

**RAPPORTAGE MJOP V.v.E.
HOBBEMAKADE 28
AMSTERDAM**



B&O Gevelconsultancy BV
Antennestraat 40, 1322 AE ALMERE
Postbus 60211, 1320 AG ALMERE
Tel: 036 - 5377627
E: info@bo-gevel.nl / I: www.bo-gevel.nl

INHOUDSOPGAVE

NR	OMSCHRIJVING	Pagina
1.1	INLEIDING	
1.1.1.	Opdracht en goedkeuring MJOP	3
1.1.2.	Doelstelling MJOP	3
1.1.3.	Gebouwomschrijving V.v.E.	3
1.1.4.	Uitgevoerde werkzaamheden en verantwoording	3
2.	OPZET MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN (MJOP)	
2.1.	Onderdelen MJOP	4
2.2.	Kostenverdeling MJOP	4
2.3.	Opbouw MJOP	4
2.4.	Toelichting uitgaven versus reservering in cijfers	5
3.	INSPECTIEGEGEVENS	
3.1.	Waargenomen gebreken en bijzonderheden	5
4.	TOT SLOT	
4.1.	Actualisatie MJOP	6
4.2.	VVE-Service Contract	6
4.3.	Voorbereiding en Begeleiding werkzaamheden	6

BIJLAGEN

- Bijlage 1 – Fotobijlagen**
- Bijlage 2 – Objectgegevens en uitgangspunten**
- Bijlage 3 – Elementen**
- Bijlage 4 – Meerjarenplanning, 10 jaar overzicht**
- Bijlage 5 – Toelichting op MJOP**

1. INLEIDING

1.1 Opdracht en Goedkeuring MJOP

In opdracht van V.v.E. Hobbemakade 28 te Amsterdam, heeft dhr. F. Brouwer van B&O Gevelconsultancy BV een Meerjaren Onderhoudsplan, verder afgekort als MJOP, opgesteld.

Onderliggende MJOP is een voorstel en dient in de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering aan de leden te worden voorgelegd en dient eveneens een besluit te worden genomen om goedkeuring van het MJOP. Indien de leden akkoord gaan kan het MJOP als leidraad voor de komende jaren worden gebruikt. Indien er geen goedkeuring is met betrekking tot een aantal punten zal B&O deze onderdelen wijzigen zodat het MJOP alsnog zijn goedkeuring kan krijgen vanuit de V.v.E.

Het spreekt voor zich dat de MJOP een dynamisch document is wat jaarlijks dient te worden geactualiseerd. Wijzigingen, vanuit uitgevoerde werkzaamheden, V.v.E.-beleid, financiën en of op basis van vervolg inspecties, dienen periodiek te worden bijgewerkt binnen het MJOP.

B&O kan het jaarlijks actualiseren van uw MJOP verzorgen, hiervoor treft u bijgaand aan een B&O VvE – Serviceovereenkomst.

1.2 Doelstelling MJOP

Doelstelling voor het opstellen van een Meerjaren Onderhoudsplan is:

- Vastleggen van de structuur van het Meerjaren Onderhoudsplan.
- Meer inzicht verkrijgen in zowel de onderhoudsbehoefte voor de komende jaren als de financiële uitgaven voor de onderdelen onderling en in totaal.
- Vaststellen van voldoende benodigde reserveringen voor de komende jaren.
- Inzicht te verkrijgen in lopende contracten en uitvoering.
- Het zo veel als mogelijk bundelen van uitvoeringen waardoor efficiency wordt bereikt en kosten worden bespaart.
- Vaststellen van benodigde reservering op V.v.E. niveau.

Naast techniek kan de MJOP ook gebruikt worden om nieuwe eigenaars te informeren omtrent de stand van zaken met betrekking tot de hoogte van het reservefonds t.o.v. de uit te voeren werkzaamheden.

