

Opdrachtgever	Albert van Overhagen
Bedrijf	Van Overhagen Vastgoed
Adres	Museumlaan 2 Utrecht
Datum	28-04-2016
Onderzoeker	Vera Berkeveld

Op donderdag 28 april 2016 had ik een gesprek met opdrachtgever Albert van Overhagen in het pand 't Hoogland aan de Museumlaan 2 te Utrecht. Daarbij werden de eisen en wensen besproken over het renoveren van het exterieur van het pand waar wij ons in bevonden.

Albert was op de hoogte van de nieuwe woningwet, die bezitters verplicht hun pand te onderhouden. Ook was hij op de hoogte dat het exterieur van zijn pand een Rijksmonument is. Dat betekent dat hier bepaalde eisen aan verbonden zijn. Bij veranderingen dient er eerst goedkeuring te worden gegeven door Monumentenzorg.

Albert heeft in de afgelopen tijd als flink geïnverteerd in het pand aan de Museumlaan 2, waar tevens ook zijn eigen bedrijf is gehuisvest. Duurzaamheid staat daarbij hoog in het vaandel. Er is na grondig onderzoek en uiteindelijke goedkeuring van de Monumentenzorg, dubbelglas in het gehele gebouw geplaatst. Ook zijn er zonnepanelen geplaatst en is het pand geïsoleerd.

Albert wil dit ook doorzetten in het schilderen en renoveren van het exterieur van het pand.

"Duurzaamheid betaalt zich uit".

Hij geeft daarom ook meer de voorkeur aan een duurzame verf. Hij staat open voor de verf op lijnoliebasis. En ik heb hem daarover dan ook een folder gegeven (Wijzonol Oer verf, sneldrogende lijnolieverf).

Het hanteren van korte lijnen en efficiënte oplossingen heeft de voorkeur tijdens de samenwerking in dit project. Het inverteren van tijd in het vragen en doorspreken van het project geeft Albert aan zeer op prijs te stellen. Het doornemen van ervaring staat daarin centraal.

Van mij verwacht hij uiteindelijk een zo objectief mogelijk advies van de renovatie van het pand.

Het doel van het pand is het verhuren aan bedrijven. Ook omdat hij er zelf gevestigd is, is dit het visite kaartje voor zijn bedrijf. Hij wil daarom dat het er netjes uitziet, esthetisch van een hoge waarde.

Het gebouw is in het verleden twee keer uitgebreid de veranderingen die toen zijn gedaan, wil Albert laten terug komen in het exterieur. Dit is tot op heden al gedaan, door net een andere kleurstelling te kiezen voor deze onderdelen. Dit wil hij behouden.

Uitgaand van een advies over de periode van 30 jaar wilde ik weten wat Albert in gedachte had voor de begroting van het onderhoud. Dit wist hij niet helemaal. Wel wist hij te vertellen dat zij tot nu toe 8.000 euro per jaar opzij zetten voor het groot onderhoud van het exterieur en interieur van het pand. Vaak legde hij als eigenaar daar nog een bedrag bovenop.

Voor deze prijs verwacht hij een zekere kwaliteit. De kleuren van het exterieur mogen net wat verschillen, mits dat een duurzame keuze oplevert. De kleuren moeten in verloop van tijd (5jaar) benaderbaar blijven. Ze mogen maar maximaal 20% afwijken van de aangebrachte kleur.

De glans die de kozijnen bij het aanbrengen hebben is een hoogglans. Na verloop van tijd (5jaar) mogen die maar maximaal hun glans verliezen tot een zijdeglass.

De applicatiemethode die dient te worden aangehouden is het kwasten van de kozijnen. Mits de zelfde uitstraling wordt verkregen van het schilderen van het pleisterwerk, mag hier ook gekozen worden voor een roller.

Een onderdeel aan het exterieur, daar moet extra aandacht aan besteed worden. Dit zijn de pilaren die aan de voor- en achterzijde van het pand. Die vertonen veel scheurvorming. Dit is als eens eerder gerepareerd, maar het komt steeds terug. Tijdens een van de verbouwingen zijn de pilaren verbreed. Waarschijnlijk ligt het probleem daarbij en niet in de constructie. De pilaren hebben een dragende functie in het gebouw.

In 1993 heeft de vader van Albert het pand gekocht. Het was toen in een slechte staat, daarom is er begonnen met het renoveren van het pand. Tijdens die renovatie hebben zij kleurstellingen uitgezocht en vastgelegd.

Er zijn van die tijd nog bouwtekeningen aanwezig in het archief. Ik krijg deze tekeningen (op schaal) mee om te kopiëren. Ook is er eens eerder een verftechnisch rapport opgesteld voor het gebouw. Dit is toen gedaan door een verfleverancier (dus niet objectief). Dit rapport mag ik ook inzien.