



Watermanstraat 35, 7324 AJ Apeldoorn
Telefoon 055 3559944, info@deroobv.nl, www.deroobv.nl

VVE Bo 11, Amsterdam

Apeldoorn, 12 februari 2019

Betreft: Meer jaren onderhoud Extérieur

Geachte heer / mevrouw,

In opdracht van VVE Bo11 hebben wij een bouwkundig onderzoek uitgevoerd van de buitenschil van gebouw Van Herk en gebouw Mateo te Amsterdam, met als doelstelling het onderhoud en beheer van bovengenoemde gebouwen onder te brengen in een meer jaren onderhoudsplan (MJOP). In het MJOP zijn de onderhoudsactiviteiten en budgetten voor de komende jaren bepaald.

Over een periode van 10 jaar wordt een voorspelling gedaan over het uit te voeren onderhoud. Per element wordt aangegeven wanneer het onderhoud moet plaatsvinden en wat de waarschijnlijk te verwachten kosten zijn.

In dit verslag worden de bevindingen weergegeven en aanbevelingen gedaan voor aanpak onderhoud met bijbehorende te verwachten kosten.

Advies aanpak

Onze aanbeveling is om het onderhoud in meerdere fases uit te voeren en werkzaamheden te bundelen zodat overlast en kosten kunnen worden beperkt. Bijvoorbeeld dat alle verschillende werkzaamheden in een patio gelijktijdig uitgevoerd worden.

Ernstige gebreken als lekkages krijgen voorrang en daarna worden de elementen aangepakt waarvan de urgentie het hoogst is.

Er zijn diverse aansluitingen die problemen veroorzaken bij het afvoeren van water. De uitvoering van de daktrim zorgt ervoor dat er lekwater over het stucwerk loopt wat schade veroorzaakt, deze daktrim zal worden vervangen door een dubbele daktrim wat dit probleem verhelpt. Boven de buitenkozijnen ontbreekt een waterslag/lekdorpel wat zorgt voor vervuiling op het stucwerk en schade aan de kozijnen, dit wordt opgelost door daar een waterslag/lekdorpel aan te brengen.

Werkzaamheden komende 3 jaar

Gebouw Van Herk

Uit onderzoek en beoordeling van de conditie van de buitenschil van gebouw Van Herk is gebleken dat voor meerdere elementen op korte termijn onderhoud nodig is om de kwaliteit te handhaven.

Gevelafwerking gevelisolatie

De gevels van buitengevelisolatie zijn afgewerkt met een pleister welke is geschilderd, op enkele plaatsen is schade te zien wat vermoedelijk is veroorzaakt door lekkage van de daktrim. Het advies is om in de komende jaren de pleister te vervangen en gelijktijdig ook de waterslagen / lekdorpels en dakranden. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: €62.000,00 incl. btw.

Trapopgangen en hekwerk

De trapopgangen (waaronder de nooduitgang, maar niet de later bijgebouwde trappen aan de Borneokade) en diverse hekwerken dienen te worden gerepareerd waar nodig en te worden behandeld met roestwering. De houten treden van de trapopgangen dienen te worden gereinigd om uitglijden te voorkomen.

De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: € 8.500,00 incl. btw.

Dakbedekking

De dakbedekking van de ovale dak opbouwen heeft een levensverwachting van nog ongeveer 5 tot 6 jaar, het advies is om de dakbedekking rond 2024 te vervangen. De kosten hiervoor zijn € 18.000,00 incl. btw. De dakbedekkingssystemen van de overige daken vertonen over het algemeen geen tekortkomingen, het advies is om deze dakbedekking rond 2029 integraal te vervangen, wel dient er preventief onderhoud te worden uitgevoerd, de kosten hiervoor zijn de komende 3 jaar € 11.500,00.