1.3 Gebouwomschrijving V.v.E.

VvE Hobbemakade 28 is gebouwd in 1912 en telt 4 appartementen verdeeld over een 6 tal verdiepingen waarvan 1 souterrain. De begane grond appartement heeft een eigen entree deur en de boven gelegen appartementen vinden hun ontsluiting via het trappenhuis. De begane grondwoningen heeft naast de begane grond ook een ruimte in de souterrain.

De gevels zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit gemetselde gevels voorzien van houten kozijnen, ramen en deuren en hardstenen ornamenten. Het dakvlak is gedeeltelijk plat en aan de voorgevelzijde schuin, afgewerkt met bitumineuze singles en gootconstructie.

1.4 Uitgevoerde werkzaamheden en verantwoording

Op 17 december 2014 en 29 mei 2015 heeft dhr. F. Brouwer namens B&O Gevelconsultancy BV het gebouw geïnspecteerd en de resultaten opgenomen in onderliggend rapport.

2. OPZET MEERJAREN ONDERHOUDSPAN (MJOP)

2.1 Onderdelen MJOP

Het MJOP is een verzameling van gebouwonderdelen / -elementen van het gebouw die de komende 25 jaar onderhoud behoeven. B&O heeft op basis van een inspectie deze onderdelen en hoeveelheden vastgelegd en vervolgens de periode van uitvoering en de benodigde kosten geraamd.

Deze onderdelen zijn onderverdeeld in de volgende Hoofdgroepen:

Groot Onderhoud Algemeen (Casco)

- 10. Buiten Schilderwerk onderhoud;
- 20. Binnen Schilderwerk onderhoud;
- 30. Dak onderhoud;
- 40. Gevel onderhoud;
- 50. Interieur onderhoud;
- 60. Installaties onderhoud;
- 70. Lift onderhoud;
- 80. Terreinonderhoud;
- 90. Overig onderhoud;
- 100. Investerings

De onderdelen zijn voorzien van een prijs per eenheid en vermenigvuldigd met 21% of 6% BTW. Bouwkundige werkzaamheden zijn bepaald op 21% BTW. Schilderwerk, bij gebouwen ouder dan twee jaar, zijn bepaald op 6% BTW.

De onderdelen zijn door ons ingedeeld op jaar van uitvoering en tevens gekoppeld aan een jaarcyclus. Het jaartal is een combinatie van theoretische levensduur en ervaring vanuit B&O. De cyclus geeft aan in welke termijn de werkzaamheden terugkomen. De opgenomen onderdelen zijn structureel planmatig van opzet, wat inhoudt dat er geen werkzaamheden voorkomen die jaarlijks worden uitgevoerd. Deze dienen te worden vermeld in de (jaarlijkse) exploitatiebegroting.

2.2 Kostenverdeling MJOP

Op basis van de Akte en onderlinge afspraken is er m.b.t. het MJOP c.q. uitvoeren van planmatig onderhoud onderscheidt gemaakt tussen twee reserveringsfondsen, namelijk:

1. Kosten Casco, verdeeld op breukdeel alle appartementseigenaren
2. Kosten trappenhuis, verdeeld op breukdeel appartementseigenaren bovenwoningen;

2.3 Opbouw MJOP

Het MJOP is zorgvuldig opgebouwd uit een 7-tal onderdelen die vervolgens zijn ondergebracht in de volgende bijlage:

1. **Rapportage;** Onderliggende rapportage waarin vermeld opdracht, uitgevoerde werkzaamheden, opbouw MJOP en beoordeling gebouw;
2. **Bijlage 1 – Fotobijlagen;** Hierbinnen worden onderdelen vanuit de opname gevisualiseerd;
3. **Bijlage 2 – Objectgegevens en uitgangspunten;** Alle belangrijke gegevens en uitgangspunten verzameld op één blad;
4. **Bijlage 3 – Elementen;** Alle waargenomen elementen worden uitgeschreven en voorzien van locatie en materiaal;
5. **Bijlage 4 – Meerjarenplanning;** 10-jaaroverzicht van uit te voeren werkzaamheden;
6. **Bijlage 5 – Toelichting op MJOP;** hierbinnen wordt het resultaat getoond tussen heden en de komende 25 jaar waarbij zowel de uitgaven, de reserveringen alsmede het financieel resultaat binnen de V.v.E. wordt weergegeven.

