

## 3<sup>e</sup> Voorbeeldstraat 100 - 1000 YY Amsterdam

Voortschrijdend Beheersplan



© Copyright

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

---

Opgavten - niet zijnde WIS woning-inspecties - worden uitgevoerd onder toepasselijkheid van De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), welke is in te zien op ons kantoor en kan worden gedownload via [www.nlingenieurs.nl/dnr](http://www.nlingenieurs.nl/dnr)

Coöperatie Aangenamer Bouwen UA  
St. Jansweg 22c - 6595 AC Ottersum  
Postadres : op aanvraag

T : 0622 - 809092  
E : [aangenamerbouwen@gmail.com](mailto:aangenamerbouwen@gmail.com)  
I : [www.aangenamerbouwen.nl](http://www.aangenamerbouwen.nl)  
BTW nummer NL 821199675B01  
KvK nummer 141.20.846

ING Bank - Rek.nr. 45.71.653  
Coöperatie Aangenamer Bouwen UA  
IBAN : NL58 INGB 0004 5716 53  
BIC : INGBNL2A

<b><u>INHOUD van dit rapport</u></b>	<b><u>pagina</u></b>
Verklaring van Onafhankelijkheid.....	3
Opdrachtgever.....	3
Doel.....	3
Omstandigheden.....	3
Uitgangspunten.....	4
Fundering.....	6
Kruipruimte.....	7
Begane Grond Vloeren.....	8
Etagevloeren, Trappen, Balcons & Hekken....	10
Gesloten Gevels.....	11
Gevelkozijnen & Buitentimmerwerk.....	13
Glas- en Schilderwerk.....	14
Daken & Dak-afwerkingen.....	16
Gemeenschappelijke Installaties.....	18
Tabel (als bewerkbaar Excell-file bijgeleverd)	

---

Opdrachten - niet zijnde WIS woning-inspecties - worden uitgevoerd onder toepasselijkheid van De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), welke is in te zien op ons kantoor en kan worden gedownload via [www.nlingenieurs.nl/dnr](http://www.nlingenieurs.nl/dnr)

Coöperatie Aangenamer Bouwen UA  
St. Jansweg 22c – 6595 AC Ottersum  
Postadres : op aanvraag

T : 0622 – 809092  
E : [aangenamerbouwen@gmail.com](mailto:aangenamerbouwen@gmail.com)  
I : [www.aangenamerbouwen.nl](http://www.aangenamerbouwen.nl)  
BTW nummer NL 821199675B01  
KvK nummer 141.20.846

ING Bank – Rek.nr. 45.71.653  
Coöperatie Aangenamer Bouwen UA  
IBAN : NL58 INGB 0004 5716 53  
BIC : INGBNL2A

### **Verklaring van Onafhankelijkheid :**

Robert 't Jong - h/o Coöperatie Aangenamer Bouwen UA - stelt sinds 1985 via een bouwkundige ontwerp- en adviespraktijk zijn kennis en ervaring in o.a. het ontwerpen en voorbereiden van nieuwbouw, verbouw, onderhoud en inrichting van woningen en bedrijfspanden en risico-management bij de aan- en verkoop van vastgoed, expertise en troubleshooting ter beschikking stel van particuliere opdrachtgevers en bedrijven.

De in dit beheersplan opgenomen conclusies en aanbevelingen zijn geheel en uitsluitend op eigen ervaringen en waarnemingen gebaseerd, overeenkomst met de conclusies en/of aanbevelingen van derden kan slechts berusten op toeval en/of logica.

### **Opdrachtgeefster :**

Opdracht tot het maken van dit beheersplan is gegeven door

VvE "Derde Voorbeeldstraat 100 - Amsterdam"  
Vertegenwoordigd door de heer  
J.B.E. Heerder  
Derde Voorbeeldstraat 100-3  
1000 YY AMSTERDAM

### **Doel :**

Dit voortschrijdend beheersplan heeft tot doel de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex Derde Voorbeeldstraat 100 te Amsterdam inzicht te verschaffen in de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het complex in een zodanige staat van onderhoud te brengen c.q. te houden, dat het voortbestaan, de veiligheid van de gebruikers en de functionaliteit duurzaam zullen zijn gewaarborgd.

### **Omstandigheden :**

Voor het opstellen van dit voortschrijdend beheersplan is het object op 12 december 2014 in het bijzijn van de heer Heerder geïnspecteerd.  
Tijdens inspectie was het droog en half bewolkt, ca. 5° C; laatste neerslag gevallen minder dan 24 uur voorafgaand aan de inspectie.

### Uitgangspunten :

Dit voortschrijdend beheersplan gaat er van uit dat het te beheren object duurzaam in de aangetroffen vorm, kwaliteit, uitrusting en functionaliteit moet worden gehouden.

