houten kozijnen, deuren, betonlijsten	2018	41.000	schilderbeurt	2030	45.000
Plafonds, consoles, binnenzijde borstwering,	2018	36.000	schilderbeurt	2030	40.000
Houten gevelbetimmering	2009	23.000	Volledig lakken	2023	26.000

Balkonzijde

Het zonlicht heeft aan deze kant van de flat behoorlijke invloed op de duurzaamheid van de verflaag. De frequentie van de vernieuwing van de verflaag ligt dan ook hoger dan aan de galerij-zijde (6-8 jaar). Een ander verschil met de galerij-zijde is dat aan de balkonzijde geen schrootjes zijn. In 1994 zijn Trespa-platen aangebracht, die onderhoudsvrij zijn.

In 2012 is het gehele verfsysteem van zowel het houtwerk (behoudens de tussenschotten) als het betonwerk vernieuwd conform de uitgangspunten van het advies van het Verfadvisecentrum omdat op veel plaatsen de verflagen er slecht aan toe waren. De doelstelling van deze grondige aanpak was het creëren van een nieuw uitgangspunt voor de komende tientallen jaren. De tussenschotten hebben een normale behandeling gehad.

Balkonzijde	Gepland	jaar	budget	jaar	budget
Houten kozijnen, deuren,	Schilderbeurt	2019	45.000	2027	45.000
Plafonds, consoles, hekwerk, betonlijsten	Schilderbeurt	2019	35.000	2027	40.000

Kopgevels

In 2013 is groot onderhoud aan de kopgevels uitgevoerd:

- plaatsing nieuwe spouwankers (beide kopgevels)
- vervanging voegen (westelijke kopgevel)
- vervanging voegen beide entrees
- aanbrengen van bijenroosters in beide kopgevels
- aanbrengen van een antigraffiti-coating waar nodig
- vervangen voegen van oostgevel tot op ooghoogte

Vervangen voegen resterende gedeelte van de oostelijke kopgevel wordt deze planperiode niet overwogen.

Inpandige ruimte

De ruimtes waar de ketels en warm water installatie staan opgesteld zijn, in het kader van een opfrisbeurt, voorzien van een eenvoudige verflaag in 2010 en 2011. Voor de komende jaren is zeker in deze planperiode zijn geen onderhoudskosten te verwachten.

Dak

De levensduur van een dak is circa 20 jaar. Het oostelijke gedeelte is vervangen in 2003 en het westelijke gedeelte in 2007. Tevens zijn in 2003 het voegwerk van de beide liftopbouwen en de loodslabben vernieuwd. Om schade aan het dak te voorkomen, zijn looppaden over het gehele dak aangebracht. In 2013 zijn de voegen vernieuwd van de zuidelijke kant van de oostelijke liftopbouw

Het dak wordt jaarlijks geïnspecteerd.

Groot onderhoud van het dak aan het eind van de planperiode kost € 63.000,00 (prijspeil 2017) volgens een raming opgesteld door de firma Wildschut.

Dak	jaar	kosten	gepland	jaar	budget
oostelijke helft	2003	50.000	groot onderhoud	2028	31.500
westelijke helft	2007	50.000	groot onderhoud	2028	31.500

Entree

De dakbedekking van de entrees is in 2007 vervangen (totale kosten € 2.500,00 prijspeil 2006). Alleen de gelakte buitenkanten van de entrees zijn onderhoudsgevoelig. Elke 3 à 4 jaar moeten deze buitenkanten opnieuw gelakt worden (gefinancierd vanuit de lopende begroting)

Trappenhuisen

In 2007 is de vloer, plafond en verlichting vernieuwd. De kozijnen en de toegangsdeuren zijn opnieuw geschilderd.

In 2017 is de wand, grenzend aan de lift en galerij, opnieuw geschilderd na vervanging van de liften.

Garages/dakterras

De daken van de garages en het hekwerk zijn vernieuwd in 1997. Deze vernieuwing heeft € 81.700,00 (prijspeil 1997) gekost. In 2015 is een gedeelte van het hekwerk (met spijlen) opnieuw van een verflaag (poedercoating waardoor onderhoudsvrij) voorzien. In 2016 zijn alle garagedeuren vernieuwd.

Er wordt geen groot onderhoud voorzien voor het dak. Aangezien reparaties, bij eventuele lekkage, kostbaar zijn wordt permanent circa € 70.000,00 beschikbaar gehouden om te voorkomen dat de betreffende eigenaars plotseling grote bedragen moeten betalen.

