



MC Consultants
Jol 2824
8243GW Lelystad

Mobiel: 06-24806320
Email: m.cevikcan@gmail.com

Aan : Capricorn Capital Group BV
Datum : 2 juli 2019
Kenmerk : 20190702 memo 01
Onderwerp : Status bijgebouwen Walenweeshuis te Amsterdam

Inleiding

Met betrekking tot renovatie object Vijzelgracht 2 te Amsterdam, is aan MC Consultants gevraagd om een onafhankelijk onderzoek te verrichten naar de bouwkundige status van de voormalige Diconie School (Armenschool), evenals (niet monumentale) bijgebouw, beide gelegen in de tuin van Vijzelgracht 2.

De Diconie School dateert uit 1866 en is een onderdeel van Rijksmonument 6181. Er is (bouwkundig en historisch) weinig informatie beschikbaar omtrent de Diconie School. Het object was, in de laatste jaren, in gebruik door het Franse Consulaat.

Locatie van de objecten



Algemeen:

Om een goed beeld te krijgen is, door MC Consultants, een uitgebreide inspectie uitgevoerd op 21 juni jl. Het inspectierapport 91153 – Diconie School d.d. 1-7-2019 vormt dan ook onderdeel van deze memo.

Hierbij is alleen een visuele inspectie uitgevoerd. Derden hebben (reeds) destructief onderzoek uitgevoerd voor het casco deel.

Voor deze memo is gebruikt gemaakt van de volgende gegevens:

- Informatie van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Digitaal stadsarchief Amsterdam
- Rijksmonumenten register
- Verstrekte informatie van Studio C Architecten

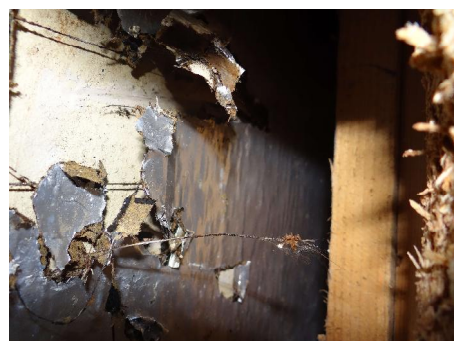
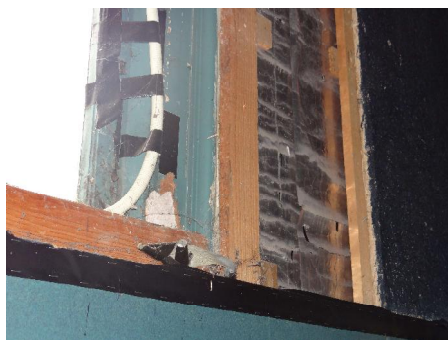
Constateringen Diconie School:

Voor de volledige rapportage verwijzen wij naar het inspectierapport. In dit onderdeel wordt dieper ingegaan over de bouwkundige constateringen van het object.

Gevels

Over het algemeen kan men stellen dat het metselwerk veel te lijden heeft gehad van (langdurige) lekkages. Deze uiten in o.a. afschilferend metselwerk, verwerking en weggedrukt metselwerk. Deze constatering geldt voor alle geveldelen.

Het precieze ontstaan van de lekkages is (visueel) niet te achterhalen.



Voor zover zichtbaar zijn de gevels als volgt opgebouwd:

- Metselwerk
- Luchtpouw
- Metselwerk
- Stucwerk
- Folie
- Rachelwerk met isolatie
- Underlayment beplating

Vastgesteld kan worden dat, tussen het stucwerk en folie, vocht (langdurig) opgesloten is geweest. Naar alle waarschijnlijkheid, door de zeer slechte staat van onderhoud van de goten

en dakaansluitingen, is het vocht naar binnen gekomen die, op zijn beurt, het metselwerk (behoorlijk) heeft aangetast. Onze vermoeden wordt bevestigd door het constateren van wandzouten/bouwzouten en sterk aangetast stucwerk.

Fundering

Vanuit de beschikbare informatie (zie tevens bijlage originele plattegrond) kan geconcludeerd worden dat een gemetselde fundering aanwezig is. Uit nader onderzoek is gebleken dat de fundering aan het verzakken is (schetstekening is als bijlage toegevoegd). Voor zover zichtbaar is dit niet ontstaan als gevolg van grondwaterstand daar de ondergrond droog is.



Kozijnen en deuren

Tijdens inspectie is, op meerdere locaties, houtrot aangetroffen op de kozijnen, deuren en in de goten. Wij vermoeden dat dit deels te wijten is aan achterstallig onderhoud (schilderwerk), maar ook door opgesloten vocht in de gevels. Ons vermoeden wordt bevestigd doordat de locaties van houtrot (van de kozijnen) voornamelijk op de aansluitingen van de gevels zijn waargenomen.



Constateringen bijgebouw:

Het bijgebouw is een niet monumentale aanbouw die, middels doorgang vanaf linkervleugel van het oorspronkelijke object, bereikbaar is. Het is onduidelijk of het bijgebouw is gefundeerd.

