



Meerjarenonderhoudsplanung

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar





Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Algemene gegevens en opmerkingen	4
3. Reservering en afschrijvingen	6
4. Elementenlijst	9
5. Bevindingen	11
6. Jaarplan 2021	16
7. Vijfjaren begroting op handelingen	18
8. Tienjaren begroting op hoofdgroep	22
9. Kapitalisatie	24

1. Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede esthetische aspecten van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen.

Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden ingeschat op basis van hun ouderdom en de voor de betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering, liften e.d.).

Rapport

Het rapport geeft weer wat er in de gekozen looptijd aan onderhoud en reservering gedaan moet worden. Hierin wordt tijdens de opname uitsluitend de algemene delen van een gebouw opgenomen, namelijk het dak, gevels, portiek, trappenhuis (indien van toepassing, extra gebouw, terrein, parkeergarage). Bij een appartementencomplex wordt een individuele woning niet opgenomen en ook niet verwerkt in het rapport. Tijdens de inspectie wordt wel gevraagd om een woning op de bovenste verdieping in te kunnen om gevels en dak te kunnen inspecteren en een begane grond woning om de kelder en (achter)gevel te inspecteren.

Het rapport is de standaard rapportage van IGBS en is met de grootste zorg opgebouwd, de hoofdstukken geven niet alleen de korte termijn maar ook de langere termijn weer. Het geeft zelfs inzicht in het saldo dat al op de bank zou moeten staan om het onderhoud te kunnen betalen.

Indien er andere uitgangspunten voor het rapport noodzakelijk zijn, zoals ander startjaar, beginsaldo of indexering, kunt u een abonnement of tijdelijke licentie op IGBS aanvragen (<http://www.igbs.nl>). U kunt dan zelf nieuwe rapportages genereren.

Alle genoemde bedragen zijn inclusief B.T.W.



2. Algemene gegevens

OBJECTGEGEVENS:

Opdrachtnummer:	WO01018
Naam:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Adres:	Stationsweg 96A
Postcode:	1815CE
Plaats:	Alkmaar
Telefoon:	0630129406
Bouwjaar:	1906
Inspecteur:	J. Kuijper
Inspectiedatum:	25-6-2021
Gereserveerd voor onderhoud:	€ 2.037
Soort eenheden:	Appartementen
Aantal eenheden:	3
Aantal garage's:	0
Aantal gebouwen:	1
Aantal rapporten:	1
Terrein oppervlak:	0
Tekeningen:	aanwezig

OPDRACHTGEVER:

Lidnummer:	63334829
Naam:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Contactpersoon:	dhr. W. Naber
Adres:	Stationsweg 96A
Postcode:	1815CE
Plaats:	Alkmaar
Telefoon:	
E-mail:	wouternaber@hotmail.com

Opmerkingen:

Op 25-06-2021 is het gebouw van de VvE bezocht.

Voorafgaand aan de visuele inspectie is een gesprek geweest met dhr. W. Naber (bestuurder VvE) en mevr. F. Slot (bestuurder).

Tijdens het bovengenoemde gesprek zijn de volgende onderwerpen besproken:

*Niet tot deze VvE behorende onderdelen zijn:

- Vlonderdelen op veranda's en platte daken van het gebouw.
- Indeling, inrichting, installaties en nutsaansluitingen van de verschillende appartementen.
- Metalen hekwerk aan de raamkozijnen van 96B (begane grond) en 84 (verdieping).

* Afgesproken is dat het gehele gebouw van de VvE wordt opgenomen in het MJOP. De VvE zal op een nader tijdstip bepalen of bepaalde onderdelen geheel of gedeeltelijk onder de verantwoordelijkheid van de individuele appartementen zullen gaan vallen, waarop het MJOP dan op aangepast kan worden.

U wordt aangeraden deze uitzonderingen goed vast te leggen in een huishoudelijk reglement van de VvE zodat daar in de toekomst geen onduidelijkheden over zullen bestaan. Dit is ook van belang zodra er een appartement wordt verkocht.

* Gemelde gebreken:

- Daklekkage Stationsstraat 84, op de 1e verdieping, dit is nog niet opgelost.

* in het verleden aanwezige gebreken die inmiddels zijn opgelost:

- Daklekkage Stationsweg 96A, dit is/wordt hersteld op 26/6/21.
- Balk van verdiepingsvloer Stationsstraat 84 had houtrot, deze is volgens de eigenaar vervangen door een stalen balk.

