

Lastig bereikbaar appartementencomplex heeft afwijkende kostenstructuur voor onderhoud

# Veel extra opzichters



Een zware schaarlift was nodig om de voorzijde van het appartementencomplex bereikbaar te maken



De specificaties van het achterste complex zijn nagenoeg identiek aan het onderhanden appartementencomplex



Voorman Niels behandelt het latwerk met Acrylic Stain, een impregneerbeits

**IJSSELSTEIN** – Lastige bereikbaarheid, kritische bewoners, extra vergunningen en een omleidingsplan voor fietsverkeer. Kortom, het onderhoud aan een appartementencomplex, in dit geval een VvE. Daar moet je als onderhoudsbedrijf wel op toegerust zijn. Voor de Rovu Groep een kwestie van strak plannen en goed luisteren naar de bewoners.

De opdracht voor deze VvE kwam niet zomaar uit de lucht vallen. Werkvoorbereider Marcel van Breden van de Rovu Groep had de kwaliteitscontrole een jaar geleden al eens gedaan bij het eraanstaande complex, identiek aan het huidige aan de Praagsingel in IJsselstein. Toen vanuit zijn eigen bedrijf VBC Advies, sinds kort in die hoedanigheid en als bouwkundig werkvoorbereider ook in dienst van de Rovu Groep. Het is Van Wonderen Schilders- en Afwerkingsbedrijf uit Houten, net als Van Vulpen Vastgoedonderhoud uit Hilversum, onderdeel van de Rovu Groep, die het werk uitvoert.

Het aantal uren was me bekend, evenals materieelgebruik en de noodzakelijke vergunningen. Het zeven verdiepingen hoge appartementencomplex is fraai gelegen aan een water, maar daardoor lastig toegankelijk voor onderhoudswerk. Bart van Rooijen, projectleider: 'Ik heb me vaak verbaasd over beslissingen van architecten. Ze laten zich niet storen door mogelijk lastig onderhoud op de lange termijn. Kleurkeuzes en waterpartijen, zoals hier het geval is, hebben een duidelijk effect op de noodzakelijke keuzes die je moet maken.' Ook een voelbaar effect in de portemonnee van de bewoners, in dit geval van de

noemde schaarhoogwerker en een 28 meter hoge telescoophoogwerker voor de zijkant van het complex, een JLG 860 SJ. De kosten voor de vergunning en het bordenplan om de omleiding aan te geven, zijn vanzelfsprekend opgenomen in de offerte voor het VvE-bestuur. In het bordenplan



Marcel van Breden (links) en Bart van Rooijen zijn het gewend om met veel bewoners om te gaan

staat exact vermeld welk bord bij welke kruising moet staan om fietsers duidelijk om te kunnen leiden.'

De planning voorzag in vier weken werk. Vanwege slecht weer is daar een volle week bijgekomen. 'Van Rooijen: 'Het gehuurde materieel hebben we in die periode afgemeld. Doe je dat netjes heel vroeg, dan worden die kosten ook niet in rekening gebracht.'

Het onderhoudswerk betreft vooral het schilderwerk aan het houten latwerk aan de voorzijde van het complex, ramen en kozijnen, wat daklijsten en het schilderwerk van het houtwerk bij de toetreding van de berging.

Van Rooijen: 'Alle draaiende ramen hebben we van binnenuit geschilderd. Voor bewoners niet altijd even prettig. Het kan helaas niet anders. Ook hier is het belangrijk om open en duidelijk met

de bewoners te communiceren.' Voor het houtwerk wilde de opdrachtgever hetzelfde verfsysteem, Olympic Stain, zoals bestektechnisch door de architect ooit voorgeschreven is. Van Breden: 'In dit geval Acrylic Stain Mat, een watergedragen waterafstotende impregneerbeits, geleverd door verfgruothandel Pro-Coatings. De kleur lag vast. Het andere houtwerk voor de kozij-

met donkere kleuren, in dit geval donkergrijs.'

Het waren dan ook de bereikskosten die de projectkosten echt deden stijgen. Van Breden: 'Praat je over een 1½-beurtproject dan is de verhouding arbeid-materiaal/materieelkosten grofweg 90 - 10 procent. In dit geval lag die verhouding heel anders: 70 - 30 procent. Daarmee moet je voor een project als dit, en zeker de op-

## 'Open en duidelijk communiceren met de bewoners'

nen is gedaan met Sikkens Rubbol XD Gloss.'

