**MjOP 2019**

Ten opzichte van de oplegger bij het Meerjaren Onderhoudsprogramma (MjOP) van vorig jaar (hieronder nogmaals bijgevoegd) hebben we eigenlijk dit jaar niet zo veel te melden. Behalve dan dat het op basis van het bijgestelde inzicht “goedkoper wordt”.

**Uitzonderingen:**

* Zoals wijzelf ondervonden hebben voor diverse in het programma opgenomen klussen, is het tengevolge van de **hoogconjunctuur** in de bouw, vaak lastig aannemers en installatiebedrijven te vinden die klussen kunnen uitvoeren. Zij zitten meestal tot over hun oren in het werk. Zelfs aannemers met wie we toch een langjarige relatie hadden opgebouwd, moesten soms, ook tot hun spijt, afzeggen.

In het overzicht kun je zien wat gepland was en wat ten uitvoer is gekomen.

Op zich is dat niet zo erg: we schuiven die werkzaamheden door naar dit jaar. Dat is overigens geen garantie dat we het in 2019 wel kunnen laten uitvoeren. We gaan ervan uit dat er een moment komt dat die overspannenheid weer afneemt. Meestal zijn bedrijven dan ook tegemoetkomender in de prijsonderhandelingen.

* De stalen **leggers (H-profielen) in de vloeren onder de arcades** kennen hetzelfde euvel als de overige leggers in vloeren (en plafonds), die we enkele jaren geleden hebben aangepakt. Daar waar die leggers in het metselwerk van de bouwmuren zijn gaan corroderen (roestvorming) wordt het metselwerk en onder de arcades ook het tegelwerk uit elkaar en omhoog gedrukt. Daardoor neemt de kans dat er vocht inkomt toe; hetgeen het proces weer kan versnellen.

Om dat te verhelpen hebben we voor dit jaar een extra bedrag van

€ 20.000,- opgenomen. Begin januari jl. zijn de werkzaamheden hiervoor aan de oostkant gestart.

* Het onderzoek naar de staat van **de rookgasafvoeren** van de cv-installaties moet echt dit jaar ter hand worden genomen. Vervanging van het pijpwerk is wettelijk noodzakelijk. Dit wordt een ingewikkelde klus omdat die kanalen geclusterd door de verdiepingen heen naar het dak lopen. De snelheid waarmee dat moet gebeuren en in hoeverre dat misschien faseerbaar kan zijn, zal onderwerp van onderzoek zijn. Wat ons daarbij ‘bij toeval’ van pas kan komen is het inzicht dat te winnen valt bij de verbouwing bij Kees en Koos. Daar moet immers voor de bovenwoning pijpwerk toegevoegd worden en wordt tegelijk de rookgasafvoer van hun beganegrond woning vervangen. We hebben nog geen idee hoeveel geld hiermee gemoeid zal zijn. Vooralsnog hebben we daarvoor zowel in 2020 en als in 2021 € 20.000,- opgenomen.
* Bij een onlangs uitgevoerde inspectie van het (bitumen) **dak van de middenvleugel** is gebleken dat het dak over het algemeen in goede staat verkeert en naar schatting nog 10 á 15 jaar meekan. (Dit is globaal overeenkomstig het MjOP.) Uitzondering vormen de overgangen naar de dakgoten aan de zijkanten. Om erger te voorkomen zullen die kanten versterkt worden met extra zinkwerk of loodwerk dat vervolgens wordt afgedekt met een strook bitumen ten behoeve van de aansluiting met de rest van de bitumen dakbedekking.

Tijdens die inspectie is tevens gebleken dat de overige lichtkoepels aan vervanging toe zijn (2 koepels zijn een paar jaar geleden al vervangen).

Die vervanging wordt meegenomen met de aanpak van de zijkanten.

* De onderhoudsmonteur van de **liften** heeft gemeld dat vermoedelijk een dezer jaren electronica van de liften vervangen moet worden. Wij hebben daarvoor per lift in de jaren 2025 en 2026 een bedrag van € 15.000,-- opgenomen.

**Goedkoper**

Alle bijstellingen zijn verwerkt in het tevens bijgevoegde Exceloverzicht.

Dat overzicht kijkt weer 35 jaar vooruit (inclusief prijspeilstijgingen).

Ten opzichte het oorspronkelijke MjOP uit 2014 blijkt dat we de schilderfrequentie van het buitenschilderwerk hebben kunnen verlagen. De nieuwe cyclus was in 2014 ‘voorzien’ voor 2019 t/m 2021. In het nieuwe overzicht verschijnt de cyclus pas weer in 2022 t/m 2024, de daarop volgende dan weer in 2030 t/m 2032, enz.