*Grote onderhoudswerkzaamheden die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd zijn:

- 2018-2020 schilderwerk alle buitenhoutwerk, door de eigenaren van 84, 96A en 96B individueel in opdracht gegeven.
- Recentelijk heeft nr 96A de houten voorgevelkozijnen vervangen en heeft nr 84 de buitengevelkozijnen laten renoveren (inclusief een nieuwe voordeur).
- Recentelijk heeft nr 84 het voegwerk laten nalopen (gaatjes aangeheeld en kleurverschil in voegwerk aangepakt).

- Aangezien nr 96A en nr 84 recentelijk hun voordeuren hebben laten vervangen, is het aan te bevelen dit door nr 96B ook te laten doen. (dit is zo besproken op 25-06-2021). Hierna zijn alle voordeuren van gelijke leeftijd en kwaliteit en worden zij vanaf dat moment meegenomen in de onderhoudscyclus schilderwerk e.d.

- Het schilderwerk aan de houten dakgoot van nr 84 zal worden uitgevoerd zodra de overkapping van het dakterras van 84 is hersteld. Dit schilderwerk zal door de eigenaar van nr 84 zelf voor haar rekening worden genomen.

Na dit gesprek zijn de appartementen met de huisnummers 96A en 84 bezocht, is het dak van nr 96 geïnspecteerd en is het dak van 84 indirect geïnspecteerd en is de buitenschil geïnspecteerd.

U heeft gekozen voor een rapport met een horizon van 10 jaar. Houd er rekening mee dat bij een rapport met een horizon van 30 jaar de reservering per jaar hoger over algemeen hoger zal uitvallen dan in dit rapport het geval is ! Houd hier rekening mee bij het bepalen van de maandelijkse bijdragen van de leden van de VvE.

Voor de opname waren geen tekeningen met onvoldoende maatvoering van het complex aanwezig. De maatvoering is ter plaatse en bij benadering opgenomen.

- Over de riolering van het pand, de zogenaamde grond- en standleidingen, zijn tijdens de opname geen klachten gemeld.

Wanneer diverse werkzaamheden in combinatie met elkaar worden uitgevoerd kan dat een kostenbesparing opleveren, bijvoorbeeld steigerwerk.

- In het MJOP is met betrekking tot de opgenomen cyclus van elk onderdeel een aanname gedaan die berust op de gemiddeld te verwachten levensduur van dat onderdeel. In de praktijk kan op een later moment in de toekomst blijken dat deze cyclus moet worden bijgesteld, omdat het element zich toch beter houdt dan verwacht, of omdat het element eerder aan renovatie/vervanging toe is dan verwacht.

De prijsstellingen in deze meerjarenplanning zijn enerzijds gebaseerd op normbedragen en inschattingen op basis van praktijkervaring, anderzijds op bij derden ingewonnen informatie. Zij dienen gezien te worden als richtlijn en kunnen niet afzonderlijk van het totaal worden geïnterpreteerd. Het is niet uitgesloten dat toekomstige offertebedragen door prijsstijging en / of marktwerking afwijken van de in de meerjarenplanning genoemde bedragen.

3. Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Toelichting reserverings- en afschrijvingsoverzicht

In het volgende overzicht de afschrijving en het opgebouwde saldo getoond.

Verklaring van de termen

Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage
Totaal	Dit is het eerst voorkomende bedrag dat aan de betreffende handeling wordt uitgegeven, gebaseerd op het startjaar. Het bedrag is opgehoogd met de opgegeven index.
Startjaar:	Dit is het eerst voorkomende jaar dat de handeling wordt uitgevoerd.
Afschrijving-periode:	De frequentie in jaren waarmee de handeling wordt uitgevoerd (afgeschreven).
Afschrijving per jaar:	Het bedrag dat jaarlijks moet worden gereserveerd, het totaalbedrag gedeeld door de afschrijvingstermijn.
Jaren:	Dit zijn de jaren die reeds zijn afgeschreven ten opzichte van het gekozen startjaar voor deze rapportage.
Saldo:	<p>Dit is het bedrag dat reeds gespaard had moeten zijn. De berekening is als volgt: het aantal afgeschreven periodes vermenigvuldigd met de afschrijving per jaar.</p> <p>Voorbeeld: Het totaalbedrag = € 3.600,--, de afschrijvings-termijn = 18 jaar, de restjaren zijn 6 jaar en de afschrijving per jaar = € 3.600 / 18 = € 200, Het saldo is dan = 18 - 6 = 12, 12 x € 200 = € 2.400</p>

Rapport parameters

Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Startjaar rapport:	2021
Indexcijfer:	0%
Rapport horizon:	19 Jaar