2.4 Toelichting uitgaven versus reservering in cijfers

Zoals onder punt 2.3 is opgenomen is, op basis van het MJOP, voor de komende 25 jaar een toelichting opgesteld waarin zowel de uitvoeringskosten, de jaarlijkse reserveringen alsmede de resultaten per jaar duidelijk worden weergegeven. Hierdoor kan de V.v.E. haar conclusies trekken of de jaarlijks te reserveren bedragen voldoende is om alle uit te voeren werkzaamheden te kunnen bekostigen.

De resultaten worden zowel in cijfers uitgedrukt alsmede grafisch.

In bijlage 5A t/m 5C is onderscheid gemaakt tussen de resultaten van de uitgaven t.o.v. de reserveringen vanuit de VvE in **Groot Onderhoud Casco en Groot Onderhoud Trappenhuis en Groot Onderhoud Verzameld**.

3. INSPECTIEGEGEVENS

3.1 Waargenomen gebreken en bijzonderheden

Tijdens de inspectie had ondergetekende geen toegang tot de appartementen 2^e en 3^e verdieping en het dakvlak. Op basis hiervan heeft B&O voor diverse onderdelen onderhoud ingeschat op basis van ervaring. B&O heeft tijdens de inspectie de volgende gebreken en of bijzonderheden waargenomen:

Vorgevel:

1. Het voegwerk vertoont plaatselijk kleine gebreken, heeft ten opzichte van de overige geveldelen geen prioriteit, maar wij adviseren wel om dit met het komend onderhoud te repareren.
2. De houten kozijnen in de voorgevel vertonen gebreken als verfonthechting, zachthout en mogelijk houtrot. Met name de kozijnen op de tweede verdieping vertonen vanaf de straat af gezien houtrotproblemen. Het is dan ook aan te bevelen om in 2015 de kozijnen controleren, houtrot te herstellen en vervolgens schilderen.
3. De rechter gootconstructie vertoont lekkage, vermoedelijk is de zinken goot lek en tevens vertoont de gootbekleding houtrot. Om te voorkomen dat ook de gootklossen houtrot vertonen is uitvoering op korte termijn meer dan noodzakelijk. Stel voor om tevens ook de linker goot te controleren en indien noodzakelijk te vervangen.
4. De houtenleuningen van de balkons vertonen openingen op de hoeken, deze tijdens de komende schilderbeurt flexibel dichtzetten.
5. De gevel vertoont aan de bovenzijde veel algemene vervuiling, mede hierdoor zijn scheurtjes of andere problemen moeilijk waarneembaar.
6. De kwaliteit van de hijsbalk is ons niet bekend. Hiervoor adviseren wij om tijdens de schilderbeurt deze te controleren op deugdelijkheid en afwerking.

Achtergevel:

1. Aantal kozijnen vertonen beginnend zachthout/houtrot en langsscheuren in een aantal onderdorpels. Deze gebreken dienen, gelijk als aan de voorgevelzijde bouwkundig te worden hersteld en geschilderd.
2. In de gevel is plaatselijk ook scheurvorming in het metselwerk aanwezig. Deze scheurvorming dient gelijktijdig met het herstel van de kozijnen te worden meegenomen.
3. De houten stijlen en liggers van de balkonhekwerken vertonen eveneens beginnend houtrot.

Naastgelegen woning/uitbouw huisnr. 27:

4. In de uitbouw van de naastgelegen woning is een behoorlijke vertekening in de gevel die zeker bij de burens gemeld dient te worden. Deze gevel dient vanuit de achtertuin van de V.v.E. te worden hersteld.

Souterrain grondwoning:

1. In de Souterrain van de begane grondwoning zijn problemen met vermoedelijk optrekkend vocht. Sinds een aantal jaren ondervindt de eigenaar hier last van en zal aan een onderzoek onderworpen dienen te worden. Binnen het MJOP hebben wij een aantal bedragen opgenomen, voor zowel het onderzoek als wel mogelijke uitvoering. Uiteraard zal de werkelijke hoogte van investering afhangen van het resultaat van het onderzoek en de werkelijke uitvoering om de oorzaak weg te nemen.