Het plan dient bij voorkeur middels een vijfjaarlijkse inspectie annex evaluatie up-to-date te worden gehouden en waar nodig tijdig aan veranderende (externe) omstandigheden en regelgeving + eventuele wijzigingen en aanvullingen van het complex te worden aangepast.

Als beleids-horizon is een periode van 15 jaar aangehouden, telkens te rekenen vanaf de laatste update van het plan.

Bij het inschatten van het noodzakelijk planmatig onderhoud is rekening gehouden met de risico's die eventuele functie-storingen van bouwdelen hebben inzake (in volgorde van belangrijkheid) :

- veiligheid van gebruikers, bezoekers en personen/goederen in de directe omgeving;
- verstoring van het gebruiksgenot;
- (gevolg)schade aan het gebouw en/of onderdelen daarvan;
- aantasting van de esthetische kwaliteit van het gebouw.

In de tabel is per onderdeel is aangegeven in welk jaar met planmatig onderhoud c.q. -vervanging rekening dient te worden gehouden.

In de tabel zijn met name die onderdelen aangegeven, die periodiek onderhoud en/of vervanging behoeven; daarbij valt te denken aan verouderingsgevoelige materialen en afwerkingen zoals dakbedekkingen, verwerk etc.

Voor deze onderdelen en materialen is waar mogelijk en aan de hand van de leeftijd, de aanvangskwaliteit en de aangetroffen staat van onderhoud ingeschat in welke jaren met periodiek preventief onderhoud c.q. leeftijdsgebonden vervanging rekening moet worden gehouden.

De aangegeven onderhouds-intervallen zijn gebaseerd op relatief conservatieve, theoretische levensduur-inschattingen van de toegepaste materialen en constructies.

De werkelijke levensduur van enig onderdeel is niet alleen afhankelijk van de te verwachten levensduur van het gebruikte materiaal, maar ook van de wijze waarop dit is verwerkt, de wijze waarop aansluitingen en overgangen naar andere onderdelen zijn gerealiseerd en de blootstelling van het onderdeel aan de invloeden van weer en gebruik.

Door vijfjaarlijks het plan te evalueren en bij te stellen aan de hand van opgedane ervaringen, zullen de intervallen uiteindelijk nauwer gaan aansluiten bij de actuele situatie.

Het is dus uitdrukkelijk niet zo, dat de geplande werkzaamheden per definitie in het aangegeven jaar moeten worden uitgevoerd, doch veeleer zo, dat men budgetair rekening moet houden met de uitvoering in het aangegeven jaar en – alvorens tot uitvoering over te gaan – dient na te gaan of nog resterende levensduur aanwezig is en zo nodig het onderhouds-interval bij te stellen.

Daarnaast dient men zich bij vervanging de vraag te stellen of het zinvol dan wel noodzakelijk is om tegelijkertijd afwerkingen, installaties en/of constructies aan te passen aan inmiddels veranderde wensen/eisen/kennis van eigenaar, gebruiker en/of overheden.

*N.B. :*

*De beoordeling van de de technische installaties is voorbehouden aan erkende installateurs; eventueel in de tabellen van dit rapport opgenomen gegevens inzake installaties zijn derhalve niet noodzakelijkerwijs compleet en hebben slechts het doel om de zaken die bij de bouwkundige scan van het gebouw aan de installaties zijn opgevallen aan te duiden, opdat ter zake nader onderzoek kan worden ingesteld en zo nodig een onderhouds-c.q. vervangingsbudget kan worden opgenomen.*

De niet in de tabel genoemde onderdelen zijn van een dermate samenstelling en duurzaamheid, dat periodiek preventief onderhoud niet noodzakelijk is om de gebruikers-veiligheid en het duurzaam functioneren te waarborgen.

Indien aan deze onderdelen werkzaamheden noodzakelijk zijn, zullen deze vrijwel altijd het gevolg zijn van enige externe oorzaak en zullen alsdan de kosten verhaalbaar zijn op de veroorzaker van de schade en/of op een schade-verzekering.

Dit betreft met name onderdelen zoals *Funderingen, Vloerconstructies en Trappen, Draagconstructies* van hout, staal en beton, *Interne scheidingsconstructies* etc.