Ondanks het feit dat we de afgelopen jaren nieuwe onderdelen hebben (moeten) opnemen omdat ze niet in beeld waren, heeft met name de verlaging van de schilderfrequentie als gevolg dat de totale som van de over de elk jaar opnieuw geprognostiseerde uitgaven over 35 jaren, fiks afneemt.

|  |
| --- |
| Op basis van de veranderde inzichten stellen we derhalve voor het jaarlijkse bedrag dat doorsnee nodig is om onze reservepositie (Onderhoudsfonds) op peil te houden terug te brengen van € 75.000,- per jaar naar ca. € 55.000,--. |

Bart & Jan 210119

**Bijlage**

**MjOP 2018**

In bijgaand overzicht is weer gepoogd 35 jaar vooruit te kijken naar de onderhoudsinvesteringen die o.i. nodig zijn om t/m 2053 ons Poortgebouw ‘met de kennis van nu’ in stand te houden.

Het Poortgebouw is nou niet bepaald een ‘open boek’. Wij moeten daarom blijven beklemtonen dat onze kennis een combinatie is van waarneming, inschatting, ervaring, materiaalkennis en gewoon gezond boerenverstand.

Ten opzichte van de overzichten uit de afgelopen jaren weten we dat:

* De cyclus voor het **schilderwerk** omlaag kan. Dat scheelt t.o.v. oorspronkelijk totaalbedrag een flinke slok op een borrel;
* Daarentegen blijkt dat de **arcadeconstructies** aan weerszijden, grotendeels bestaande uit een gietijzerenconstructie, kwestbaarder zijn voor drukspanning en corrosie. Inmiddels worden de belangrijkste (hoek-)kolommen voorzien van nieuwe stalen kernen, waar a.h.w. de oorspronkelijke ornamentale kolom weer omheen gedrapeerd wordt. Die investering zat er wel aan te komen maar de omvang was tot nu toe een inschatting. Na herstel (en schilderwerk) van het ‘ijzeren’ deel zal ook weer het herstel van de gemetselde borstwering, de bogen-plafonds en tegelvloeren aan de onderkant en de zgn. triflex-coating op terrasniveau, in 2018 en 2019, zijn beslag krijgen;
* Het **metselwerk** van het Poortgebouw is de afgelopen jaren grotendeels hersteld en o.a. gescreend op scheurvorming die mogelijk samenhangt met corrosie in de uiteinden van de stalen ‘H’vormige vloer-etage-balken. Waar nodig heeft herstel plaatsgvonden.

Op basis van onze kennis schatten wij ‘ons’ Poortgebouw, gebouwd in een grote H-vorm, in, als een stabiel gebouw. Zoals vanaf de buitenkant waarneembaar is vindt er lichte scheurvorming plaats in de ‘oksels’ en ‘schouders’ van die H. Dat is op zich ook niet verwonderlijk. De middenvleugel heeft door zijn ligging /ondergrond en constructie een andere stabiliteit dan de eraan grenzende zijvleugels. Reden om in 2018 en 2019 extra geld op te nemen voor herstel van de scheurvorming. Ervan uitgaande dat deze ‘natuurlijke’ beweging zich voortzet komt die investering elke 10 jaar (2029, 2039, 2049) terug;

* De beweging van het gebouw die zichtbaar kan worden in het metselwerk wordt (uiteraard) eveneens gemonitord in de 2-jaarlijkse laserstraal-meting van vaste punten, waaruit na verloop van jaren duidelijk wordt, of en zo ja hoeveel, het gebouw beweegt en in hoeverre dat mogelijk in verband staat met de **fundering** (die zoals bekend op houten palen staat).
* In 2020 / 2021 willen we, afhankelijk van de beoordeling van de kwaliteit, de **dakbedekking van de inpandige balkons** (onder balkonvloeren) vernieuwen.
* In 2018 gaan we nader onderzoek doen naar de **ventillatie- en de rookgasafvoeren**. Mochten daarin investeringen noodzakelijk zijn zullen die beoordeeld moeten worden op de mogelijke termijn waarbinnen individuele CV-installaties volgens de regelgeving nog zullen worden goedgekeurd.
* Verder hebben we de inschatting van het **herstel / vervanging van de kozijnen** aangepast.

De financiële gevolgen van deze ‘aanpassingen ’ op ‘eindtijd’ (2052) behoeven nog meer onderzoek en interpretatie om te kunnen beoordelen of de jaarlijkse dotatie aan het Fonds Groot Onderhoud aangepast kan / moet worden. Wij hopen daarover vóór de ALV 2019 met nadere aanbevelingen te kunnen komen.

Jan & Bart