De gevels zijn als volgt opgebouwd:

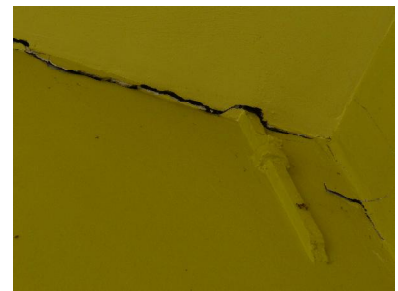
- Trespa bekleding
- Dampfolie
- Steenwol isolatie

- Cellenbeton
- Houten constructie
- Underlayment en gipsbeplating



Gevels

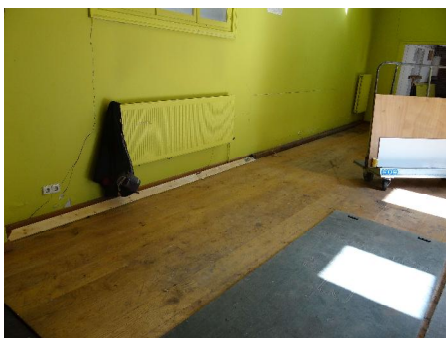
Tijdens rondgang zijn constructieve scheuren waargenomen in de aansluitingen met het hoofdgebouw.



De constructieve scheuren zijn van dermate aard dat de buitenwanden opnieuw aangebracht dienen te worden, wil men deze handhaven.

Vloer

Tijdens rondgang is geconstateerd dat de vloer aan het verzakken is. Het niveauverschil is van dermate aard dat herstel van fundering als noodzakelijk wordt geacht.



Lekkages

Door de constructieve scheuren, waarbij bij enkele posities zelfs het daglicht zichtbaar is, is vocht in het bijgebouw gekomen. Dit heeft geleid tot (nadelige) gevolgschade aan de gevelconstructie. Optrekkend vocht, beschadiging aan de dekvloer, scheuren in het cellenbeton zijn de gevolgen hiervan.

**Conclusie:**

Voor beide objecten geldt dat ze in slechte tot zeer slechte staat van onderhoud bevinden.

Voor het bijgebouw kan gesteld worden dat de constructieve scheuren, in combinatie met de waargenomen verzakkingen, zal leiden tot het slopen en opnieuw aanbrengen van het bijgebouw. Het bijgebouw heeft, an sich, geen monumentale status.

Voor het Diconie School geldt dat, gezien alle constatering en bevindingen, herstel van de gebreken niet zal leiden tot het in stand houden van het monument.

Met name de staat van onderhoud, alsmede de vergevorderde schade aan de gevels (met name door opgesloten vocht) en verzakking van de fundering, zijn van dien aard dat deze compleet vervangen te worden om het object in stand te kunnen houden. In ons optiek is herstel van de huidige situatie niet meer mogelijk c.q. reëel te noemen.

Wij stellen dan ook voor om de Diconie School te laten slopen en opnieuw op te bouwen vanaf de fundering.