## Opmerkingen naar aanleiding van inspectie van het complex

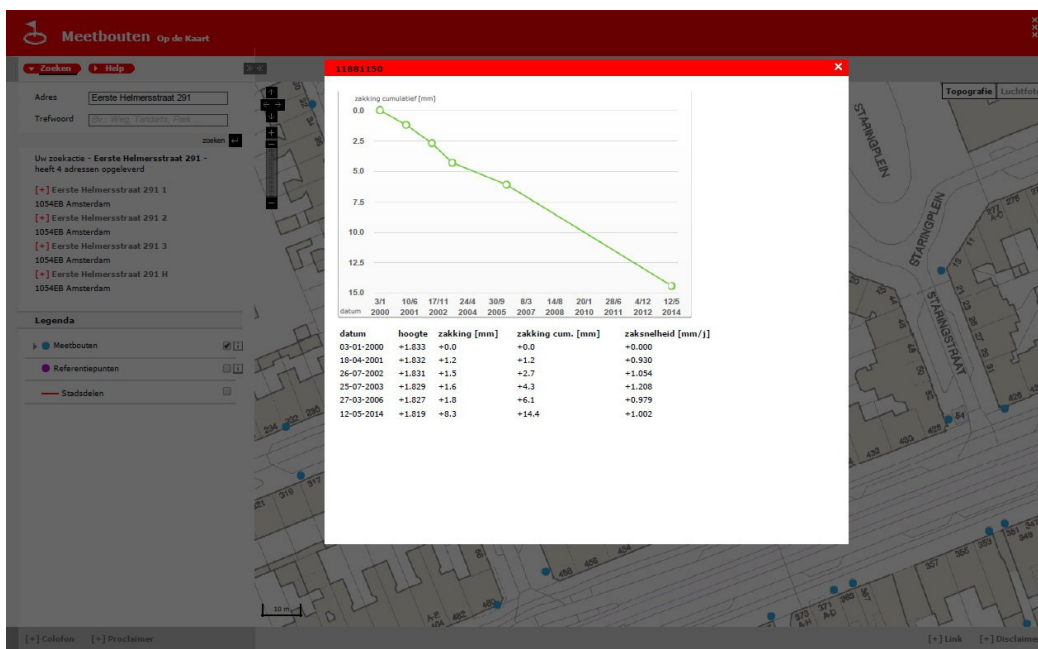
### FUNDERING

Het blok is naar verwachting gelijk andere Amsterdamse bouwwerken gefundeerd op houten palen, welke paarsgewijs zijn geheid tot op de eerste zandlaag.

Over de palen zijn houten platen aangebracht waarop het metselwerk is geplaatst; de palen en platen bevinden zich normaliter duurzaam onder het laagste grondwaterniveau en zullen dientengevolge niet snel ten prooi vallen aan houtrot.

Het pand vertoont geen scheuren en/of vervormingen die duiden op ernstige instabiliteit en uit onderstaande meetbout-informatie van de gemeente Amsterdam blijkt dat sprake is van enige doorgaande zakking, maar dat die – gemeten over de afgelopen 14 jaar – ruim binnen de grenzen van funderingsklasse 2 blijft (onder gemiddeld 2 mm/jr).

Funderingsklasse 2 is in Amsterdam bij panden van deze aard en leeftijd gebruikelijk, betekent een instandhoudings-termijn van minimaal 25 jaar en nog hoogwaardig renoveerbaar, er is géén reden om over te gaan tot funderingsherstel.



Meetbout-informatie ter plaatse van Derde Voorbeeldstraat 100 – Amsterdam

## KRUIPRUIMTE

Onder de BG-vloer is een ondiepe kruipruimte aanwezig, welke zichtbaar is vanuit het luik in de entree en een luik in de woning BG.

De grote kruipruimte is voorzien van ventilatie-openingen in de voorgevel, doch deze ventilatie is doordat de ventilatie-openingen in de achtergevel door plaatsing van een serre/aanbouw geblokkeerd zijn geraakt nauwelijks werkzaam.

De kleine kruipruimte heeft – zoals gebruikelijk – geen noemenswaardige dwarsventilatie.

In April 2014 is door Bouwkundige Inspectiebureau Jaansen uit Amsterdam vastgesteld dat de kruip-ruimte overmatig vochtig was, dat er een aantal houten balken en vloerdelen door rotting zijn aangetast en dat de stalen onderslagen en staalwerk in de betonnen entreeplaat volume-vermeerderend corroderen.

*NB : Bij inspectie bleek de kleine kruipruimte in de entree van de bovenwoningen wat vochtig, maar niet overmatig nat.*

*De grote kruipruimte onder de woning BG lijkt te zijn voorzien van een betonnen bodemafsluiter (Jaansen refereert hier aan een zandbodem ?) met daarop wat stofdroog duinzand.*

### ADVIES :

Als de houten BG-vloeren gehandhaafd blijven is het noodzakelijk om de er voor te zorgen dat in beide kruipruimtes behoorlijke dwars-ventilatie aanwezig is én blijft. Aanbrengen van ventilatie aan de achterzijde zal lastig zijn, gezien de aldaar aanwezige betonnen serrevloer waaronder geen kruipruimte aanwezig lijkt te zijn.

Het aanbrengen van een extra bodem-afdeklaag in de vorm van schelpen, Argex®-korrels of gasbeton kán helpen de ruimte droog te houden maar gezien de aangetroffen toestand zou ik daar vooralsnog even mee wachten... áls het al wordt uitgevoerd dan is het raadzaam om eerst een laag zand te verwijderen, opdat een begaanbare kruipruimte overblijft en de uitvoering samen te laten vallen met werkzaamheden aan de BG-vloeren.

