

Aanpassingen MJOP

Puck van den Heuvel, Ellen Post en Emma Keur

Overeenstemming tussen onderhoud van de kozijnen en de gevel. Hierbij was de gevel al afgestemd op de momenten dat er een steiger is, maar de kozijnen kwamen hier niet mee overeen. Nu is dit allemaal met elkaar in lijn.

Overeenstemming tussen onderhoud van de dakbedekking, de hemelwaterafvoeren en de muurafdekking. Dit is met elkaar afgestemd om het om de twee jaar te controleren. Dit hoeft niet afgestemd te worden met de plaatsing van de steiger.

De stelpost voor beplanting is aangepast en is nu geen stelpost meer.

Diverse lege regels in het strategisch plan zijn ingevuld.

Voor de onderdelen van Puck en Ellen zijn de kolommen conditie, urgentie en prioriteit ingevuld.

“Houtrot repareren is een klus die aardig wat kennis en tijd kost. Wij vinden dat voorkomen altijd beter is dan genezen. Om houtrot te voorkomen raden wij aan om periodiek de houten delen in een woning na te lopen. Zo kun je eens per twee jaar een visuele inspectie uitvoeren om hierbij de eerste signalen van houtrot te herkennen en te voorkomen. Preventief onderhoud is op de lange termijn altijd goedkoper dan reactief onderhoud, het repareren van houtrot.” (Hoog, 2022). In het strategisch plan wordt er in ons geval bedoeld dat wanneer in jaar 9 het nodig is om gevelbekleding te vervangen, dat dan meteen even de achterliggende constructie wordt gecontroleerd. Mocht er sprake zijn van een bouwfout/ vochtophoping is dit meteen inzichtelijk en kan hiernaar worden gehandeld voordat het zich verder ontwikkeld. De controle hiervan is afgestemd op de controle van de gevelbekleding. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat vervanging van de gevelbekleding niet nodig is. Het gaat dus meer om eventuele kosten in te dekken, niet dat het dan sowieso al nodig is (zowel gevel als achterliggende constructie).

Strategisch plan

00 Algemeen (Emma)

Voor onder andere het onderhoud aan de gevel en de kozijnen is het nodig dat er een steiger wordt geplaatst. Tijdens het moment dat deze steiger er staat is het van belang dat alle werkzaamheden die met een steiger uitgevoerd moeten worden op dat moment daadwerkelijk worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het volgende:

- Controle van zowel Kerloc als Resysta gevelbekleding
- Vervanging van eventuele gevelbekleding
 - Als er gevelbekleding wordt vervangen moet de achterliggende constructie ook gecontroleerd worden.
 - Bij sprake van houtrot moet dit gedeelte van de HSB-constructie vervangen worden (inclusief de aangetaste isolatie).
- Reinigen van de gevel (inclusief alle metalen afwerkingen).
- De kozijnen reinigen en controleren

Het maakt niet uit in welk seizoen de gevel wordt gereinigd (ChemDry Wouters, 2019). Mochten er onderdelen aan de gevel worden vervangen dan gaat de voorkeur uit naar een moment in de lente/zomer in verband met de weersomstandigheden.

16. Beplanting (Puck)

Herfst

- Bladruimen

Voorjaar

- Snoeien bomen (overhangende takken verwijderen)
- Snoeien struiken
- Onkruid verwijderen

Dit kan allemaal gelijk gedaan worden.

Zomer

- Bij wateren beplanting zo nodig (afhankelijk van weer)

32 Trappen en balustrades (Emma)

Voor het coaten van de trap is het van belang dat dit goed kan drogen. Hierbij moet de lift goed functioneren om de trap voor een gedeelte te kunnen afsluiten. Om deze reden is het handig dat het coaten van de trap gebeurt na het keuren van de lift om zeker te weten dat de lift bruikbaar is voor de inwonende als de trappen voor een bepaalde periode even buiten gebruik zijn.

Het schoonmaken van de trappen kan op elk moment.

33 Dakbedekkingen (Ellen)

Het reinigen van het dak kan het beste aan het eind van de herfst of in het begin van de lente plaats vinden (Interly, 2016c). Dit kan het beste tegelijk gebeuren met het schoonmaken van de regenpijpen.

34. Beglazing

Om kosten te besparen is er aan de gevel een glazenwasinstallatie bevestigd. Hierom zou er niet ieder jaar een stijger hoeven te komen.



50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren (Emma)

Het schoonmaken van de regenpijpen kan het beste aan het einde van de herfst of het begin van de lente (Interly, 2016c), dit zal tegelijk gebeuren met de reiniging van het dak.

80 Liftinstallaties (Emma)

Het controleren van de lift moet 4-maal per jaar gebeuren, dit is dus eens per seizoen om de tijd tussen de controles ongeveer gelijk te houden.