Lelystad, 2 juli 2019

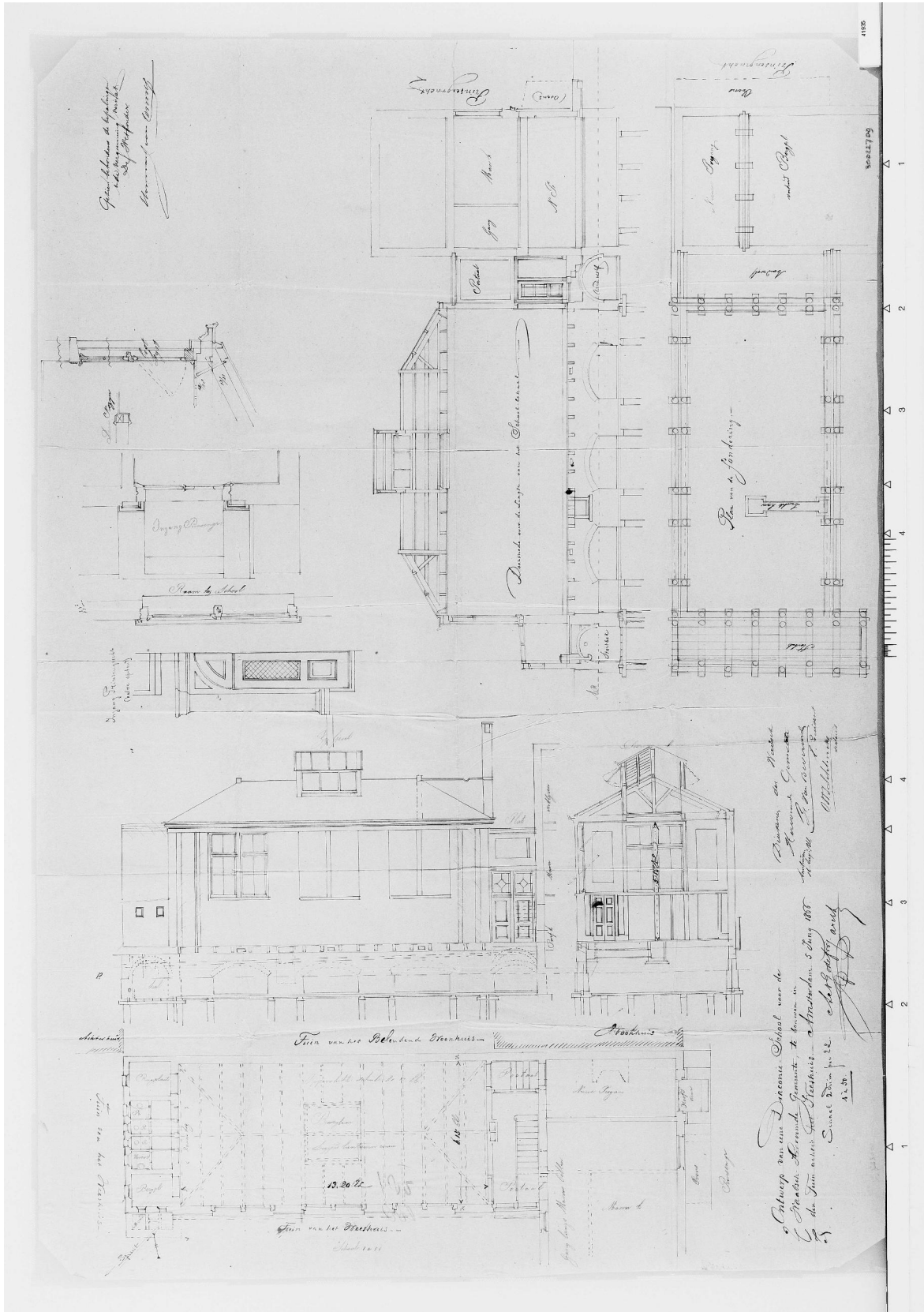
MC Consultants

Marcel Cevikkan

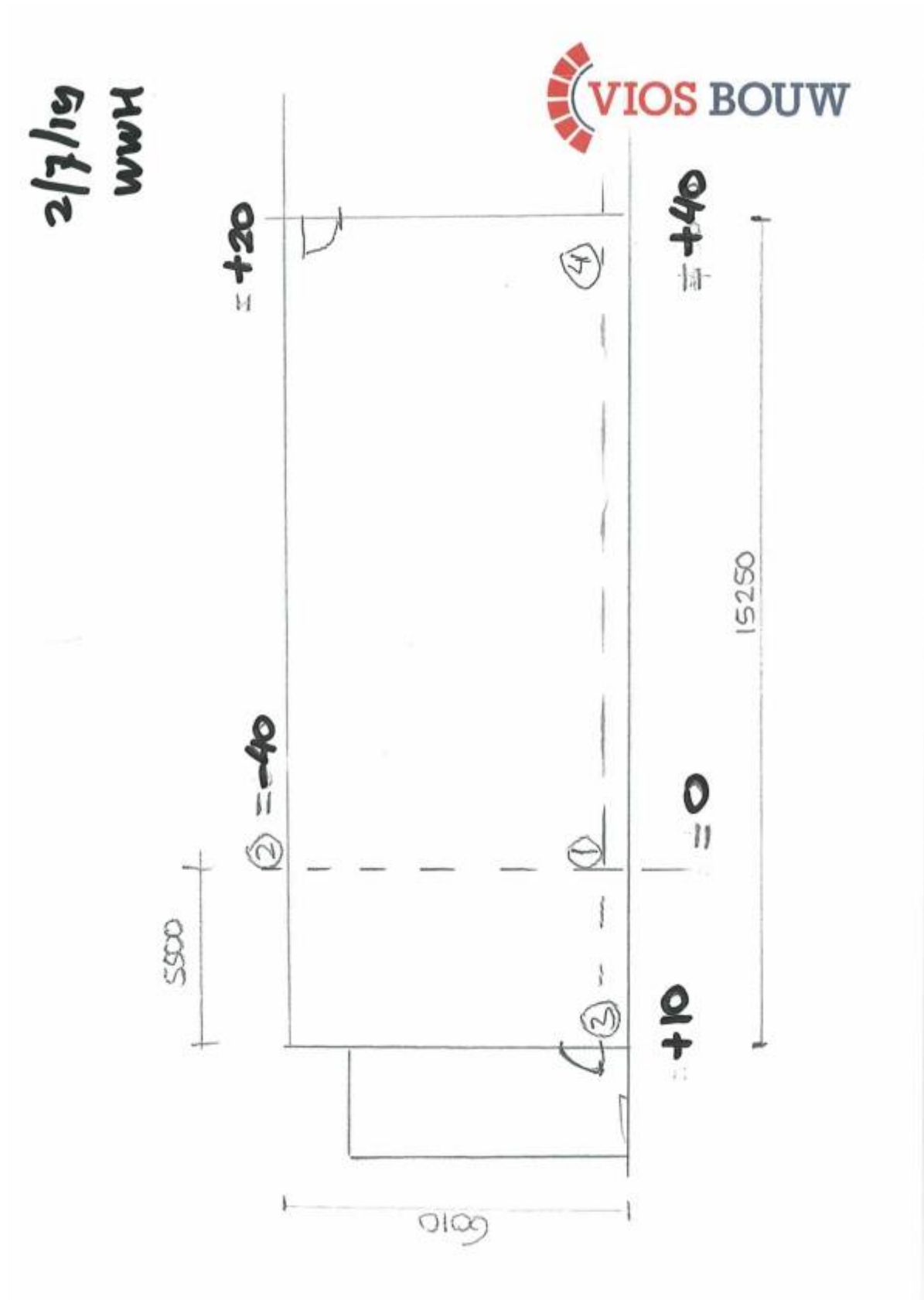
Bijlagen:

- *Ontwerp bouwtekening Diconie School uit 1866*
- *Schets verzakking fundering Diconie School van firma Vios d.d. 2-7-2019*
- *NEN2767 rapportage 91153 – Diconie School van MC Consultants d.d. 1-7-2019*

Bijlage 1; Ontwerp bouwtekening Diconie School uit 1866



Bijlage 2; Schets verzakking fundering Diconie School van firma Vios d.d. 2-7-2019



Bijlage 3; NEN2767 rapportage 91153 – Diconie School van MC Consultants d.d. 1-7-2019



Inspectierapport

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2

Amsterdam





Inhoudsopgave

- **Inleiding**
- **Algemene Objectgegevens**
- **Elementenoverzicht**
- **NEN 2767 - Bevindingen**
- **Jaarplan - 2019**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Gedetailleerd)**
- **Overzicht 10 - jarenplan (Hoofdgroepen)**
- **Kapitalisatie - 10 jaren**
- **Planning**



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal 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 gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische 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 geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

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

Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Inleiding
- Algemene gegevens
- Overzicht elementen
- Calculatie bevindingen/gebreken (constatering tijdens inspectie)
- Jaarplan (Handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- 10 jaren-begroting gedetailleerd
- 10 jaren-begroting gecompriëerd
- Kapitalisatie
- Planning

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Algemene Objectgegevens

Code

Code 91153

Object

Naam Diconie School

Adres Vijzelgracht 2

Postcode 1017 HR

Plaats Amsterdam

Inspecteur M.Cevikcan

Inspectiedatum 21-6-2019

Opdrachtgever

Naam Capricorn Capital Group BV

Contactpersoon Dhr. B. Bergmans

Adres Maliebaan 137

Postcode 3581 CL

Plaats Utrecht

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal 6181

Ligging van het object Centrum

Bouwjaar 1866

Financieel

Prijspeil 1-1-2019

BTW De bedragen in de begrotingen zijn exclusief BTW

BTW tarief 21,0%

Overige

Niet te inspecteren onderdelen Achtergevel niet toegankelijk

Weersgesteldheid Droog

Risico/prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid & Gezondheid							Yellow	Orange	Red
Cultuur historische waarde							Yellow	Orange	Red
Gebruik en bedrijfsproces							Yellow	Orange	Red
Functionaliteit & Kosten						Yellow	Orange	Red	
Toename klachtenonderhoud							Yellow	Orange	Red
Esthetica & Techniek				Yellow	Orange	Red			
Energie			Yellow	Orange	Red				





Elementenoverzicht

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat	D-Gevel	171,00 m2	6
23	Vloeren			
2310	Vloerconstructie hout	D-inpandig	130,00 m2	3
2320	Vloerconstructie beton	D-Inpandig	130,00 m2	4
27	Daken			
2716	Gootbekleding zink	D-Dak	48,00 m1	5
2716	Gootconstructie zachthout	D-Dak	50,00 m1	5
31	Buitenwandopeningen			
3120	Kozijn buiten zachthout	Inpandig	13,00 m2	6
3120	Blankglas enkel 4 mm	D-Gevel	13,00 m2	3
3130	Deurkozijn buiten zachthout	D-Gevel	10,00 m2	3
3131	Buitendeur zachthout	D-Gevel	4,00 st	6
37	Dakopeningen			
3721	Dakopbouw houtconstructie > 2m	D-Dak	1,00 st	6
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt	D-Gevel	171,00 m2	6
42	Binnenwandafwerkingen			
4211	Wandafwerking stucwerk	Inpandig	171,00 m2	6
45	Plafondafwerkingen			
4511	Plafondafwerking houten delen	D-Inpandig	140,00 m2	3
46	Schilderwerk			
4621	Buitschilderwerk deur hout dekkend	D-Gevel	12,00 m2	6
4631	Buitschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Gevel	13,00 m2	6
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Inpandig	13,00 m2	6
47	Dakafwerkingen			
4712	Dakpan keramisch	D-Dak	92,00 m2	3
4712	Vorsten zink	D-Dak	28,00 m1	6



Bevindingen NEN 2767

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Printdatum: 1-7-2019



Conditie 6

2122 Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat

Voorgevel

B2EW06 Vocht, als gevolg van zakwater e/o condensatie in het metselwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen metselwerk		49,90 m2	€ 9.341