Dak:

1. Het dak is gedeeltelijk op 29 mei beoordeeld. Om veiligheidsregels is het hoogstgelegen dak niet op een normale manier bereikbaar. Stel dan ook voor om hierover binnen de exploitatiebegroting van de VvE een jaarlijkse keuring op te nemen gecombineerd met een aantal ladderborgingspunten. Hierdoor kan het bovenste dak veilig worden benaderd.
2. Het smalle dak aan de achtergevelzijde dient gereinigd te worden en oude radiatoren, tegels en groen te worden verwijderd. Dit gevolgschade tot gevolg hebben.

Trappenhuis:

1. Het trappenhuis vertoont een redelijke kwaliteit en dient te worden onderhouden door de eigenaren van de bovenwoningen.
2. De bedrading van de verlichting, deurbel c.q. intercom geeft hier en daar een rommelig beeld, maar voldoet op dit moment goed.
3. Voor het onderhoud wordt veelal geen bedragen gereserveerd, wij hebben voor dit trappenhuis een ruwe begroting opgenomen om het trappenhuis op termijn te schilderen. Het is aan de eigenaars om hierin mee te gaan en hiervoor te reserveren of dat de eigenaren ter zijne tijd vanuit hun eigen portemonnee het onderhoud betalen of zelf de uitvoering ter hand nemen.

4. TOT SLOT

4.1 Actualisatie MJOP

Om zowel op de korte als langere termijn het MJOP in stand te houden zal B&O het MJOP jaarlijks actualiseren. Dit kan op basis van financiële wijzigingen waaronder verhoging van de reservefond(-sen). Daarnaast kan B&O na uitvoering van uitgevoerde werkzaamheden het MJOP eveneens aanpassen waardoor er te allen tijde een goed onderbouwd MJOP aanwezig is. Deze vergoeding voor het aanpassen bedragen € 103,00 excl. BTW en zal in 2016 uitgevoerd worden.

4.2 VVE-Service Contract

Naast het jaarlijks actualiseren van het MJOP is het mogelijk om, tegen een kleine vergoeding van 1,50 per appartement per maand, bij B&O een VvE-Service contract af te sluiten. In uw situatie kan de V.v.E. voor nog geen € 150,00 op jaarbasis gebruik maken van de expertise van B&O of aan B&O gerelateerde bedrijven en adviesbureaus gebruikmaken.

Indien u hiervan gebruik wenst te maken kunt u het bijgesloten B&O VvE-Service Contract voor akkoord tekenen zodat u vanaf dat moment B&O kunt inschakelen voor bouwkundige vragen, gebreken, calamiteiten en/of uitvoering. Het is hierbij wel van belang dat wij via uw beheerder Vincent & Vincent worden ingeschakeld.

4.3 Voorbereiding en Begeleiding werkzaamheden

Naast voornoemde VVE – Service is het mogelijk om B&O in te schakelen om de in de MJOP opgenomen werkzaamheden voor te bereiden c.q. te coördineren. B&O heeft contacten met diverse beheer- en onderhoud gerelateerde bedrijven in en rondom Amsterdam die voor u geheel vrijblijvend offertes kunnen aanleveren en onder de begeleiding van B&O de werkzaamheden kunnen uitvoeren. B&O berekend hiervoor het V&T tarief wat u terug vindt onder aan het MJOP en waarvoor u ook geld voor reserveert. Het is dus voor u als eigenaar geheel inzichtelijk welke kosten u kwijt bent met de voorbereiding en begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast bent u er zeker van dat de uitvoering in goede handen is en B&O u op de hoogte houdt via de beheerder m.b.t. de financiële en uitvoeringstechnische voortgang.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Met vriendelijke groeten,
B&O Gevelconsultancy BV

F.J. Brouwer