Alle bedragen inclusief BTW

Reserverings- en afschrijving

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	StJr	Periode	p/jaar	Jaren	Saldo
buitengevel en daken										
000096 Klein- / klachtenonderhoud										
Reservering per appartement per jaar	3.00	app	85.04	21 %	255	2021	1	255	1	255
000096 Rolsteiger werkhoogte 10 meter										
Huurprijs per week	2.00	pst	377.35	21 %	755	2027	6	126	0	126
000096 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)										
Vernieuwen/actualiseren MJOP (prijs 100%)	1.00	pst	599.89	21 %	600	2026	5	120	0	120
212003 Gevelconstructie metselwerk										
Reinigen en hydrofoberen metselwerk	136.00	m2	15.09	21 %	2052	2032	12	171	1	171
Schoorsteen met asbest element	1.00	pst	.00	21 %		2025			0	
212028 Loodslabben opgaand werk										
Vervangen loodslabben	10.00	m1	96.07	21 %	961	2035	48	20	34	680
232001 Vloerconstructie en balklaag hout										
Algemene opmerking...	1.00	pst	.00	21 %		2021			0	
Algemene opmerking...	1.00	pst	.00	21 %		2021			0	
314095 Hang en sluitwerk gemeenschappelijk										
Vervangen hang en sluitwerk deuren en balkondeuren	5.00	st	274.45	21 %	1372	2040	24	57	5	286
Vervangen hang en sluitwerk ramen	8.00	st	175.00	21 %	1400	2040	24	58	5	292
314101 Buitenkozijnen hout										
Ventilator boven voordeur 96B	1.00	pst	.00	21 %		2021			0	
314108 Isolerende beglazing										
Reservering 4% kosten van het totaal	3.00	m2	233.28	21 %	700	2021	1	700	1	700
372001 Dakvenster										
Vervangen dakvenster	4.00	st	1166.37	21 %	4665	2022	36	130	35	4536
460033 Schilderwerk op hout deur										
Groot onderhoud 1-zijdig	5.00	st	125.00	9 %	625	2027	6	104	0	104
460033 Schilderwerk op hout gootconstructie										
Groot onderhoud	19.00	m2	59.99	9 %	1140	2027	6	190	0	190
460033 Schilderwerk op hout kozijn en raam										
Groot onderhoud	66.00	m2	59.99	9 %	3959	2027	6	660	0	660
471104 Dakrandafwerking zink										



Reserverings- en afschrijving

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	StJr	Periode	p/jaar	Jaren	Saldo
Vervangen dakrandafwerking zink	21.00	m1	54.90	21 %	1153	2035	24	48	10	480
471110 Dakbedekking bitumen dak hoog (96B en 84)										
Klein onderhoud bitumen	39.00	m2	6.87	21 %	268	2021	6	45	6	268
Overlagen bitumen	39.00	m2	61.77	21 %	2409	2027	24	100	18	1807
471110 Dakbedekking bitumen dak laag (96A en 84)										
Klein onderhoud bitumen	112.00	m2	6.87	21 %	769	2027	6	128	0	128
Overlagen bitumen	112.00	m2	61.77	21 %	6918	2035	24	288	10	2883
471110 Randstrook bitumen dak hoog										
Vervangen randstrook bitumen	22.00	m1	38.42	21 %	845	2027	24	35	18	634
471110 Randstrook bitumen dak laag										
Vervangen randstrook bitumen	41.00	m1	38.42	21 %	1575	2035	24	66	10	656
471212 Dakpannen keramisch										
Afdichting, manco	1.00	pst	2000.00	21 %	2000	2021		2000	0	2000
Algemene opmerking...	1.00	pst	.00	21 %		2021			0	
Dakrand pannendak	1.00	pst	.00	21 %		2021			0	
Vervangen dakpan keramisch, incl. folie, tengels, panlatten	68.00	m2	134.48	21 %	9145	2030	48	191	39	7430
521104 Gootbekleding zink (84 en 96B)										
Reinigen gootbekleding zink	29.00	m1	5.49	21 %	159	2021	1	159	1	159
521109 Stadsuitloop										
vervangen stadsuitloop	4.00	st	138.61	21 %	554	2035	24	23	10	231
576196 Dakdoorvoer										
Vervangen dakdoorvoer (1 hoge dak, 2 lage dak)	3.00	st	116.64	21 %	350	2035	24	15	10	146
Totaal Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar										24942

4. Elementenlijst

Toelichting elementenlijst

Het overzicht Elementenlijst met conditiescore geeft van bouwdelen weer wat de conditie is. Wanneer een element aan het pand als matig, slecht of zeer slecht beoordeeld is, dan zal dit in de meeste gevallen in het onderdeel "Bevindingen" ook terug te vinden zijn.