Het metselwerk verkeert in slechte staat van onderhoud. Het vermoeden bestaat dat, door jarenlange lekkages, het metselwerk aan het afschilferen en aan het verweren is. Tevens wordt, op meerdere locaties, het metselwerk weggedrukt. Vanaf binnenzijde (reeds door derden destructief onderzocht) is vocht en schimmelvorming duidelijk waar te nemen. Onze vermoeden wordt tevens versterkt door geconstateerde houtrot aan de houten gevelkozijnen.
Wij adviseren derhalve om het metselwerk te vervangen



2122 Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat

Linkergevel

B2EW05 Vocht, optrekkend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen metselwerk		35,50 m2	€ 6.645

Het metselwerk verkeert in matige tot slechte staat van onderhoud. Door combinatie van lekkages, alsmede optrekkend vocht, zijn afschilferingen, uittredende zouten en breuken waarneembaar. Het vermoeden bestaat dat reeds een gedeelte van het metselwerk is vervangen. Wij adviseren om de slechte gebieden te laten vervangen om vervolgschade te voorkomen.





Conditie 6

2122 Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat

Achtergevel

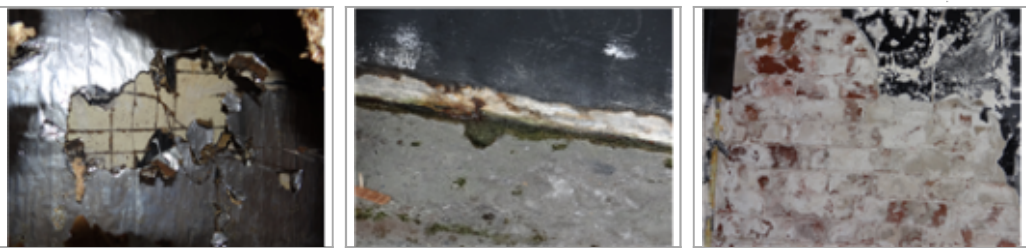
B2EW04 Vocht, doorslaand



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect

Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen metselwerk		71,00 m2	€ 13.291

De achtergevel is afgedekt en derhalve niet bereikbaar. Inpandig zijn kristallisatie, doorslaand vocht, lekkages bij aansluiting buitenmuur duidelijk waarneembaar. Gezien de omvang, en de constateringingen, zijn rigoreuze herstelwerkzaamheden benodigd. Wij adviseren derhalve om het metselwerk te vervangen.



3120 Kozijn buiten zachthout

Algemeen

B7EM05 Houtrot



Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect

Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen kozijn zachthout		13,00 m2	€ 5.892

De bestaande kozijnen verkeren in slechte staat van onderhoud. Houtrot is op meerdere locaties waargenomen, evenals vochtige plekken rondom de kozijnen. Gezien de status adviseren wij om de houten kozijnen te laten vervangen.



91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam

Conditie 6

3131 Buitendeur zachthout

Voorgevel

B7EM05 Houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen entreedeur hout		2,00 st	€ 1.028

De originele toegangsdeuren verkeren in slechte staat van onderhoud. Op diverse plekken is houtrot geconstateerd., waardoor restauratie/gedeeltelijk herstel niet meer mogelijk is. Wij adviseren om beide deuren te laten vervangen.



3721 Dakopbouw houtconstructie > 2m

D-dak

B5SC04 Openstaande verbindingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen dakkapel hout+afwerking compleet		1,00 st	€ 6.718

De aanwezige dakopbouw (bedoeld voor ventilatie) verkeert in zeer slechte staat van onderhoud. Het hout is aan het verpulveren en houtrot is waargenomen, loden afdekkingen geven onvoldoende/geen dekking, het schilderwerk verkeert in zeer slechte staat. Voor zover waarneembaar lijkt herstel niet meer mogelijk. Wij adviseren derhalve om de dakopbouw, in zijn geheel, te laten vervangen conform oorspronkelijke situatie.





Conditie 6

4111 Gevelafwerking voegwerk geknipt

Voorgevel

B8SM01 Afbrokkelen afboeren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk geknipt		80,00 m2	€ 9.904

Het voegwerk verkeert in zeer slechte staat van onderhoud. Verzanding, onvoldoende dekking en weggespoeld voegwerk is algemeen waar te nemen. Het vermoeden bestaat dat dit is ontstaan door lekkages. Advies om het voegwerk te laten herstellen.



4211 Wandafwerking stucwerk

Inpandig

B2EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen stucwerk		171,00 m2	€ 6.689

Het inpandige stuc- en pleisterwerk verkeert in zeer slechte staat van onderhoud. Lekkage en optrekkend vocht hebben ertoe geleid dat muurzouten zijn ontstaan. Wij adviseren derhalve om het stucwerk te laten vervangen, mits het lekkage probleem (via het metselwerk) opgelost kan worden.





Conditie 6

4621 Buitenschilderwerk deur hout dekkend

Algemeen

B11EM04 Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen schilderwerk deur hout dekkend		12,00 st	€ 1.363

Het schilderwerk verkeert in slechte staat van onderhoud. Kale delen, scheuren en barsten zijn duidelijk waarneembaar. Advies om het vervanging schilderwerk te laten uitvoeren



4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend

Algemeen

B11EM01 Onthechting van ondergrond

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00 m2	€ 751

Het schilderwerk verkeert in slechte staat van onderhoud. Scheuren, barsten en kale delen zijn duidelijk waarneembaar. Advies om vervanging schilderwerk uit te voeren.





