**Het Meerjaren Onderhoudsplan Poortgebouw Willemina (het MjOP)**

**Hoeveel geld nodig ?**

Hoeveel geld moeten we opzij zetten voor het onderhoud van ons Poortgebouw ?

Er zijn verschillende methoden om die vraag te beantwoorden; van: *“… we zien wel;… het is toch niet goed te voorspellen…”* via de ‘*lump sum- methode*’ (bijv. percentage herbouwwaarde) tot *gedetailleerd*.

In dit MjOP (2014-20149) is geprobeerd om redelijk gedetailleerd per gebouwonderdeeel na te gaan welke herstel- en vervangingskosten **vermoedelijk** op ons af komen. Daarbij is met behulp van onze eigen ervarings-kennis/cijfers sinds 1988 (jaar oplevering), gedeelde inzichten in de vastgoedwereld (w.o. Vereniging Eigen Huis) en soms, in combinatie met gezond boerenverstand, gewoon een inschatting gemaakt.

**Werkelijksheidsgehalte ?**

Gaat de slijtage dan ook zoals in dit plan verondersteld ?

Vast en zeker niet. We kunnen immers niet precies voorspellen wat er met het poortgebouw in de toekomst staat te gebeuren. Maar we kunnen wel aan de hand van ervaringen voorspellen wat gebeurt met bijvoorbeeld geverfde onderdelen die gedurende een bepaalde tijd aan felle zon, enz. worden blootgesteld. Hetzelfde geldt voor houten, stenen of metalen konstruktie- en onderdelen.

**Maar waarom 35 jaar vooruit kijken ?**

De verwachting is dat in ca. 30 jaar alle te vervangen / te herstellen onderdelen wel een keer hun levenscyclus hebben alle ‘doorleefd’. Dit plan gaat uit van 35 jaar om te voorkomen dat in het 31e tot 35 jaar uitgaven optreden die het te reserveren bedrag te optimistisch hadden kunnen doen inschatten.

**Houdbaarheid voorspelbaarheid ?**

Maar hoe houdbaar is dit meerjarenplan ?

Zoals hierboven aangeven is het een **inschatting** van de toekomstige werkelijkheid.

Maar dit ‘plan’ is een ‘plan’ ! Dus aanpasbaar aan de in de loop der veranderende inzichten.

**Kunnen we het ook betalen ?**

Naast de jaarlijkse beoordeling of het plan nog wel valide is, zal ook elk jaar opnieuw beoordeeld moeten worden of de begroting (incl. reserveringen) wel genoeg ruimte biedt om de in het MjOP voorziene uitgaven te kunnen plegen. Als de Algemene Ledenvergadering in jaar X anders besluit, moet het plan worden aangepast.

Hoe? is afhankelijk van de feitelijke situatie die dan beoordeeeld moet worden. Bijvoorbeeld:

* Kan het schilderwerk nog een jaar uitgesteld worden ?
* Zijn de ophangbeugels in de kelder van waterleiding, enz., inderdaad aan vervanging toe ?
* Kunnen we de vervanging van het tegelwerk in de portalen niet nog een paar jaar uitstellen ? …Enzovoort …

Afhankelijk van de feitelijke situatie die van jaar tot jaar beoordeeld moet worden, is het de bedoeling het ‘plan’, **als bijlage bij de begroting**, jaarlijks bij te stellen.

Na elk besluit onstaat als het ware een aangepast plan.

**Het MjOP 2014 – 2049**

(Prijspeil 2014)

**Fundering (regel 3 t/m 6)**

* Het poortgebouw, gefundeerd op houten palen (zie tekening), staat vermoedelijk nog steeds goed op zijn ‘poten’.

Bij een houten fundering kan door fluctuering van de grondwaterstand in de loop der jaren, aantasting door schimmels en /of door verhoging van de belasting door verbouwingen die hebben plaastgevonden, de stabiliteit van de paalkoppen - al dan niet partieel - verzwakken.

Het lijkt verstandig om aan de hand van een om de 10 jaar herhaalde zgn. “visuele inspectie” de scheurvorming vast te leggen op tekening. In combinatie met een zgn “rondwaterpassing” levert dat het inzicht nodig om te kunnen beredeneren hoe het gebouw zich feitelijk gedraagt en of verder onderzoek naar de fundering van het gebouw gewenst is.

Kosten onderzoek: **€ 5.000,--** (2015, 2025 en 2035, 2045).