De conditiemeting is opgezet volgens de NEN 2767 "Condiitiemeting van gebouw en installatiedelen". Deze norm geeft een methode om de conditie van de bouw en installatie op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen. Uit deze inspectiemethode volgt een waarde die de veroudering van een bouwdeel uitdrukt. Deze waarde is een combinatie van belang, omvang en intensiteit van een gebrek.

Bij het inspecteren van een bouwdeel wordt gebruik gemaakt van een standaard gebrekenlijst. Aan elk gebrek is de norm van een bepaald belang toegekend. Daarnaast moet ook de omvang en de intensiteit in een categorie worden ingedeeld. Uit deze gegevens ontstaat de conditiescore.

Verklaring van de termen

Code:	De codering van het element.
Omschrijving:	Het gebouwdeel of element.
Hvh:	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Huidige conditie:	De waarden "uitstekend" tot "zeer slecht" geven grafisch de conditie van het element of bouwdeel aan. Hoe donkerder de kleur hoe verder de uitslag naar goed of slecht is. Groen = "goed" en Rood = "slecht".
Conditie	De numerieke weergave van de conditiescore. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Gebouwdeel: Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar



Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Code	Omschrijving		Hvh	Enh	Huidige conditie
buitengevel en daken					
314001	Buitendeur hout	2	1.00	st	2 Goed
314101	Buitenkozijnen hout	2	66.00	m2	2 Goed
471110	Dakbedekking bitumen dak hoog (96B en 84)	4	39.00	m2	4 Matig
471110	Dakbedekking bitumen dak laag (96A en 84)	2	112.00	m2	2 Goed
272096	Dakconstructie	2	1.00	pst	2 Goed
576196	Dakdoorvoer	2	1.00	st	2 Goed
471212	Dakpannen keramisch	3	68.00	m2	3 Redelijk
471104	Dakrandafwerking zink	3	21.00	m1	3 Redelijk
372004	Daktoegang dakluik	2	1.00	st	2 Goed
372001	Dakvenster	4	4.00	st	4 Matig
411029	Gevelafwerking voegwerk platvol	2	136.00	m2	2 Goed
212003	Gevelconstructie metselwerk	3	136.00	m2	3 Redelijk
000096	Gevelsteiger		96.00	m2	0 N.v.t.
521104	Gootbekleding zink (84 en 96B)	3	29.00	m1	3 Redelijk
521101	Gootconstructie hout	2	19.00	m1	2 Goed
314095	Hang en sluitwerk gemeenschappelijk	2	1.00	st	2 Goed
521104	Hemelwaterafvoer zink	3	30.00	m1	3 Redelijk
314108	Isolerende beglazing	2	3.00	m2	2 Goed
000096	Klein- / klachtenonderhoud		3.00	app	0 N.v.t.
372009	Lichtkoepel	2	2.00	st	2 Goed
212028	Loodslabben opgaand werk	3	10.00	m1	3 Redelijk
312001	Ramen hout	2	8.00	st	2 Goed
471110	Randstrook bitumen dak hoog	3	22.00	m1	3 Redelijk
471110	Randstrook bitumen dak laag	2	41.00	m1	2 Goed
000096	Rolsteiger werkhoogte 10 meter		2.00	pst	0 N.v.t.
460033	Schilderwerk op hout deur	2	5.00	st	2 Goed
460033	Schilderwerk op hout gootconstructie	3	19.00	m2	3 Redelijk
460033	Schilderwerk op hout kozijn en raam	2	66.00	m2	2 Goed
521109	Stadsuitloop	2	4.00	st	2 Goed
000096	Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)		1.00	pst	0 N.v.t.
232001	Vloerconstructie en balklaag hout	2	1.00	pst	2 Goed

5. Bevindingen

Toelichting bevindingen

In dit onderdeel worden alle gebreken ("bevindingen") vastgelegd en toegelicht door middel van een foto en een werkschrijving. Dit kan als ondersteuning dienen voor een VvE bijvoorbeeld bij het beoordelen van een offerte of het controleren van de werkwijze van een leverancier of aannemer.