## BG-VLOEREN

In houten BG-vloeren van deze leeftijd komt vaak enige aantasting voor, meestal in de vorm van koprot (vooral bij opleggingen in gevels) en in de vorm van aantastingen aan vloerhout en strijk balken direct achter de gevels (o.a. ten gevolge van onder de voordeur door sslaand regenwater).

Dergelijke aantastingen zijn uiteraard ongewenst, maar behoeven niet direct aanleiding te zijn om de vloeren integraal te vervangen... indien nog voldoende sterkte aanwezig is én er geen sprake is van aantasting door de gevreesde "huiszwam" (*Serpula lacrymans*) is het mogelijk om middels relatief eenvoudige maatregelen de levensduur van de vloer aanzienlijk te verlengen.

*NB : Voor zover vanuit de luiken kon worden waargenomen is er géén sprake van aantasting door "huiszwam".*

De vloeren kennen – mede door toepassing van stalen onderslagen – relatief korte overspanningen en zijn op meer dan twee steunpunten opgelegd, waardoor ze een hoge sterkte-reserve hebben; de sterkte in aangetroffen staat is vooralsnog toereikend voor veilig gebruik als woonvloer.

Corrosie van staalwerk in kruipruimtes – in het verleden niet tot nauwelijks geconserveerd – komt regelmatig voor en ingrijpen is altijd raadzaam, maar zelden urgent nodig, het proces van verzwakking en volume-toename gaat relatief langzaam.

### ADVIES :

Zolang er – zoals hier – geen sprake is van agressieve aantasting door "huiszwam" en de houten vloer nog voldoende sterkte heeft is het mogelijk om werkzaamheden aan die BG-vloeren – die met name belastend zijn voor de BG-bewoners – uit te stellen tot een moment waarop dit minder belastend is, bij voorbeeld gelijktijdig met een verhuizing uit of renovatie van de BG-woning.

Alvorens middelen te steken in het herstellen van een houten BG-vloer dient eerst te worden overwogen of het niet beter is de risico's die deze met zich brengt definitief te elimineren middels vervanging van de vloer door een rotbestendige en geïsoleerde "renovatievloer. **(investing vanaf ca. € 135/m<sup>2</sup> incl BTW)**

Plaatsing (droog systeem) kan doorgaans in één dag worden uitgevoerd, bijvoorbeeld tegelijk met een renovatie van de BG-woning; daarbij is de vloer dermate licht dat er geen onaanvaardbare extra belasting op de fundering komt te rusten.

De levensduur van de houten BG-vloer kan met vele jaren worden verlengd indien de stalen delen roestwerend te worden behandeld met Hammerite®-verf o.g. en de opleggingen van het staal middels een laag lood of DPC-folie tegen vocht uit het metselwerk wordt beschermd... door de balken vrij te maken wordt drukschade in het metselwerk verder voorkomen.



Houten delen die zijn aangetast door droge rot zoals “kelderzwam” (Coniophora puteana) kunnen alsdan – indien de sterkte dit nog toelaat – op hun plaats blijven mits men er voor zorgt dat het vochtgehalte in de kruipruimte duurzaam wordt verlaagd (wegnemen van vocht zet de groei van de schimmel stop of vertraagt deze).

Voordeel van deze methode is dat er geen ernstige schade aan het BG-appartement ontstaat, nadeel is een blijvend rest-risico.

**Kosten van deze tamelijk arbeids-intensieve aanpak zullen – als er geen balken worden vervangen – naar schatting minimaal ca. € 3.500 incl. BTW bedragen.**

Herstel van corrosieschade aan de betonnen stoeplaat heeft geen hoge prioriteit; deze plaat kent slechts een beperkte overspanning en zal – ook indien het ijzer dat er in zit doorroest – niet snel bezwijken.

#### ETAGEVLOEREN, TRAPPEN, BALCONS & HEKKEN

**Etagevloeren** van hout zijn origineel; deze vloeren zijn voldoende stevig voor hun huidige functie en vergen geen technisch onderhoud.

De **Platdakvloer** bestaat uit houten balken, bekleed met vloerhout; dergelijke dakvloeren vergen geen technisch onderhoud, doch daklekkages dienen wel zo snel mogelijk te worden opgeheven om schade aan de vloeren te voorkomen.

**Trappen** in het trappenhuis naar de woningen op de etages vertonen geen ernstige schade en behoeven geen preventief technisch onderhoud, huishoudelijk onderhoud en zo snel mogelijk herstellen van incidentele schade volstaat.

*N.B. : trappen binnen appartementen buiten de verantwoordelijkheid van de VvE.*

**Balcons voorgevel** vertonen geen opvallende schade en behoeven geen ander onderhoud dan periodiek schoonmaken/schrobben en schilderen van de – overigens niet meer originele – stalen hekwerken (recent nog geschilderd).