**Buiten metselwerk (regel 8 t/m 12)**

* Het metselwerk van de dakkapellen en 2e verdieping (o.a. vanwege corrosie van de uiteinden van de stalen vloerbalken) is in 2009 hersteld. Daarbij zijn ook de natuurstenen ornamenten gerestaureerd. Ook de begane grond en 1e verdieping zullen nog op vergelijkbare beurt (tegelijk met schilderwerk 2014) moeten krijgen. Het ziet er naar uit dat we hiermee weer een jaar of 25 vooruit kunnen. Kosten **€ 25.000,--**.
* Omdat het gebouw geen stijve constructie is, zal altijd beweging en dus lichte scheurvorming blijven optreden. Tenzij er funderingsgebreken ontstaan, is die scheurvorming niet bedreigend voor de kwaliteit van de constructie en kan volstaan worden met het om de zo veel jaren herstellen van scheuren in metselwerk aan de buitenzijde en eventueeel stucwerk aan de binnenzijde. Reden om in het MjOP elke 25 jaar een bedrag op te nemen van **€ 25.000,--** voor het bakstenen metselwerk en

**€ 5.000,--** (e.v. 2034) voor resp. natuurstenen dorpels en ornamenten

* Door vochtoverlast in het verleden (<2003) is op verschillende plaatsen het metsel- / en voegwerk tot ca 1 meter boven maaiveld aangetast. Tevens zullen ook de natuurstenen beschoeïngsplaten hier en daar gerestaureerd en/of vervangen moeten worden.

Het herstel heeft al verschillende jaren op het programma gestaan, maar is bij gebrek aan financiële middelen nog niet geprioriteerd.

Het betreft in totaal ca 105 m2 (210 m1 x 50 cm).

Kosten: **€ 30.000,--** .

**Buiten houtwerk (regel 14 t/m 21)**

Over het algemeen ziet het houtwerk er redelijk uit.

* De oorspronkelijke (dubbele) deuren op de b.g.g. en galerijen zijn in 2009 gerenoveerd. Wellicht moeten we over een termijn van elke 10 jaar nadien (2019, 2029, 2039,) rekening houden met een partiele reparatie van de oorspronkelijke deuren, ramen, kozijnen.

Stelpost: **€ 5.000,--** (in 2009 al een keer € 9.000,-- besteed).

* De omkasting van (sier)dakgoten moeten worden nagelopen en partieel hertsteld worden. Het lijkt verstandig deze klus te koppelen aan de e.v. schilderbeurt i.v.m de aanwezigheid van steigerwerk. Idem over ca. 20 jaar.

Stelpost: **€ 3.500,--** (timmerman 60 uren à € 40,- + € 1.000,- materiaal).

* De boeidelen aan de dakranden van de middenbeuk moeten elke 20 jaar vervangen worden. Het betreft ca. 35 m2 (116 m1 x 30 cm).

Kosten: **€ 4.000,--** .

* De galerij is resp. in 2009 (vlonder boven gmr) en 2012 van nieuwe plankieren en een nieuwe stroeflaag voorzien. Er vanuitgaande dat deze het weer net zo lang uithouden als de ‘vorige’, is vervanging pas te verwachten rond 2037. Misschien dat er wel een keer (2027 ?) partieel plankieren vervangen moeten worden.

Met de totale vervanging (incl. stroeflaag) is een bedrag gemoeid van € 9.500,-- + € 27.000,-- = **€ 36.500,--** .

* Voor het partieel vervangen van plankieren is in 2027 een

stelpost van **€ 3000,--** opgenomen.

* Voor herstel / vervanging houtwerk van de inpandige balkons en de plankieren van de 2 ‘hangende’ balkons en de trapjes bij de tuinen van de b.g.g. woningen en de afstapjes naar de galerij is een

stelpost van **€ 4.000,--** opgenomen in 2017 en in 2022 een

stelpost van **€ 2000,--**. Dit herhaalt zich dan weer resp. in 2042 en 2047.

**Dak (regel 23 t/m 29)**

* De pannendaken op de zijvleugels verkeren in goede staat. Pannen zijn niet onderhouds gevoelig. Wat door onszelf wel regelmatig gecheckt moet worden is of de pannen, met name na storm, nog heel zijn en goed op hun plek liggen. Voor het geval pannen vervangen moeten worden: wij hebben nog losse pannen in voorraad. Als kleine uitgaven gepleegd moeten worden lijkt het klein onderhoudsbudget hiervoor afdoende.
* Het bitumendak op de middenvleugel verkeert eveneens in goede staat (gecheckt voorafgaande aan plaatsing zonnecellen).

Het bestaande dak is aangelegd in 1987 en van een nieuwe toplaag voorzien in 2003**.** In dit MjOP wordt er vanuit gegaan dat in 2033 de toplaag weer vernieuwd zal worden. Kosten **€ 30.000,--** .