Verklaring van de termen

Element:	Het element waarbij de bevinding is aangetroffen.
Conditie:	De conditie is bepaald aan de hand van een berekening volgens NEN 2767. De conditie is als getal en grafisch weergegeven. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht
Omschrijving:	De omschrijving van de bevinding, bijvoorbeeld "Houtrot".
Locatie:	De plaats waar de bevinding onder andere is waargenomen, bijvoorbeeld "Voorgevel".
Belang van het gebrek:	Gering Serieus Ernstig
Intensiteit:	Laag (Begin) Middel (Gevorderd) Hoog (Eind)
Omvang:	< 2% 2% tot 10% 10% tot 30% 30% tot 70% > 70%
Urgentie:	Korte termijn Middellange termijn Lange termijn Aandachtspunt
Toelichting:	Eventuele extra toelichting/advies.
Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar



Bevindingen

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

buitengevel en daken

Buitenkozijnen hout

Conditie:	<div><div>2</div></div>
Omschrijving:	Ventilator boven voordeur 96B
Locatie:	Buitengevel en daken
Belang van het gebrek:	
Intensiteit:	
Omvang:	
Urgentie:	Aandachtspunt

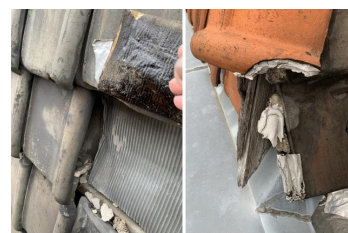


Toelichting:

Boven de voordeur van 96B bevindt zich (in het voormalig glazen bovenlicht) een ventilator. Naast dat dit esthetisch niet fraai is, is het ook niet afgetimmerd en is kaal hout zichtbaar aan de buitenzijde. Dit kan op den duur houtrot veroorzaken. U wordt geadviseerd dit in ieder geval af te timmeren en te schilderen.

Dakpannen keramisch

Conditie:	<div><div>3</div></div>
Omschrijving:	Afdichting, manco
Locatie:	Buitengevel en daken
Belang van het gebrek:	Ernstig
Intensiteit:	Middel (Gevorderd)
Omvang:	10% tot 30%
Urgentie:	Korte termijn



Toelichting:

Het pannendak vertoont aan de rechterzijde van het pand (de zijde die grenst aan Stationsstraat 82) mankementen.

A) Er zijn veel pannen verschoven, dusdanig dat het achterliggende dakhout deels bloot komt te liggen. Dit kan lekkages en houtrot veroorzaken, tevens hebben vogels de mogelijkheid te nestelen achter de pannen.

B) De beide veluxramen zijn slecht ingewerkt in het dakvlak: pannen ontbreken, de gootstukken sluiten niet goed aan, ook hierdoor kan lekkage ontstaan.

C) Divers pannen zijn beschadigd, stukken zijn afgebroken, pannen zijn met folie of stukken lood provisorisch gerepareerd.

D) Diverse vorstpannen (en dan met name bij het schuine stuk gevel op de kruising van de Stationsstraat en de Stationsweg) zijn losgelaten, ook hierdoor kan lekkage ontstaan.

** Op korte termijn dient deze zijde van het dak te worden nagelopen op deze gebreken en dienen deze (al dan niet met een tijdelijke oplossing) te worden hersteld. Hiervoor is een bedrag van € 2000 inclusief opgenomen voor het jaar 2021.

In het MJOP is voor het jaar 2030 voor het geheel vervangen van de pannen en latten en dergelijke.



Bevindingen

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Conditie:	3
Omschrijving:	Dakrand pannendak
Locatie:	Buitengevel en daken
Belang van het gebrek:	
Intensiteit:	
Omvang:	
Urgentie:	Korte termijn



Toelichting:

De dakranden van de pannendaken lopen niet strak.
Voor de functionaliteit van het dak is dit niet van belang. Zodra het dak wordt gerenoveerd is het wel een aandachtspunt, en kan dit ook worden meegenomen in de renovatiewerkzaamheden.

Conditie:	3
Omschrijving:	Algemene opmerking...
Locatie:	Buitengevel en daken
Belang van het gebrek:	
Intensiteit:	
Omvang:	
Urgentie:	Aandachtspunt



Toelichting:

De lekkage die is geconstateerd in de woonkamer van nr 84 kan zijn oorzaak hebben in de gebreken die het pannendak op dit moment heeft. Met name de vorsten die op die plek gedeeltelijk zijn losgevallen kunnen deze lekkage hebben veroorzaakt. Voor het herstel daarvan is al een bevinding met bedrag opgenomen.



Bevindingen

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Gevelconstructie metselwerk

Conditie:	3
Omschrijving:	Schoorsteen met asbest element
Locatie:	Buitengevel en daken
Belang van het gebrek:	Serieus
Intensiteit:	Hoog (Eind)
Omvang:	
Urgentie:	Middellange termijn



Toelichting:

De schoorsteen die zich tussen de daken van nr 84 en 82 bevindt is vermoedelijk een gedeelte schoorsteen.