**Balcons achtergevel** zijn voorzien van nog voldoende stevige houten hekwerken, die geen opvallende schade vertonen en recent nog zijn geschilderd.

De onbehandelde houten balcondelken op de tweede en derde etage lijken minstens 30 jaar oud; ze vertonen wat kopschade maar zijn nog voldoende stevig; niettemin is het raadzaam om in de komende 3-5 jaar over te gaan tot aanbrengen van onbehandelde hardhouten dekdelen als aanwezig op het balkon van de eerste etage, waarvan een langere levensduur mag worden verwacht.

## GESLOTEN GEVELS

Gevels van het gebouw bestaan uit massief metselwerk met een dikte van ca. 22 cm, voorzien van knipvoegwerk.

De voorgevel is in 2011-2012 gereinigd, hervoegd en geïmpregneerd, de achtergevel is nog in originele staat.

*NB : voegwerk heeft in de gevels slechts een esthetische functie, maar geen merkbare invloed op de waterdichtheid van het metselwerk; ondichtheid van de gevels manifesteert zich vanaf de bouw... indien zich eerst geruime tijd ná de bouw vochtplekken voordoen aan de binnenzijde van dit soort gevels dient men de oorzaak in eerste instantie te zoeken in gewijzigde bouwfysische eigenschappen van de gevel, bijvoorbeeld door het plaatsen van dubbel glas en tochtwering zonder voldoende ventilatievoorzieningen aan te brengen om het woonvocht af te voeren.*

*NB 2 : De in de gevels aanwezige oorspronkelijke houten kozijnen zijn als constructief dragende elementen toegepast, boven deze kozijnen zijn - behoudens versterkingen in het metselverband - geen draagbalken (lateien) aanwezig !*

Natuurstenen delen in de gevels zijn in goede staat en behoeven geen technisch onderhoud.

### ADVIES :

Gevels in deze vorm behoeven geen periodiek technisch onderhoud.

Van belang is wel er voor te zorgen dat met name de straatgevel goed schoon blijft, immers een vuile gevel trekt al snel extra vervuiling – helaas meestal in de vorm van graffiti – aan.

(Schoonspuiten met beperkte waterdruk, om voegschade te voorkomen !)

Het zelfde geldt overigens voor de binnenzijde van algemene ruimtes : repareer schade zo snel mogelijk en houdt de ruimtes goed schoon; eenmaal beschadigd en vervuild zullen schade en vuil exponentieel toenemen !

Plaatselijke schade aan voegwerk behoeft vanuit technisch oogpunt geen herstel; daar waar toch herstel wordt gepleegd dient dit zeer zorgvuldig te gebeuren, aangezien eventueel optredende kleurverschillen deze schaden alsdan slechts zullen benadrukken !

**Vochtplekken** zoals zichtbaar in de entree achter de voordeur zijn het gevolg van condensatie van vocht tegen de koude binnenzijde van de gevel en de aangrenzende woningscheidende wand (“koude-brug”)... dit is te voorkomen/beperken door enerzijds te voorzien in voldoende luchtverversing, anderzijds door het vocht-niveau in de ruimte te beperken (vocht vanuit de kruipruimte heeft zeker invloed, maar dat geldt ook voor onder de deur door slaand regenwater...).

Indien vocht condenseert in de entree naar de bovenwoningen condenseert tegen de binnenzijde van het glas en achter de verf kan dringen via lekkende glaskit ontstaat schade aan verfwerk – zoals die zich nu openbaart (!) – en uiteindelijk ook aan het houtwerk...

1. Laat in de bovendorpel van het bovenraam van de etage-entree een rooster maken en herstel de glaszetting van het bovenraam;
2. verwijder losse lagen van het raam en behandel het met 3x grondverf; laat het raam minstens 6 maanden (!) in grondverf drogeen alvorens af te schilderen voor optimaal resultaat.

Stel als VvE via het Huishoudelijk Regelement voorwaarden aan het bevestigen van zaken aan de gevels, ter voorkoming van schade en ontsiering (o.a. door corrosie van bevestigingsmiddelen - gebruik uitsluitend RVS !).

### GEVELKOZIJNEN & BUITEN-TIMMERWERK

Het complex is nog grotendeels voorzien van de originele gevelkozijnen van goede kwaliteit grenenhout, die geen opvallende schade vertonen.

Ook de originele voordeuren zijn nog aanwezig en in goede staat, zij het dat enige afstelling nodig is om "slepen" op te heffen (behoort bij elke schilderbeurt te worden gedaan !).

BG is aan de voorzijde voorzien van gecoate aluminium kozijnen, welke lijken te zijn geplaatst in de originele grenen kozijnen.

Raamkozijnen in de voorgevels van de etages zijn bij de laatste renovatie voorzien van nieuwe hardhouten inzet-kozijnen met draaikiep-vensters, bezet met dubbel glas.