* Het zinkwerk (dakkapellen, dakgoten, sierlijst/goot, hemelwater vergaarbakken, hemelwaterafvoeren, c.a) verkeert in een goede staat. Zinkwerk moet wel periodiek vervangen worden. In welke omvang en tijdstip is afhankelijk van de kwaliteit en de invloed van ‘de elementen’. Bij de bouw in 1986/1987 is vermoedelijk van het bestaande zinkwerk alleen het noodzakelijke vervangen en of hersteld. In 2003 is (bijna?) al het zinkwerk vervangen. Uitzondering vormen de hemelwaterafvoeren (pijpen) daarvan zijn er nog 10 die stammen uit de tijd van vóór de bouw in 86/87. Die zullen binnen een jaar of 10 vervangen worden.

In dit MjOP wordt daarvoor in 2017 en 2023 **€ 5.500,--** opgenomen.

Vervanging van het zinkwerk uit 2003 is vermoedelijk pas rond 2053 te verwachten.

Het lijkt wel aan te bevelen om passend in de cycli van de ‘grote’ schilderbeurten elke 12 jaar een stelpost op te nemen voor eventueel herstel van gescheurde soldeernaden. Stelpost : **€ 1.500,--** (2014, 2026, 2038, enz.).

* Voor herstel / vervanging van bitumen op de inpandige balkons (dakwoningen) is in 2020 een bedrag opgernomen van **€ 7.500,--.**

**Buiten schilderwerk (regel 30 t/m 34)**

* Het schilderwerk verkeert in een matige staat. (De stopverf m.n. op de zuidzijde is gedeeltelijk in slechte staat). Laatse keer dat er geschilderd is was 2003. Het schilderwerk dat voor 2009 op programma stond is wegens gebrek aan middelen opgeschort. In 2011/2012 zijn wel de meest kwetsbare onderdorpels in de verf gezet.

In 2014 moet dringend het buiten houtwerk onderhanden genomen worden. Gelet op de hoogte van de daarmee gemoeide kosten, moet daarvoor op korte termijn offerte gevraagd worden. Kosten **€ 325.000,--** (interpretatie VEH indicator en offertes 2003/2009).

Tevens zullen de brievenbussen/bellen tableaus van ontroest en geschilderd moeten worden. Kosten **€ 2.000,--.**

Om de kwaliteit op pijl te houden en te voorkomen dat de e.v. ‘grote’ beurt weer zo duur wordt is het aan te bevelen na 3 jr. het schildwerk na te lopen en in ieder geval de kwetsbare delen van een nieuwe deklaag te voorzien . Kosten **€ 25.000,--** .

Weer 3 jaar later kan dan het houtwerk weer integraal geschilderd worden. Omdat verwacht mag worden dat de kwaliteit goed zal zijn schat ik in dat de grote beurt voor **€ 150.000,--** (ca. de helft van 2014) kan worden uitgevoerd.

De cyclus hehaalt zich resp. elk 4e en 7e jaar.

* De gietstaalcontructies van de arcades zijn in 2003 goed geconserveerd. De kwaliteit is nog steeds redelijk waardoor vermoedelijk volstaan kan worden met het bijwerken van roestplekken en 1x overschilderen.

Kosten **€ 7.500,--** (7 jaars cyclus).

* Hetzelfde geldt voor de stalen galerijconstructie (en de 2 balkons). De deklaag van de balustrade bladert, wellicht kan volstaan worden met een nieuwe deklaag.

Kosten **€ 2.500** (galerij € 2.000,- , balkons € 500,-).

**Binnen schilderwerk-stucwerk (regel 36 t/m 41)**

* In 2003 (1e keer sinds oplevering in 1987) zijn naast plaatselijk herstel van de door vocht aangetastte delen van het stucwerk alle muren/plafonds, trapconstructies en balustrades, kozijnen, ramen en deuren in de gemeenschappelijke gangen en portalen geschilderd. In dit MjOP wordt er vanuit gegaan dat in 2018, 2033 en 204(15 jrs cyclus) het schilderwerk opnieuw gebeurd.

Kosten **€ 55.000,--** .

* De houten traptreden van de trappen in de portalen in de zijvleugels moeten van een nieuwe laklaag worden voorzien (elke 10 jaar)

Aangezien dat nog niet eerder gebeurd is sinds de oplevering zal het de eerste keer wel 50% meer kosten om de uitgesleten delen weer op te schuren tot op het blanke hout Kosten **€ 15.000,--**(€ 10.000,- + € 5.000,-).