Installaties

Parkflat I heeft de volgende installaties:

- CV- en Warmwaterinstallatie
- Liftinstallatie
- Elektrische installatie
- Water- en rioleringsinstallatie.
- Video-intercomsysteem
- Bliksemafleidingsinstallatie
- Mobiele telefooninstallatie van Vodafone en T-Mobile

CV- en Warmwaterinstallatie

Ketels en tapwaterinstallatie.

De huidige ketels (opgesteld vermogen 925 kW) zijn geplaatst in 2006.

Naar verwachting hebben de ketels een technische en/of economische levensduur van circa 20 jaar. Met vervanging moet rekening gehouden in het midden van de planperiode.

In het Energieakkoord zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt om de warmtevraag te verminderen en te verduurzamen. Een doelstelling is om in 2050 de CO₂ uitstoot met 80% te hebben verminderd. De rol van aardgas in de warmtevoorziening neemt in de toekomst af doordat de nationale aardgasvoorraden de komende 10 jaar afnemen.

De VvE zal een aantal vragen moeten beantwoorden: gaan we zelf voorzien in warmte (ketels, pelletsysteem of een systeem met warmte pompen e.d.) of betrekken we warmte van een externe leverancier (stadsverwarming).

In 2022 wordt € 80.000,00 gereserveerd voor vernieuwing van het warmtesysteem in de flat. Dit kan betekenen of nieuwe ketels (en dus afhankelijkheid van het gas tot in de jaren veertig) of een nieuw systeem (stadswarmte en andere nieuwe systemen). Naar alle waarschijnlijkheid zijn de financiën eerder beschikbaar dan vereist wordt door daadwerkelijke vervanging van de ketels (omstreeks 2026).

Pompen/afsluiters/leidingen etc

Deze zullen, indien nodig, worden vervangen binnen de lopende begroting.

Radiatoren/leidingen

Vervanging van leidingen en radiatoren in de appartementen geschiedt alleen bij technische noodzaak. Bij verkoop van het appartement wordt de ringleiding op zijn technische staat beoordeeld en wordt tot vervanging overgegaan als dit nodig blijkt. Naar mate de tijd voortschrijdt zal dat dit vaker nodig blijken. Er moet dan ook rekening worden gehouden met een toename in de onderhoudskosten. Dit zal worden opgevangen in de lopende begrotingen.

Indien keuken en/of badkamer verbouwd wordt, is het standaard dat het betreffende oude gedeelte van de ringleiding wordt vervangen.

In 2014 is een onderzoek uitgevoerd naar de toestand van de ringleidingen en radiatoren in alle appartementen. Dit onderzoek is door het bestuur en het technisch bureau Klomp uitgevoerd. Vervanging van radiator-afsluiters en klein onderhoud aan ringleidingen waren de belangrijkste resultaten. Het onderzoek kende wel zijn beperkingen: grote delen van de ringleidingen zijn afgeschermd door kasten e.d. en konden dus niet beoordeeld worden.

Onderhoudsplan Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jisperveldstraat nummers 1 tot en met 90 te Amsterdam

Meetsysteem verbruik warmte radiatoren en warm water.

In 2017 zijn de radiatormeters vervangen. De nieuwe meters hebben een levensduur van 15 jaar. Ook zijn de warmwatermeters vervangen door op afstand afleesbare meters. Deze meters hebben een levensduur van 10 jaar.

Meters	Jaar geïnstalleerd	Jaar vervanging
Radiator	2017	2032
Warm tapwater meter	2017	2027

Liftinstallatie.

In 2016 zijn beide liften in zijn geheel vervangen. In deze planperiode zijn dus geen financiële voorzieningen getroffen voor vervangingen. Elke 18 maanden te rekenen vanaf november 2017 wordt door de zorg van het gecontracteerde onderhoudsbedrijf (MO2) de wettelijke keuring door een onafhankelijk bureau uitgevoerd.

Elektrische installatie

In de afgelopen periode is een aantal delen van de elektrische installatie vervangen

- Vervangen zijn de hoofdzekeringkast (2008), zekeringkasten cv- en boiler-ruimte (2011) en zekeringkasten liftinstallaties (2016).
- Verlichting boxgangen (2016).
- Verlichting trapportalen (2007).

Uit een verlichtingsscan uitgevoerd in 2013 door de firma Voorn en Koning blijkt dat vervanging van de verlichting van de trapportalen en galerijen door led-verlichting pas rendabel is als er ook een noodzaak is de armaturen te vervangen.

In 2016 is een risico-inspectie in opdracht van de verzekeraar ACMEA uitgevoerd. Een aanbeveling in het rapport was om elke vier jaar de elektrische installatie te laten keuren. De eerste keuring heeft in 2016 plaats gevonden. De elektrische installatie is goed gekeurd.