Aan de achterzijde zijn een aantal ramen en deuren reeds vervangen door nieuwe hardhouten exemplaren v.v. dubbel glas; de nog aanwezige bestaande ramen zijn nog voldoende functioneel, zij het niet dik genoeg voor opname van dubbel glas.

Betimmeringen van dakranden en dakkapellen zijn origineel grenen, wat verweerd en niet strak meer, maar er is geen technische noodzaak deze te vervangen.

Voor bewegende delen houden we doorgaans een geprojecteerde levensduur van minimaal ca. 30 jaar aan; deze elementen worden mechanisch belast en zijn bovendien lichter bemeten dan het vaste en niet mechanisch belaste kozijnhout, waarvan de levensduur – bij behoorlijk onderhoud – in principe onbeperkt is.

Kleinere (klep)ramen gaan daarbij vaak langer mee dan grote (draai)ramen en/of deuren.

#### ADVIES :

Voor bewegende delen geldt dat vervanging meestal tegen gelijke of lagere kosten een beter resultaat oplevert dan herstellen.

Hang- en sluitwerk – met name ook van draaikiep vensters – zal bij iedere schilderbeurt enige afstelling behoeven, met name om "slepen" van ramen en deuren op te heffen.

Zorg ook voor voldoende omtrekspeling, om capilair vasthouden van water in de sponningen te voorkomen.

De serre aan de achterzijde van de BG lijkt ongefundeerd te zijn aangebouwd en is door verzakking vervormd; dergelijke vervorming kan over tijd toenemen.

Daarnaast is de constructie nogal ongelukkig uitgevoerd, waardoor het risico op lekkages groot is... het is dan ook sterk aan te raden deze serre – die vooralsnog voldoende functioneel is – te gelegener tijd te laten vervangen door een beter gedetailleerd exemplaar (vergunningsvrij tot minimaal 2,5 m<sup>1</sup> uit de oorspronkelijke achtergevel).

Voor de VvE is er – mits e.e.a. constructief goed wordt onderbouwd – geen reden hiertegen bezwaar te maken.

## GLAS- & SCHILDERWERK

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 kopsen kanten bij iedere schilderbeurt aandacht behoeven, opdat inwatering wordt voorkomen.

Schilderwerk aan de buitenzijde van het pand is in het Standaard Regelement van Splitsing verklaard tot verantwoordelijkheid van de VvE, de binnenzijde is de verantwoordelijkheid van de respectievelijke appartements-eigenaren.

Uit ervaring is genoegzaam bekend dat met name onderhoud van de binnenzijde zelden wordt uitgevoerd, terwijl onderhoud aan de buitenzijde wordt uitgesteld totdat iedereen duidelijk kan zien dat het nodig én feitelijk te laat is, controle van het binnen-buitenwerk tijdens een schilderbeurt en aanspreken van bewoners op achterstalligheid helpt schade voorkomen !

Als de verflagen en de glaszetting waterdicht zijn, kan geen schade ontstaan aan de daaronder liggende materialen; het is dus van belang onderhoud te plegen vóórdat duidelijk zichtbare schade aan de lagen ontstaan.

De Nederlandse schildersbranche heeft dit ook onderkend en biedt daarom al een aantal jaren de mogelijkheid om een “schilder-abonnement” af te sluiten.

Bij het afsluiten van een dergelijk abonnement wordt het gehele werk eerst in goede duurzame staat gebracht – de z.g. “nul-beurt” – en zal de schilder het vervolgens gedurende de afgesproken termijn – bij voorkeur 10 jaar of langer – jaarlijks/tweejaarlijks nalopen en bijwerken.

Voordeel van deze werkwijze is dat :

- door de korte frequentie de kans op schade door inwatering nihil is
- het werk er steeds netjes uit blijft zien (verkoopbaarheid & waardebehoud !)
- er een duidelijk inzicht is in de te verwachten kosten.

Een dergelijk abonnement is voor iedere eigenaar en zeker voor VvE's een aanrader !

### ADVIES :

Het schilderwerk is in 2011/2012 grondig onderhouden en in nette staat, maar vertoont bij het liggend werk aan de zuidzijde al wel weer wat kleine schades.

Dergelijke verouderingsschade aan verfwerk dient zo veel mogelijk te worden vermeden, door de onderhouds-intervallen af te stemmen op de belasting van de gevel... in de tabel is dan ook opgenomen voor de sterk zonbelaste voorzijde (zuidoost) een kortere interval aangehouden dan voor de altijd in de schaduw liggende achterzijde (noordwest).

Punt van aandacht bij iedere onderhoudsactie aan schilderwerk dient ook de beglazing te zijn en met name het kitwerk om de beglazing heen.