* In dit MjOPwordt ervan uitgegaan dat het schilderwerk in de gemeenschappenlijke ruimte - onder trotse aanmoediging van de sociale cohesie commissie - door zelfwerkzaamheid plaatsvindt (net als in 2011).

Hetzelfde geldt voor herstel van stuc- en tegelwerk (WC en voorportaal).

**Overig bouwkundig (regel 43 t/m 48**

* De ophanging van al het leidingwerk in de kruipruimten onder het gebouw bleek in 2003 grotendeels weggeroest/aangetast en is toen integraal vervangen. Waarschijnlijk is tengevolge van de toen genomen maatregelen (afdekvloer in de kruipruimte en een drainagesysteem rond het gebouw) niet te verwachten dat zulks nog een keer zo drastisch zal moeten. Omdat er in zo’n ruimte toch altijd wel een vochtiger klimaat zal heersen zal ook hier gemonitoord moeten worden hoe het zich in de loop der jaren ontwikkeld. Ongestoorde voorziening van water, gas, electra en riool zijn nu eenmaal essentieel. Derhalve wordt er elke 20 jaar een bedrag van **€ 5.000,--** opgenomen om beugelwerk te vervangen.
* Het asfalt in de poort zal een keer vervangen moeten worden. Tijdstip afhankelijk maken van finacieringsruimte in het MjOP.

Kosten **€ 5.000**,--.(vooralsnog opgenomen in 2024).

* Waarschijnlijk door optrekkend vocht in het metselwerk is in de poort het glazuur van het ‘mooi’ glazuurmetselwerk gedeeltelijk aangetast.

Om het bijzondere karakter van ‘onze’ poort te behouden, zullen de aangetaste delen vervangen moeten worden. Ook daarvoor geldt: als we het ons kunen permiteren (vooralsnog 2023).

Kosten **€ 10.000,--.**

* De arcades zijn in 2003 flink onderhanden genomen. Met name de blootstelling aan binnendringend vocht is sedert die ingreep flink teruggedrongen. Om die kwaliteit van deze zo kenmerkende onderdelen van ons gebouw op pijl te houden wordt elke 10 jaar

een stelpost van **€ 10.000,--** opgenomen voor herstel van scheuren en van de kunstof afdeklaag, dilletaties/ voegen, enz. .

* De zwarte vloertegels in de gemeenschappenlijke gangen en portalen zullen wel een keer aan de “esthetische “ normen van de ‘nieuwe’ tijd moeten worden aangepast. Die ruimten maken tenslotte deel uit van ieders entrée.

Bij de plaatsing van de liften in de West- en 0ostvleugel is er op de b.g.g. een natuurstenenvloer gelegd. Wellicht een idee om dat in de rest van de gemeenschappenlijke gangen voor te zetten. Bijv. voorafgaande aan het e.v. binnen schilderwerk . Maar ook hiervan geldt dat het werk minder tijd gebonden is en afhankelijk gesteld kan worden van de financieringsbehoefte van de wél essentiele onderdelen van het MjOP.

Kosten (x maal € 100,--) **€ 18.000,-.** Dat bedrag, maar dan verhoogd met b.g.g vloertjes in west- en oostvleugels nemen we dan 25 jaar later nog een keer op. Smaken veranderen nu eenmaal in de loop der tijd.

**Installaties (regel 50 t/m 555)**

* Hydrofoor (drinkwaterpomp) is in 2012 vervangen. Hoewel de toen geconstateerde gebreken die noopten tot vervanging vermoedelijk te maken hadden met langdurig achterstallig onderhoud, ga ik er vanuit dat die 2 pompen (kelder oostzijde) elke 25 jaar vervangen moeten worden. Kosten **€ 5.500,--.**
* Voor de vervanging van de CV ketel in de GMR is in 2025 (en 2040)

**€ 2000,--.**opgenomen

* De kwaliteit van de op het dak gesitueerde omkastingen van de rookgas- en luchtafvoeren moet een dezer jaren geïnspecteerd worden. **€ 500,--.**
* Voor vervanging van de halofooninstallaties in combinatie met de brievenbussen-/bellentableaus wordt in 2027 (40 jaar na 1e aanleg)

**€ 20.000,--** (33x € 500,- + €3.400 montage).

* Voor vervanging van de zonnecellen in 25 jaar (na 2012) wordt een bedrag opgenomen van **€ 20.000,--** .
* Voor reparatie / vervanging van onderdelen van de liften wordt in 2033 (30 jaar na aanleg 2003/2004) een stelpost van **€ 10.000,--** opgenomen.

jwmv19012014

|  |  |
| --- | --- |
| Bijlage |  |

Ad 2.