	Laatste keuring	Eerstvolgende keuring
Keuring installatie	2016	2020

Water- en rioleringsinstallatie

De standleidingen (geplaatst in 1966) zijn van gietijzer en in de appartementen verborgen achter de muren van de toiletten en in een koker in de keuken (5-kamer flat). Reparatie en/of vervanging is dus een ingrijpende gebeurtenis.

Thans bestaan er technieken om de binnenzijde van de standleiding te voorzien van een nieuwe binnenwand. Deze binnenwand kan vanaf het dak worden aangebracht. Het hak- en breekwerk in toiletten en keuken is dan niet nodig.

In 2013 is een onderzoek uitgevoerd door het bureau Relining Advies. Het doel was om de huidige wanddikte van twee leidingen vast te stellen en deze gegevens te vergelijken met de met de productiegegevens. Vervolgens is een schatting mogelijk over de resterende levensduur van alle standleidingen.

Onderhoudsplan Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jisperveldstraat nummers 1 tot en met 90 te Amsterdam

Het resultaat van het onderzoek is dat de resterende levensduur ligt tussen minimaal 10 en maximaal 30 jaar (te rekenen van 2013). De variatie wordt veroorzaakt door het feit dat bij productie van van deze leidingen rekening moet worden gehouden met verschillen in dikte.

In 2014 zijn alle standleidingen gereinigd. Er zijn van de binnenkant video opnamen gemaakt. Op deze manier is een goede 0-positie vastgelegd.

Omstreeks 2022/2023 moeten de standleidingen weer schoongemaakt worden. Tevens worden dan in twee andere standleidingen opnieuw de wanddikte onderzocht worden en kan hopelijk een uitspraak gedaan over de resterende levensduur en over de noodzaak van een nieuwe binnenvoering van de standleidingen. Financiën worden gereserveerd voor het slechtste scenario. Niet uitgesloten moet worden dat alsnog minimaal 10 jaar beschikbaar komen voor verlengen van de levensduur.

Standleidingen	laatste	gepland
Schoonmaken standleidingen	2014	2023
Groot onderhoud standleidingen		2024

Video-intercomsysteem.

In 2002 is een beveiligingsinstallatie aangebracht. In principe behoeft hier geen groot onderhoud voor gepland te worden. Een kenmerk van dit soort installaties is dat na een paar jaar bepaalde onderdelen niet meer te verkrijgen zijn (worden niet meer geproduceerd). Bij defect worden de huidige monitoren vervangen door moderne kleurenmonitoren.

Vooralsnog wordt er geen totaal vervangingsplan voor de monitoren opgezet.

Bij beide bellenplateaus is de interne camera vervangen door een externe camera.

Deze beveiligingsinstallatie is een essentieel onderdeel: niet functioneren betekent dat de deuren niet meer vanuit de flat kunnen worden geopend.

In december 2012 zijn in elke ingang twee camera's opgehangen. Deze camera's zijn verbonden met een recorder die de beelden voor naslag-doeleinden (politie) opslaan.

In de nieuwe liften zijn ook camera's opgehangen.

Mobiele Telefooninstallatie van Vodafone en T-Mobile

De VvE heeft met Vodafone en T-Mobile een contract afgesloten, waarmee Vodafone en T-Mobile het recht hebben om een - in het contract bepaald - aantal antennes voor mobiele telefonie op het dak te plaatsen. De installaties vallen onder de verantwoordelijkheid van Vodafone en T-Mobile. Ter bescherming van deze installaties en het gebouw heeft Vodafone op eigen kosten een bliksemafleiding-installatie op het gebouw gezet. Deze wordt door Vodafone/T-Mobile onderhouden.

Bliksemafleidingsinstallatie

Zie bij punt Mobiele Telefooninstallatie van Vodafone en T-Mobile.

Meerjarenonderhoudsplan 2019-2028.

**Onderhoudsplan Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jisperveldstraat nummers
1 tot en met 90 te Amsterdam**

	VDS	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
galerij schrootjes	1					26.000					
galerij beton + kozijnen	1										
balkon hout + beton	1	85.000								85.000	
vervanging cv-ketels	2				80.000						
beschikbaar modernisatie	1/2		80.000	80.000				80.000	80.000		
vervanging videofoon	2										
groot onderhoud dak	1										63.000
standleiding afvalwater	2					80.000	80.000				
uitgaven totaal		85.000	80.000	80.000	80.000	106.000	80.000	80.000	80.000	85.000	63.000
beschikbaar uit begroting		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
toe/afname vermogen		-5.000	0	0	0	-26.000	0	0	0	-5.000	17.000