Aan de bovenzijde daarvan bevindt zich een asbesthoudend element.

Vanuit de overheid is er op dit moment geen verplichting dit element te verwijderen. Echter indien er op enig moment werkzaamheden moeten worden verricht aan deze schoorsteen, dan is het raadzaam dit element te (laten) verwijderen. De daarmee gemoeide kosten zijn onbekend, deze dient u op te vragen bij het bedrijf die het element gaat verwijderen.



Bevindingen

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Vloerconstructie en balklaag hout

Conditie:	2
Omschrijving:	Algemene opmerking...
Locatie:	Vloer verdieping nr 84
Belang van het gebrek:	Gering
Intensiteit:	
Omvang:	
Urgentie:	Aandachtspunt

Toelichting:

De vloer van nr 84 (verdieping) loopt niet waterpas. Bij oudere woningen is dit vaker het geval zonder dat er sprake is van een constructief gebrek. Voorkom echter wel te zware elementen op deze vloer (waterbed of zware boekenkasten).

Conditie:	2
Omschrijving:	Algemene opmerking...
Locatie:	Kruipruimte entree nr 84
Belang van het gebrek:	
Intensiteit:	
Omvang:	< 2%
Urgentie:	Aandachtspunt



Toelichting:

In een luik in de entree van nr 84 was de kruipruimte beperkt inspecteerbaar. Hier bleek dat de kruipruimte zelf droog was, de vloerbalk bij het kruipluik geen hoge vochtigheidswaarden had. Echter wel waren in de balk bij het kruipluik diverse houtwormgaten zichtbaar. Bij het bekloppen ervan kwamen geen straaltjes houtgruis uit de gaatjes vallen, hetgeen er op kan wijzen dat de houtworm niet meer actief is. Echter nader onderzoek zou dit moeten vaststellen. U wordt geadviseerd de balkenlaag van 96B nader te laten inspecteren op eventueel aanwezige houtworm.

6. Jaarplan 2021

Toelichting jaarplan

In het volgende overzicht is het gekozen jaarplan per element opgenomen.

Verklaring van de termen

C:	De huidige conditie van het element.
Code:	De codering van het element.
Element:	Het element waar werkzaamheden aan moeten worden uitgevoerd.
Werkzaamheden:	De aan het element uit te voeren werkzaamheden.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
Index:	Index percentage.
BTW:	BTW percentage.
2021:	Het totaalbedrag in het jaar van uitvoering.
Conditie	De numerieke weergave van de conditiescore. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Jaarplan over jaar:	2021
Indexpercentage:	0%
Alle bedragen inclusief BTW	

Jaarplan 2021

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

c	Code	Element	Werkzaamheden	Hvh	Enh	Prijs	Index	BTW	2021
buitengevel en daken									
	000096	Klein- / klachtenonderhoud	Reservering per appartement per jaar	3.00	app	85,04	0%	21 %	255
2	314108	Isolerende beglazing	Reservering 4% kosten van het totaal	3.00	m2	233,28	0%	21 %	700
4	471110	Dakbedekking bitumen dak hoog (96B en 84)	Klein onderhoud bitumen	39.00	m2	6,87	0%	21 %	268
3	471212	Dakpannen keramisch	Afdichting, manco	1.00	pst	2.000,00	0%	21 %	2.000
3	521104	Gootbekleding zink (84 en 96B)	Reinigen gootbekleding zink	29.00	m1	5,49	0%	21 %	159
Totaal buitengevel en daken									3.382
Totaal Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar									3.382



7. Vijfjaren begroting

Toelichting vijfjaren begroting

In het volgende overzicht worden de elementen voor de eerst volgende vijf jaar weergegeven, gerekend vanaf het basisjaar van het rapport (zie hieronder bij de parameters).

Verklaring van de termen

C:	De huidige conditie van het element.
Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
Cy:	De frequentie in jaren waarmee de handeling wordt uitgevoerd.
StJr:	Dit is het eerst voorkomende jaar dat de handeling wordt uitgevoerd.
BTW:	BTW percentage.
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk element/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten voor herstel/onderhoud per element/gebouwdeel.
Conditie	De numerieke weergave van de conditiescore. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht
Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Basisjaar rapport:	2021
Indexcijfer:	0%