Schilderwerk

Wanneer het pleisterwerk van de buitengevelisolatie wordt vervangen wordt deze afgewerkt met schilderwerk. De kosten van dit schilderwerk zijn in de komende 3 jaar: € 46.500,00 incl. btw. De buitenkozijnen aan de Borneokade zijn in 2018 transparant gelakt, deze werkzaamheden dienen iedere 2 jaar te worden herhaald. De kosten van dit schilderwerk (lakwerk) zijn in de komende 3 jaar: € 55.000,00 incl. btw. Met de architect van het gebouw wordt nader onderzocht of het mogelijk is om de houten kozijnen te vervangen door kozijnen van een ander materiaal. Tevens wordt er overlegd of er in afwijking van de huidige transparante afwerking een dekkend verfsysteem kan worden toegepast. Het voordeel van een dekkende verflaag is dat het kozijn beter wordt beschermd en dat de cyclus van het schilderwerk kan worden verhoogd. De kosten van de transparante afwerking van de buitenkozijnen zijn voor de komende 14 jaar (tot aan de vervanging van de kozijnen in 2033) €355.000,00. Indien de buitenkozijnen dekkend geschilderd worden zijn de kosten voor de komende 14 jaar (tot aan de vervanging van de kozijnen in 2033) € 225.000,00. Dat zou een kostenbesparing opleveren van € 130.000,00 tot aan de vervanging van de buitenkozijnen in 2033. In onderstaande bedragen wordt uitgegaan van transparante lak. De besparing is dus niet opgenomen in de bedragen.

Naast bovenstaande werkzaamheden moet er de komende jaren ook klein onderhoud worden uitgevoerd zoals onderhoud gevelmetselwerk, onderhoud keramische gevel incl. verhelpen lekkages, onderhoud hang- en sluitwerk, reparatie buitenkozijnen, onderhoud ventilatieroosters, vervanging zetwerken, lekdorpels en herstelwerk van diverse onderdelen. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: €61.000,00 incl. Btw. Naast dit klein onderhoud (herstelwerken) dienen diverse onderdelen als vloerdelen trappen en galerijen, gevelbekledingen, hekwerken etc. te worden gereinigd. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: €9.000,00 incl. Btw.

Voor gebouw Van Herk zijn de kosten in de komende 3 jaar € 253.500,00

Gebouw Mateo

Uit onderzoek en beoordeling van de conditie van de buitenschil van gebouw Mateo is gebleken dat voor meerdere elementen op korte termijn onderhoud nodig is om de kwaliteit te handhaven.

Gevelafwerking gevelisolatie

De gevels van buitengevelisolatie zijn afgewerkt met een krabpleister en geschilderd. Op veel plaatsen is schade te zien wat vermoedelijk is veroorzaakt door lekkage van de daktrim. Het advies is om in de komende jaren de krabpleister te vervangen en gelijktijdig ook de waterslagen en dakranden. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: € 21.000,00 incl. btw.

Western red cedar gevelbekleding patio's en balkons

De conditie van de verticale en horizontale delen is slecht, de delen zijn sterk verweerd en de bevestiging laat op diverse plaatsen los. Het advies is om de gevelbekleding op korte termijn te vervangen en gelijktijdig de achter constructie incl. folie. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: € 125.000,00 incl. btw.

Trapopgangen en hekwerk

De trapopgangen (denk bijvoorbeeld aan de gezamenlijke opgang Mateo) en diverse hekwerken dienen te worden gerepareerd waar nodig en te worden behandeld met roestwering en de houten delen dienen te worden gereinigd om uitglijden te voorkomen, de kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: € 8.500,00 incl. btw.

Glazen bouwstenen

In de constructie van de glazen bouwstenen is op diverse plaatsen lekkage geconstateerd. Het advies is om op korte termijn deze lekkages te verhelpen. Kosten voor het verhelpen van de reeds bekende lekkages zijn € 11.500,00 incl. btw. Wij adviseren om voor de komende 3 jaar €30.000,00 te reserveren voor reparatie aan de constructie van de glazen bouwstenen.

Dakbedekking

De dakbedekkingssystemen vertonen over het algemeen geen tekortkomingen, het advies is om de dakbedekking rond 2029 integraal te vervangen. Wel adviseren wij om op korte termijn de betontegels te voorzien van tegeldragers (nu niet aanwezig) en de koperen doorvoeren te vervangen door aluminium

doorvoeren, deze doorvoeren zitten op de daken van de woningen aan de Stokerkade (noordzijde) . De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: € 27.500,00 incl. btw.

