**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