Alle bedragen inclusief BTW

Vijfjaren begroting

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

C	Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	Cy	StJr	BTW	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
	buitengevel en daken												
	000096 Gevelsteiger												
	Gevelsteiger	96,00	m2	20,58	40	2050	21 %						
	000096 Klein- / klachtenonderhoud												
	Reservering per appartement per jaar	3,00	app	85,04	1	2021	21 %	255	255	255	255	255	1276
								255	255	255	255	255	1276
	000096 Rolsteiger werkhoogte 10 meter												
	Huurprijs per week	2,00	pst	377,35	6	2027	21 %						
	000096 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)												
	Vernieuwen/actualiseren MJOP (prijs 100%)	1,00	pst	599,89	5	2026	21 %						
3	212003 Gevelconstructie metselwerk												
	Reinigen en hydrofoberen metselwerk	136,00	m2	15,09	12	2032	21 %						
	Schoorsteen met asbest element	1,00	pst	,00	0	2025	21 %						
3	212028 Loodslabben opgaand werk												
	Vervangen loodslabben	10,00	m1	96,07	48	2035	21 %						
2	232001 Vloerconstructie en balklaag hout												
	Algemene opmerking...	1,00	pst	,00	0	2021	21 %						
	Algemene opmerking...	1,00	pst	,00	0	2021	21 %						
2	312001 Ramen hout												
	Renovatie ramen hout	8,00	st	175,00	24	2043	21 %						
2	314001 Buitendeur hout												
	Vervangen buitendeur hout	3,00	st	1200,01	48	2060	21 %						
	Vervangen balkondeur hout	2,00	st	850,00	48	2041	21 %						
2	314095 Hang en sluitwerk gemeenschappelijk												
	Vervangen hang en sluitwerk ramen	8,00	st	175,00	24	2040	21 %						
	Vervangen hang en sluitwerk deuren en balkondeuren	5,00	st	274,45	24	2040	21 %						
2	314101 Buitenkozijnen hout												
	Renovatie buitenkozijnen hout	66,00	m2	78,21	24	2043	21 %						
	Ventilator boven voordeur 96B	1,00	pst	,00	0	2021	21 %						
2	314108 Isolerende beglazing												
	Reservering 4% kosten van het totaal	3,00	m2	233,28	1	2021	21 %	700	700	700	700	700	3499
								700	700	700	700	700	3499
4	372001 Dakvenster												



Vijfjaren begroting

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

C	Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	Cy	StJr	BTW	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
	Vervangen dakvenster	4,00	st	1166,37	36	2022	21 %		4665				4665
									4665				4665
2	372004 Daktoegang dakluik												
	Vervangen dakluik	1,00	st	2469,95	48	2065	21 %						
2	372009 Lichtkoepel												
	Vervangen lichtkoepel	2,00	st	617,49	24	2042	21 %						
2	411029 Gevelafwerking voegwerk platvol												
	Vervangen voegwerk platvol	136,00	m2	75,48	48	2050	21 %						
2	460033 Schilderwerk op hout deur												
	Groot onderhoud 1-zijdig	5,00	st	125,00	6	2027	9 %						
3	460033 Schilderwerk op hout gootconstructie												
	Groot onderhoud	19,00	m2	59,99	6	2027	9 %						
2	460033 Schilderwerk op hout kozijn en raam												
	Groot onderhoud	66,00	m2	59,99	6	2027	9 %						
3	471104 Dakrandafwerking zink												
	Vervangen dakrandafwerking zink	21,00	m1	54,90	24	2035	21 %						
4	471110 Dakbedekking bitumen dak hoog (96B en 84)												
	Klein onderhoud bitumen	39,00	m2	6,87	6	2021	21 %	268					268
	Overlagen bitumen	39,00	m2	61,77	24	2027	21 %						
								268					268
2	471110 Dakbedekking bitumen dak laag (96A en 84)												
	Klein onderhoud bitumen	112,00	m2	6,87	6	2027	21 %						
	Overlagen bitumen	112,00	m2	61,77	24	2035	21 %						
3	471110 Randstrook bitumen dak hoog												
	Vervangen randstrook bitumen	22,00	m1	38,42	24	2027	21 %						
2	471110 Randstrook bitumen dak laag												
	Vervangen randstrook bitumen	41,00	m1	38,42	24	2035	21 %						
3	471212 Dakpannen keramisch												
	Afdichting, manco	1,00	pst	2000,00	0	2021	21 %	2000					2000
	Nalopen pannendak, breuk verwijderen	68,00	m2	21,95	24	2054	21 %						
	Dakrand pannendak	1,00	pst	,00	0	2021	21 %						
	Vervangen dakpan keramisch, incl. folie, tengels, panlatten	68,00	m2	134,48	48	2030	21 %						
	Algemene opmerking...	1,00	pst	,00	0	2021	21 %						
								2000					2000