Naast bovenstaande werkzaamheden moet er de komende jaren ook klein onderhoud worden uitgevoerd als onderhoud voegwerk gevelmetselwerk, , kozijnen, hang- en sluitwerk, ventilatieroosters, aluminium cassettes, zetwerken en herstelwerk van diverse onderdelen. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: €69.000,00 incl. Btw. Naast dit klein onderhoud (herstelwerken) dienen diverse onderdelen als vloerdelen trappen en galerijen, gevelbekledingen, hekwerken etc. te worden gereinigd. De kosten hiervoor zijn in de komende 3 jaar: €18.000,00 incl. Btw.

Schilderwerk

Wanneer het pleisterwerk van de buitengevelisolatie wordt vervangen wordt deze afgewerkt met schilderwerk. Daarnaast moeten de buitendeuren over 2 jaar transparant worden gelakt.

De kosten van dit schilderwerk zijn in de komende 3 jaar: € 18.000,00 incl. btw.

Voor gebouw Mateo zijn de kosten in de komende 3 jaar € 328.500,00

Totaal indicatie kosten verwacht voor beide gebouwen voor de komende 3 jaar: €582.000,00.

Reserveringen onderhoud na 3 jaar

In het MJOP is voor de periode na 3 jaar een inschatting gemaakt van het te verwachten onderhoud en de daarbij behorende kosten. Het rapport houdt rekening met de uitgaven voor de komende 10 jaar. In de verre toekomst zullen er ook kosten kunnen ontstaan voor de vervanging van diverse onderdelen, te denken valt bijvoorbeeld aan de dakbedekking en bijvoorbeeld aan de buitenkozijnen, met name aan de Zuidzijde (Borneokade). Voor het bepalen van de onderhoudskosten in de toekomst hebben we een prijsindexering van 1% per jaar gehanteerd.

Wij raden aan om om de 3 jaar een her inspectie uit te voeren en het rapport te actualiseren om de staat van het onderhoud te controleren en de bedragen te herzien en indien nodig het onderhoudsplan bij te stellen.

Als de werkzaamheden die zijn gepland voor de komende 3 jaar zijn uitgevoerd moet er voor gebouw Van Herk jaarlijks € 80.000,00 worden gereserveerd om groot onderhoud en vervanging in de toekomst te kunnen uitvoeren.

Als de werkzaamheden die zijn gepland voor de komende 3 jaar zijn uitgevoerd moet er voor gebouw Mateo jaarlijks € 80.000,00 worden gereserveerd om groot onderhoud en vervanging in de toekomst te kunnen uitvoeren.

Dak vegetatie en zonnepanelen

Groot onderhoud aan de daken (met uitzondering van de ovale dak opbouwen) is vooralsnog niet aan de orde. De levensduurverwachting is over het algemeen minstens 10 jaar. In zijn algemeenheid is de levensduurverwachting onder normale omstandigheden en bij goed periodiek onderhoud van bitumen dakbedekkingssystemen toegepast in een geballaste dakbedekkingsconstructie circa 25 jaar. Het huidige dakbedekkingssysteem is rond 2001 aangebracht. Dit betekent dat de normaal te verwachten levensduur, naar het zich op dit moment laat aanzien, in theorie zal worden overschreden. Het wordt niet realistisch geacht om levensduurverwachtingen uit te spreken langer dan 10 jaar. Indien de gebruiksfunctie van het dak wordt herzien, door bijvoorbeeld een vegetatiesysteem dan wel een zonne-energiesysteem, is de aanbeveling gelijktijdig een nieuw dakbedekkingssysteem aan te brengen.

De levensduurverwachting van de nieuwe gebruiksaferwerking moet bij voorkeur in de pas lopen met de levensduur van het dakbedekkingssysteem. Voorkomen wordt in dit geval dat bijvoorbeeld vroegtijdig het zonne-energiesysteem moet worden gedemonteerd dan wel de vegetatie wordt verwijderd.

Met vriendelijke groet,

Wilco Hagens