Het in goede banen leiden van de bereikbaarheid en veiligheid was de grootste uitdaging voor dit project volgens Van Breden en Van Rooijen, niet het schilderwerk. Van Rooijen: 'Dat schilderwerk was nodig. Behalve zo nu en dan een verbinding uitzet en opvullen, plus wat glaskit vernieuwen waar nodig, bleef het werk beperkt tot een 1½-beurt, waarbij we de kozijnen na reinigen en schuren met Scotch-Brite aan de 'water'zijde op sommige plekken iets rijker in de grondverf hebben gezet. Vooral daar waar de kantendekking op de onderdorpels losliet. Dat krijg je al snel

drachtgever, rekening houden met extra kosten van om en nabij de 20 procent.'

Bijkomend effect bij bijna elke VvE vinden Van Breden en Van Rooijen de betrokkenheid van de bewoners Van Breden: 'Hoewel het bestuur formeel de vertegenwoordiging van de bewoners is, volgen vele ogen de voortgang van het werk. Ondanks een externe kwaliteitscontrole, belangrijk voor de af te geven garantie, lopen bij VvE's vaak veel extra "opzichters" rond. Daar moet je als onderhoudsbedrijf mee om kunnen gaan. En dat kunnen we.' Van Rooijen: 'Dit is geen nieuwbouw. Ik houd wel van dat intensief directe contact met bewoners.'

## 'Vaak verbaasd over beslissingen van architecten'

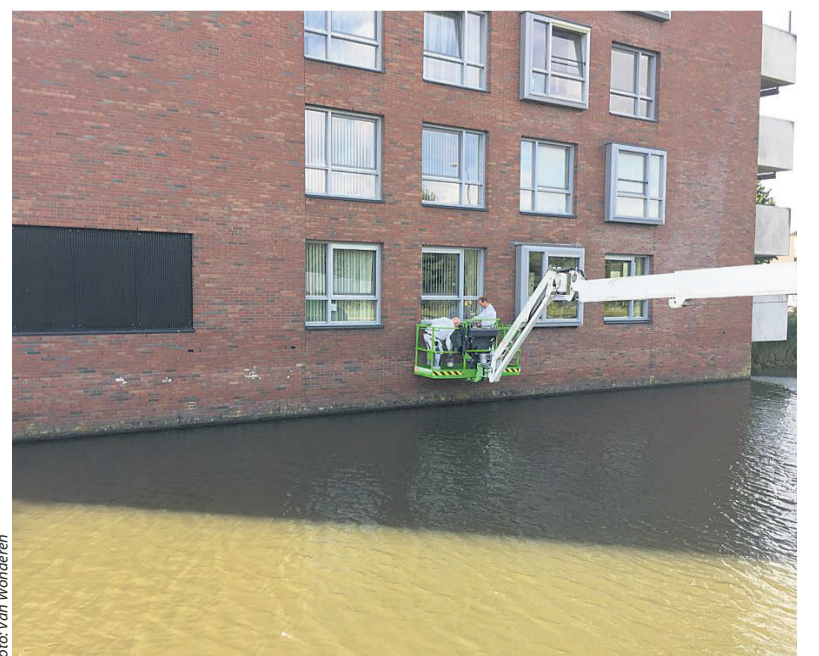
Van Breden: 'Omdat de Rovu Groep zich in toenemende mate ook bouwkundig specialiseert, ben ik hier nu parttime in dienst. Op details na kon ik dit project dus bijna een-op-een uitschrijven.

opdrachtgever: de bewonersvertegenwoordiging, het bestuur van VvE Poort van Zuid in IJsselstein. Om het werk uit te kunnen voeren, is de parkeergelegenheid aan de voorzijde tijdelijk afgezet voor een zware schaarhoogwerker, de Holland Lift HL 250 DL. Van Breden: 'Lastig voor de doorgaans wat oudere bewoners van deze VvE, maar je moet het risico van beschadiging en vervuiling zoveel mogelijk uitsluiten.' Van Rooijen vult aan: 'Dat betekent een intensieve communicatie met de bewoners. Belangrijk is om niets op zijn beloop te laten. Snel reageren en oplossen.'

Van Breden: 'Veiligheid voorop. De noodzakelijke gemeentelijke vergunningen moet je vele weken vooraf regelen. Zo ook voor de verplichte omleiding voor fietsers. Want aan de achterzijde ligt een vijver waarlangs een fietspad is aangelegd. Dat fietspad was nodig voor een 38 meter hoge telescoophoogwerker, de JLG 1200 SJ, gehuurd bij Doornbos Equipment Amsterdam; zo ook de eerder ge-



Om veiligheidsredenen en vervuiling door verfspetters is het parkeerterrein tijdelijk niet toegankelijk



Ter overbrugging van het water heb je een hoogwerker nodig met een groot zijdelings bereik