Vijfjaren begroting

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

C	Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	Cy	StJr	BTW	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
2	521101 Gootconstructie hout												
	Renovatie gootconstructie hout	19,00	m1	164,67	36	2047	21 %						
3	521104 Gootbekleding zink (84 en 96B)												
	Vervangen gootbekleding zink	29,00	m1	148,19	36	2047	21 %						
	Reinigen gootbekleding zink	29,00	m1	5,49	1	2021	21 %	159	159	159	159	159	796
								159	159	159	159	159	796
3	521104 Hemelwaterafvoer zink												
	Vervangen hemelwaterafvoer zink	30,00	m1	157,81	36	2047	21 %						
2	521109 Stadsuitloop												
	vervangen stadsuitloop	4,00	st	138,61	24	2035	21 %						
2	576196 Dakdoorvoer												
	Vervangen dakdoorvoer (1 hoge dak, 2 lage dak)	3,00	st	116,64	24	2035	21 %						
	buitengevel en daken							3382	5780	1114	1114	1114	12504
	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar							3382	5780	1114	1114	1114	12504

8. Tienjarenbegroting op hoofdgroepen

Toelichting tienjarenbegroting op elementen

In het volgende overzicht worden de elementen voor de eerst volgende tien jaar weergegeven. Gerekend vanaf het basisjaar van het rapport (zie hieronder bij de parameters).

Verklaring van de termen

Code:	De standaard codering van het element.
Omschrijving	Het element of gebouwdeel (gevels, daken enz.).
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk element/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten over 10 jaar, voor herstel/onderhoud per element/gebouwdeel.

Rapport parameters

Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Startjaar rapport:	2021
Indexcijfer:	0%
Rapport horizon:	19 Jaar

Alle bedragen inclusief BTW

Tienjaren begroting

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
buitengevel en daken											
0000 Projectvoorzieningen	255	255	255	255	255	855	1010	255	255	255	3906
2120 Buitenwanden constructief											
2320 Vloeren constructief											
3120 Buitenramen											
3140 Buitendeuren											
3141 Buitenkozijnen	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	6998
3720 Dakopeningen		4665									4665
4110 Buitenwandafwerkingen											
4600 Schilderwerk							5724				5724
4711 Platdakafwerkingen	268						4024				4292
4712 Hellende dakafwerkingen	2000									9145	11145
5211 Regenwater: Afvoerinstallatie in he	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	1592
5761 Lokaal: Luchtbehandeling											
Totaal buitengevel en daken	3382	5780	1114	1114	1114	1714	11617	1114	1114	10259	38322
Totaal Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar	3382	5780	1114	1114	1114	1714	11617	1114	1114	10259	38322

9. Kapitalisatie

Toelichting kapitalisatie

Dit onderdeel geeft aan wat het kapitaal moet zijn en hoe dit verdeeld is over de geplande periode. Indien het beginsaldo is opgegeven door de VvE wordt dit meegenomen in de berekening.

De "rode cijfers" zijn de totale uitgaven per jaar. Als het saldo negatief is, worden de bedragen ook met "rode cijfers" weergegeven.

De uitgaven worden gelijk verdeeld over de planningsjaren. Hierdoor zijn de reserveringen per jaar gelijk.

Verklaring van de termen

Begrotingsjaar:	Het betreffende jaar van de begroting.
Uitgaven per jaar:	De totale uitgaven voor het onderhoud in het betreffende jaar.
Reservering:	De gemiddeld noodzakelijke reservering per jaar.
Saldo na uitgaven:	Het overgebleven saldo na uitgaven plus reservering.

Rapport parameters

Object:	Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar
Basisjaar rapport:	2021
Indexcijfer:	0%
Rapport horizon:	19 Jaar
Beginsaldo:	€ 2.037

Alle bedragen inclusief BTW



Kapitalisatie

Stationsweg 96A/B stationsstraat 84 Alkmaar

Begrotingsjaar	Uitgaven per jaar	Reservering	Saldo na uitgaven
Beginsaldo			2.037
2021	3382	4113	2768
2022	5779	4113	1101
2023	1114	4113	4100
2024	1114	4113	7098
2025	1114	4113	10097
2026	1714	4113	12495
2027	11616	4113	4992
2028	1114	4113	7991
2029	1114	4113	10989
2030	10258	4113	4844
2031	1714	4113	7242
2032	3165	4113	8190
2033	8630	4113	3673
2034	1114	4113	6671
2035	12625	4113	-1841
2036	1714	4113	557
2037	1114	4113	3556
2038	1114	4113	6554
2039	8630	4113	2037