Conditie 6

4632 Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend

Inpandig

B11EM04 Kale delen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00 m2	€ 376

Het binnenschilderwerk verkeert in slechte staat van onderhoud. Kale delen, barsten en scheuren zijn duidelijk waar te nemen. Advies om, op korte termijn, het schilderwerk te laten uitvoeren om verdere verval te voorkomen.



4712 Vorsten zink

D-Dak

B6EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Cultuur historische waarde - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen nokvorsten zink		28,00 m1	€ 1.030

De bestaande zinken nokvorsten zijn ver voorbij hun technische levensduur. Tijdens inspectie is contactcorrosie, onvolledige afdekking, scheuren en openstaande aansluitingen waargenomen. Wij adviseerden om alle nokvorsten te laten vervangen om schade aan het casco te voorkomen.





Conditie 5

2716 Gootbekleding zink

D-Dak
B5EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen gootbekleding zink		40,00 m1	€ 2.279

Vanwege het slechte staat van onderhoud gootconstructie dient eveneens de gootbekleding vervangen te worden.



2716 Gootconstructie zacht hout

D-Dak
B5EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Cultuur historische waarde - gering effect Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen gootconstructie zacht hout		40,00 m1	€ 6.786

De aanwezig gootconstructie verkeert in slechte staat van onderhoud. Houtrot, scheuren en openstaande verbindingen zijn duidelijk waar te nemen. Wij adviseren om een groot gedeelte van de gootconstructie te laten vervangen om in pandige lekkages te voorkomen.





Conditie 4

2320 Vloerconstructie beton

Inpandig

B4SB01 Aantasting afwerklaag

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	5	4	Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Functionaliteit & Kosten - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Esthetica & Techniek - gering effect



Activiteit:	2019	Hvh	Totaal
Vervangen cementdekvloer		93,00 m2	€ 2.682

De bestaande afwerkvloer verkeert in matige tot slechte staat van onderhoud. Afwerkvloer is aangetast door langdurige lekkages. Wij vermoeden dat hier sprake is van muurzouten. Wij adviseren om zoutsanering toe te passen om dit probleem op te lossen.



Totaal object	€ 74.774
BTW	€ 15.703
Totaal inclusief BTW	€ 90.476



Jaarplan 2019

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 1-7-2019

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2019
21	Buitenwanden			
■ 2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat D-Gevel	Vervangen metselwerk Vocht, als gevolg van zakwater e/o condensatie in het metselwerk	49,90 m2	€ 9.341
■ 2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat D-Gevel	Vervangen metselwerk Vocht, optrekkend	35,50 m2	€ 6.645
■ 2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat D-Gevel	Vervangen metselwerk Vocht, doorslaand	71,00 m2	€ 13.291
23	Vloeren			
■ 2320	Vloerconstructie beton D-Inpandig	Vervangen cementdekvloer Aantasting afwerklaag	93,00 m2	€ 2.682
27	Daken			
■ 2716	Gootbekleding zink D-Dak	Vervangen gootbekleding zink Lekkage	40,00 m1	€ 2.279
■ 2716	Gootconstructie zachthout D-Dak	Vervangen gootconstructie zachthout Lekkage	40,00 m1	€ 6.786
31	Buitenwandopeningen			
■ 3120	Kozijn buiten zachthout Inpandig	Vervangen kozijn zachthout Houtrot	13,00 m2	€ 5.892
■ 3131	Buitendeur zachthout D-Gevel	Vervangen entreedeur hout Houtrot	2,00 st	€ 1.028
37	Dakopeningen			
■ 3721	Dakopbouw houtconstructie > 2m D-Dak	Vervangen dakkapel hout+afwerking compleet Openstaande verbindingen	1,00 st	€ 6.718
41	Buitenwandafwerkingen			
■ 4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt D-Gevel	Vervangen voegwerk geknipt Afbrokkelen afboeren	80,00 m2	€ 9.904
42	Binnenwandafwerkingen			
■ 4211	Wandafwerking stucwerk Inpandig	Vervangen stucwerk Lekkage	171,00 m2	€ 6.689
46	Schilderwerk			
■ 4621	Buitschilderwerk deur hout dekkend D-Gevel	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend Kale delen	12,00 st	€ 1.363
■ 4631	Buitschilderwerk kozijn en raam hout dekkend D-Gevel	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend Onthechting van ondergrond	13,00 m2	€ 751
■ 4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend D-Inpandig	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend Kale delen	13,00 m2	€ 376
47	Dakafwerkingen			
■ 4712	Vorsten zink D-Dak	Vervangen nokvorsten zink Lekkage	28,00 m1	€ 1.030
Totaal object				€ 74.774
BTW				€ 15.703
Totaal inclusief BTW				€ 90.476



Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 1-7-2019

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
21 Buitenwanden																
2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat	D-Gevel														
■	Vervangen metselwerk	Vocht, als gevolg van zakwater e/o condensatie in het metselwerk	49,90	m2	2019	€ 9.341										€ 9.341
■	Vervangen metselwerk	Vocht, optrekkend	35,50	m2	2019	€ 6.645										€ 6.645
■	Vervangen metselwerk	Vocht, doorslaand	71,00	m2	2019	€ 13.291										€ 13.291
	Vervangen kalkzandsteen metselwerk waalformaat		171,00	m2	2050											€ 0
						€ 29.277	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.277
23 Vloeren																
2310	Vloerconstructie hout	D-inpandig														
	Vervangen houten balkenconstructie		130,00	m2	2050											€ 0
2320	Vloerconstructie beton	D-Inpandig														
■	Vervangen cementdekvloer	Aantasting afwerklaag	93,00	m2	2019	€ 2.682										€ 2.682
						€ 2.682	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.682
27 Daken																
2716	Gootbekleding zink	D-Dak														
■	Vervangen gootbekleding zink	Lekkage	40,00	m1	2019	€ 2.279										€ 2.279
	Vervangen gootbekleding zink		48,00	m1	2039 24											€ 0
2716	Gootconstructie zachthout	D-Dak														
■	Vervangen gootconstructie zachthout	Lekkage	40,00	m1	2019	€ 6.786										€ 6.786
	Vervangen gootconstructie zachthout		50,00	m1	2067 48											€ 0
						€ 9.065	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.065

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal	
31 Buitenwandopeningen																	
3120	Blankglas enkel 4 mm	D-Gevel															
	Vervangen blankglas enkel 2,50 - 4,50 m ²		13,00	m2	2040	48											€ 0
3120	Kozijn buiten zacht hout	Inpandig															
■	Vervangen kozijn zacht hout	Houtrot	13,00	m2	2019		€ 5.892										€ 5.892
	Vervangen kozijn zacht hout		13,00	m2	2067	48											€ 0
3130	Deurkozijn buiten zacht hout	D-Gevel															
	Vervangen deurkozijn zacht hout		10,00	m2	2040	48											€ 0
3131	Buitendeur zacht hout	D-Gevel															
■	Vervangen entreedeur hout	Houtrot	2,00	st	2019		€ 1.028										€ 1.028
	Vervangen entreedeur hout		4,00	st	2043	24											€ 0
							€ 6.920	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.920
37 Dakopeningen																	
3721	Dakopbouw houtconstructie > 2m	D-Dak															
■	Vervangen dakkapel hout+afwerking compleet	Openstaande verbindingen	1,00	st	2019		€ 6.718										€ 6.718
	Vervangen dakopbouw/ hout+afwerking compleet		1,00	st	2067	48											€ 0
							€ 6.718	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.718
41 Buitenwandafwerkingen																	
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt	D-Gevel															
■	Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	80,00	m2	2019		€ 9.904										€ 9.904
	Vervangen voegwerk geknipt		171,00	m2	2067	48											€ 0
							€ 9.904	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.904

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal	
42 Binnenwandafwerkingen																	
4211	Wandafwerking stucwerk	Inpandig															
■	Vervangen stucwerk	Lekkage	171,00	m2	2019	€ 6.689											€ 6.689
	Vervangen stucwerk		171,00	m2	2052												€ 0
						€ 6.689	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.689
45 Plafondafwerkingen																	
4511	Plafondafwerking houten delen	D-Inpandig															
	Vervangen plafondafwerking houten delen		140,00	m2	2067	48											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
46 Schilderwerk																	
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	D-Gevel															
■	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend	Kale delen	12,00	st	2019	€ 1.363											€ 1.363
	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend		12,00	st	2055	36											€ 0
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Gevel															
■	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Onthechting van ondergrond	13,00	m2	2019	€ 751											€ 751
	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2057	36											€ 0
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2025	6						€ 577					€ 577
	Klein schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2022	3			€ 367						€ 438		€ 804
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Inpandig															
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Kale delen	13,00	m2	2019	€ 376											€ 376
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2031	12											€ 0
						€ 2.490	€ 0	€ 0	€ 367	€ 0	€ 0	€ 577	€ 0	€ 0	€ 438	€ 0	€ 3.871

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
47 Dakafwerkingen																
4712	Vorsten zink	D-Dak														
■	Vervangen nokvorsten zink	Lekkage	28,00	m1	2019	€ 1.030										€ 1.030
	Vervangen nokvorsten zink		28,00	m1	2067	48										€ 0
4712	Dakpan keramisch	D-Dak														
	Vervangen dakpan keramisch exclusief panlatten		92,00	m2	2063	48										€ 0
						€ 1.030	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.030
Totaal object						€ 74.774	€ 0	€ 0	€ 367	€ 0	€ 0	€ 577	€ 0	€ 0	€ 438	€ 76.155
BTW						€ 15.703	€ 0	€ 0	€ 77	€ 0	€ 0	€ 121	€ 0	€ 0	€ 92	€ 15.993
Totaal inclusief BTW						€ 90.476	€ 0	€ 0	€ 443	€ 0	€ 0	€ 698	€ 0	€ 0	€ 530	€ 92.148



Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn exclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 1-7-2019