*NB : uitgedroogde of losse beglazingskit dient te allen tijde aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde te worden vervangen !*

*NB : Voor schilderwerk dat niet bij de VvE is ondergebracht zou de VvE via het Huishoudelijk Regelement eisen kunnen stellen aan kleurgebruik, wijzigingen en de kwaliteit van onderhoud door de appartements-eigenaren om zo handhaving van de technische en architectonische kwaliteit van het complex te waarborgen.*

*Daarbij is het ook raadzaam de eigenaren te wijzen op het belang van gedegen schilderwerk aan de binnenzijde van gevelkozijnen !*

Zorg er ook voor dat bij het lappen van de ruiten óók het houtwerk mee wordt genomen...de vervuiling die zich hierop afzet heeft een negatieve invloed op de levensduur van de verf.

Laat tijdens schilder-onderhoud eventueel "slepen" van ramen en deuren opheffen door afstellen van hang- en sluitwerk en het zo nodig vergroten van omtrekspel van deze delen (zij- en bovenkant ca. 3mm, onderzijde ca. 5-7 mm).

## DAKEN & DAKAFWERKINGEN

De originele houten **kapconstructie** behoeft geen periodiek technisch onderhoud.

Hellende dakvlakken zijn voorzien van asphalt-shingles (12-15 jaar oud ?) waarvan een technische levensduur van minstens 20-25 jaar mag worden verwacht.

Lood- en zinkwerk zijn in nette staat, zinkwerk is naar schatting 12-15 jaar oud.  
Vanaf de straat zijn geen sporen van gootlekage zichtbaar.

*NB : binnen in de zolderkamer zijn wel lekkagesporen aanwezig in de onderhoeken van de kopgevel, welke er op wijzen dat bij hoge waterbelasting de korte gootjes van het dwarsdak het water niet snel genoeg kwijt kunnen.*

*NB 2: Het zink van het schuine dakkapeldak is volledig verdwenen !*

Hemelwaterafvoeren aan de voorzijde zijn recent vernieuwd, lijken aan de achterzijde 20-25 jaar oud.

Het hoge platdak is voorzien van een bitumineuze bedekking met zinken dekranden (lijkt 12-15 jaar oud), die geen ernstige veroudering laat zien.

Er zijn geen aanwijzingen die doen vermoeden dat er exorbitant veel water op dit vlakke dak blijft staan.

Het platdak boven het balkon van de derde etage is bitumineus gedekt, v.v. een laag grind en zinken dekljsten; de afdekking vormt een doelmatige bescherming voor de bedekking, die daardoor minstens 25-30 mee zou moeten kunnen gaan.

**Dakterrassen** van het appartement op de eerste etage – gelegen op de aanbouw van de BG – is voorzien van een voldoende stevig verzinkt stalen hekwerk.

De bitumineuze bedekking wordt effectief tegen veroudering beschermd door de aanwezige zinken kraalranden (ca. 10-15 jaar oud) en rubber dakbestrating; gezien het oppervlak en het beperkte gevolgschade-risico kan de resterende levensuur rustig worden afgewacht mits een vervangings-budget van ca. € 1.500 in reserve wordt gehouden.

Van belang is er voor te zorgen dat het dak goed schoon wordt gehouden, opdat prompte afvoer van regenwater gegarandeerd is (verantwoordelijkheid van de gebruiker !).

### ADVIES :

*Laat een dakdekker de dakkapel aan de voorzijde z.s.m. voorzien van een nieuwe zinken afwerking en tevens de overlopen van de korte goten ter weerszijde van de dwarskap vergroten !*



Inspectie 1x per jaar voorkomt schade en geeft tijdig inzicht in de veroudering.

*NB : De levensduur van de vlakke dakbedekking bedraagt theoretisch 15 jaar, maar kan worden verlengd door daar alsnog een laag grof grind – al dan niet met daaronder een laag isolatie – op aan te brengen... dat heeft tevens het bijkomend voordeel dat water op het dak niet door de wind kan worden opgestuwd.*

Goten en afvoerpunten dienen minimaal 1x per jaar te worden nagelopen en schoongemaakt.

*NB : de piekbelastingen tijdens neerslag zijn tegenwoordig minstens 2x zo hoog als tijdens de bouw geprojecteerd, schoonhouden van afvoeren is daardoor nóg belangrijker geworden !*

Voor de VvE is van belang te beseffen dat aan het werken op daken en aan gevels vanuit de Arbo-Wet steeds strengere veiligheidsvoorwaarden worden gesteld. Zowel dakdekker-aannemer als diens opdrachtgever worden verantwoordelijk gehouden voor de veiligheid van dakwerkers, het is dan ook aan te raden om tegelijk met de realisatie van het dakterras op de daken c.q. bij de dakranden ankerpunten aan te brengen waaraan dakwerkers hun veiligheids-harnas kunnen bevestigen.

### GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

De VvE draagt uitsluitend verantwoordelijkheid voor de installatiedelen die gemeenschappelijk zijn - zoals standleidingen, verzamelriolen en gemeenschappelijke kokers - en/of de gemeenschappelijke ruimtes dienen, zoals trappenhuisverlichting, deuropeners etc..

In de kruipruimte van de BG-woning is zichtbaar dat de aldaar aanwezige liggende riolering reeds grotendeels is vervangen; er zijn geen aanwijzingen die duiden op lekkage van de riolering en/of waterleidingen.

#### ADVIES

De meeste gemeenschappelijke **installaties** behoeven bij normaal gebruik geen periodiek technisch onderhoud, de VvE kan volstaan met het opheffen van schade en/of storingen zodra die worden gemeld (geen storingen waargenomen/gemeld).

Uitzondering hierop vormen de noodverlichting en brandblus-middelen in het trappenhuis, waarvoor de VvE het beste een onderhouds-abonnement kan afsluiten.

+++++

Onderdeel	Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>A</b>	<b>POSTEN voor rekening van alle Appartementrechten</b>																
	<b>ALGEMEEN</b>																
a	Inspectie & Update beheersplan					300											300
b	Algemene reserve klein onderhoud & schadeherstel	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
<b>B</b>	<b>GEVELKOZIJNEN (incl. hang- en sluitwerk) + GLAS- &amp; SCHILDERWERK buitenzijde op hout &amp; staal</b>																
a	Naloop-/bijkwerkbeurt (2015 incl voordeurkozijn)	1.200		500		500		500		900				900			500
b	Overschildebeurt Achterzijde (incl. Steiger)			3.500				3.500				3.500					3.500
c	Overschildebeurt Voorzijde (incl. Steiger)					6.000						6.000					
<b>C</b>	<b>DAKEN &amp; DAKAFWERKINGEN</b>																
a	Controle & schoonhouden (lood, zink, afvoeren)		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
b	Nieuwe toplaag op hoge plattendak (na aantbrengen grind)											7.000					
c	Nieuwe toplaag op dak balkons (incl. Steiger)											1.500					
d	Vervangen asfalt-shingles Voorzijde (incl. Steiger)											2.500					
e	Nieuwe zinken bekleding op dakkapel (incl. Steiger)	2.500															
f	Nieuwe bedekking op dak BG-uitbouw							1.500									
g	Vervangen zinkwerk golen en afvoeren (incl. Steiger)																
<b>D</b>	<b>GEVELS</b>																
a	Klein herstel voegschade gevels & schoorstenen																
b	Vervangen houten vloeren balkons																2.000
<b>E</b>	<b>BG-VLOEREN</b>																
a	Vervangen of renoveren																
<b>F</b>	<b>TRAPPENHUIS</b>																
a	Onderhoud (nood)verlichting & blusmiddelen	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
b	Overschilleren Wand en Plafonds*																
c	Overschilleren houtwerk*																
d	Vervangen vloer- & Trapafwerking*																
e	Huishoudelijk onderhoud																
*	Posten b, c & d afhankelijk van door de VvE nog te formuleren beleid!																
<b>BUDGET per Planjaar Totaal &gt;</b>		<b>4.300</b>	<b>900</b>	<b>6.900</b>	<b>900</b>	<b>7.700</b>	<b>2.400</b>	<b>4.900</b>	<b>900</b>	<b>1.800</b>	<b>1.200</b>	<b>21.400</b>	<b>900</b>	<b>1.800</b>	<b>900</b>	<b>5.200</b>	<b>1.200</b>

**LIQUIDITEITS-PROGNOSE**

APP Bestaande reserve per 2014-12-31 cf jaarrekening 2.356

BG Jaarlijkse dotatie

1\* Jaarlijkse dotatie

2\* Jaarlijkse dotatie

3\* Jaarlijkse dotatie

	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923	923
1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222
975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975
1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690

**RESERVE bij begin planjaar**

bij: Jaarlijkse dotatie vanuit de servicekosten

af: Jaarlijkse kosten beheer & onderhoud

	2.356	2.866	6.776	4.686	8.596	5.706	8.116	8.026	11.936	14.946	18.556	1.966	5.876	8.886	12.796	12.406
4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810	4.810
4.300	900	6.900	900	7.700	2.400	4.900	900	1.800	1.200	21.400	900	1.800	900	5.200	1.200	1.200
<b>RESERVE bij einde planjaar &gt;</b>	<b>2.866</b>	<b>6.776</b>	<b>4.686</b>	<b>8.596</b>	<b>5.706</b>	<b>8.116</b>	<b>8.026</b>	<b>11.936</b>	<b>14.946</b>	<b>18.556</b>	<b>1.966</b>	<b>5.876</b>	<b>8.886</b>	<b>12.796</b>	<b>12.406</b>	<b>16.016</b>

NB : Bedragen zijn GROVE ramingen, vraag offertes op om exactere bedragen te verkrijgen !