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code	Hoofdgroep	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
21	Buitenwanden	€ 29.277										€ 29.277
23	Vloeren	€ 2.682										€ 2.682
27	Daken	€ 9.065										€ 9.065
31	Buitenwandopeningen	€ 6.920										€ 6.920
37	Dakopeningen	€ 6.718										€ 6.718
41	Buitenwandafwerkingen	€ 9.904										€ 9.904
42	Binnenwandafwerkingen	€ 6.689										€ 6.689
45	Plafondafwerkingen											€ 0
46	Schilderwerk	€ 2.490			€ 367			€ 577			€ 438	€ 3.871
47	Dakafwerkingen	€ 1.030										€ 1.030
Totaal object		€ 74.774	€ 0	€ 0	€ 367	€ 0	€ 0	€ 577	€ 0	€ 0	€ 438	€ 76.155
BTW		€ 15.703	€ 0	€ 0	€ 77	€ 0	€ 0	€ 121	€ 0	€ 0	€ 92	€ 15.993
Totaal inclusief BTW		€ 90.476	€ 0	€ 0	€ 443	€ 0	€ 0	€ 698	€ 0	€ 0	€ 530	€ 92.148



Kapitalisatie 10 - Jaren

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn exclusief BTW
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 1-7-2019



Planning 10 - Jaren

91153 • Diconie School

Vijzelgracht 2
1017 HR Amsterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 1-7-2019

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
21 Buitenwanden															
2122	Gevelconstructie kalkzandsteen waalformaat	D-Gevel													
■	Vervangen metselwerk	Vocht, als gevolg van zakwater e/o condensatie in het metselwerk	49,90	m2	2019	■									
■	Vervangen metselwerk	Vocht, optrekkend	35,50	m2	2019	■									
■	Vervangen metselwerk	Vocht, doorslaand	71,00	m2	2019	■									
	Vervangen kalkzandsteen metselwerk waalformaat		171,00	m2	2050										
23 Vloeren															
2310	Vloerconstructie hout	D-inpandig													
	Vervangen houten balkenconstructie		130,00	m2	2050										
2320	Vloerconstructie beton	D-Inpandig													
■	Vervangen cementdekvloer	Aantasting afwerklaag	93,00	m2	2019	■									
27 Daken															
2716	Gootbekleding zink	D-Dak													
■	Vervangen gootbekleding zink	Lekkage	40,00	m1	2019	■									
	Vervangen gootbekleding zink		48,00	m1	2039 24										
2716	Gootconstructie zachthout	D-Dak													
■	Vervangen gootconstructie zachthout	Lekkage	40,00	m1	2019	■									
	Vervangen gootconstructie zachthout		50,00	m1	2067 48										
31 Buitenwandopeningen															
3120	Blankglas enkel 4 mm	D-Gevel													
	Vervangen blankglas enkel 2,50 - 4,50 m ²		13,00	m2	2040 48										
3120	Kozijn buiten zachthout	Inpandig													
■	Vervangen kozijn zachthout	Houtrot	13,00	m2	2019	■									
	Vervangen kozijn zachthout		13,00	m2	2067 48										

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
3130	Deurkozijn buiten zachthout	D-Gevel													
	Vervangen deurkozijn zachthout		10,00	m2	2040	48									
3131	Buitendeur zachthout	D-Gevel													
■	Vervangen entreedeur hout	Houtrot	2,00	st	2019										
	Vervangen entreedeur hout		4,00	st	2043	24									
37	Dakopeningen														
3721	Dakopbouw houtconstructie > 2m	D-Dak													
■	Vervangen dakkapel hout+afwerking compleet	Openstaande verbindingen	1,00	st	2019										
	Vervangen dakopbouw/ hout+afwerking compleet		1,00	st	2067	48									
41	Buitenwandafwerkingen														
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt	D-Gevel													
■	Vervangen voegwerk geknipt	Afbrokkelen afboeren	80,00	m2	2019										
	Vervangen voegwerk geknipt		171,00	m2	2067	48									
42	Binnenwandafwerkingen														
4211	Wandafwerking stucwerk	Inpandig													
■	Vervangen stucwerk	Lekkage	171,00	m2	2019										
	Vervangen stucwerk		171,00	m2	2052										
45	Plafondafwerkingen														
4511	Plafondafwerking houten delen	D-Inpandig													
	Vervangen plafondafwerking houten delen		140,00	m2	2067	48									
46	Schilderwerk														
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	D-Gevel													
■	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend	Kale delen	12,00	st	2019										
	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend		12,00	st	2055	36									

**91153 • Diconie School
Vijzelgracht 2 • Amsterdam**



Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Gevel													
■	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Onthechting van ondergrond	13,00	m2	2019	■									
	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2057 36										
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2025 6							■			
	Klein schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2022 3				■						■
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	D-Inpandig													
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Kale delen	13,00	m2	2019	■									
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		13,00	m2	2031 12										
47	Dakafwerkingen														
4712	Vorsten zink	D-Dak													
■	Vervangen nokvorsten zink	Lekkage	28,00	m1	2019	■									
	Vervangen nokvorsten zink		28,00	m1	2067 48										
4712	Dakpan keramisch	D-Dak													
	Vervangen dakpan keramisch exclusief panlatten		92,00	m2	2063 48										