

MJOP

Rapportage

Meerjarenonderhoudsplan

Voorbeeld groot naorlogs (16 appartementen)

Inspectiedatum	17-04-2026
Inspecteur	Vincent Moleveld
Opdrachtgever	VvE Voorbeeld groot naorlogs
Contactpersoon	Voorbeeld Bestuurder
Planperiode	25 jaar (2026 - 2050)
Bouwjaar	1963
Volgende actualisatie	17-04-2031 (5-jr cyclus)



Disclaimer: Dit MJOP betreft een visuele inspectie en draagt geen constructieve of bouwkundige verantwoordelijkheid. De genoemde bedragen zijn indicatief; de daadwerkelijke kosten kunnen afwijken.



Inhoudsopgave

1 Management Samenvatting

Kernbevindingen en financieel overzicht

2 Objectgegevens

Algemene gegevens en financiële parameters

3 Inleiding & NEN 2767

Werkwijze, scope en conditiemethodiek

4 Bouwdelenoverzicht

Gedetailleerde inspectieresultaten per locatie

5 Financiële Planning

Kostenraming onderhoudshandelingen

6 Jaarplanning

Meerjarenplanning per jaar uitgesplitst

7 Kapitalisatie

Verloop reservefonds en reserveringsbehoefte

8 Conclusie & Aanbevelingen

Samenvatting bevindingen en advies



Management Samenvatting

Dit Meerjarenonderhoudsplan is opgesteld voor Voorbeeld groot naorlogs (16 appartementen) voor een periode van 25 jaar (2026 - 2050). Onderstaand de kernbevindingen.

Financieel overzicht

Totale onderhoudskosten (incl. privé)	€ 822.003
Waarvan VvE-kosten	€ 822.003
Waarvan privékosten	€ 0
Gemiddeld per jaar (alleen VvE)	€ 32.880
Reserve saldo	€ 80.000
Huidige maandelijkse reservering	€ 2.720
Aantal eenheden	16

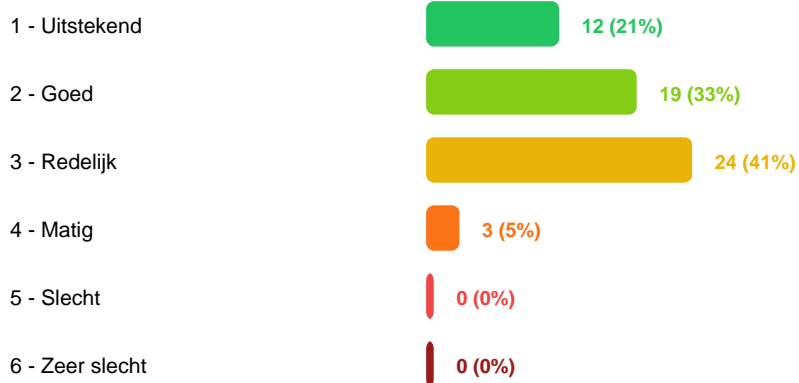
Indicatieve VvE bijdrage per unit (o.b.v. breukdelen)

Unit	Breukdeel	Aandeel	Bijdrage/maand
Huisnr. 1 (A-1)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 3 (A-2)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 17 (A-3)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 19 (A-4)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 5 (A-5)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 7 (A-6)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 21 (A-7)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 23 (A-8)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 9 (A-9)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 11 (A-10)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 25 (A-11)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 27 (A-12)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 13 (A-13)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 15 (A-14)	1/16	6.3%	€ 170
Totaal VvE		100%	€ 2.720



Unit	Breukdeel	Aandeel	Bijdrage/maand
Huisnr. 29 (A-15)	1/16	6.3%	€ 170
Huisnr. 31 (A-16)	1/16	6.3%	€ 170
Totaal VvE		100%	€ 2.720

Conditieverdeling bouwdelen





Objectgegevens

Kenmerk	Waarde
Naam	Voorbeeld groot naorlogs (16 appartementen)
Bouwjaar	1963
Aantal woningen	16
Bouwlagen	4
BVO	1800 m ²
Inspectiedatum	17-04-2026
Volgende actualisatie	17-04-2031 (5-jaars cyclus)

Opdrachtgever

Kenmerk	Waarde
Opdrachtgever	VvE Voorbeeld groot naorlogs
Contactpersoon	Voorbeeld Bestuurder

Financieel

Kenmerk	Waarde
BTW	21%
Inflatie	3%
Reserve saldo	€ 80.000
Maandelijkse reservering	€ 2.720
Equivalent per jaar	€ 32.640
Verdeling	Op basis van breukdelen (zie Kapitalisatie)



Inleiding

Dit Meerjarenonderhoudsplan is opgesteld voor VvE Kombos 1-31 te Doorn, een portiekflat uit 1963 met 16 appartementen verdeeld over 2 portieken en 4 bouwlagen. Het complex heeft in totaal 21 balkons (3 grote + 6 kleine aan de voorzijde, 12 balkons aan de achterzijde), een plat bitumen dak met betontegel-looppad en ventilatiekappen op gemetselde schoorstenen, en bergingen in het souterrain.

De inspectie is op 17 april 2026 ter plaatse uitgevoerd door de inspecteur. Alle gemeenschappelijke bouwdelen - gevels, balkons, dak, portieken en bergingen - zijn visueel beoordeeld conform de NEN 2767-methodiek. Waar onderdelen op hoogte niet vanaf de grond goed te beoordelen waren (dak, schoorstenen, balkonranden), is gebruikgemaakt van drone-opnamen. Van elk bouwdeel zijn detailfoto's gemaakt, waaronder afmetingen via de iPhone Meet-app waar dat de beoordeling ondersteunt.

Een portiekflat uit 1963 vraagt bijzondere aandacht voor ouderdomsgerelateerde posten. Na ruim 60 jaar nadert het casco het einde van een aantal technische levensduren: voegwerk, betonnen balkonvloeren en gevelbanden, gemeenschappelijke standleidingen en de oorspronkelijke elektra-installatie komen in beeld. Het plan bevat daarom - naast het reguliere onderhoud - een aparte categorie "Algemeen" met specialistische onderzoeken en PM-reserveringen. Die onderzoeken (betononderzoek, camera-inspectie standleidingen, NEN-1010 keuring elektra, asbestinventarisatie) maken het voor de VvE mogelijk om tijdig vast te stellen welke grotere werkzaamheden écht nodig zijn, in welke volgorde, en wat daarvoor realistisch gereserveerd moet worden.

Positief is dat het pand in de afgelopen jaren al verschillende grote onderhoudsstappen heeft gezet: de bitumen dakbedekking is in 2014 vernieuwd (levensduur nog ruim 20 jaar), de kunststof kozijnen zijn deels vervangen in 2006 en 2014, en de VvE heeft het vervangen van de verouderde stalen balkonhekken al in gang gezet met drie offertes. Tezamen met een gezond reservefonds van €80.000 en een maandelijkse VvE-reservering van €2.720 (€170 per woning) is er ruimte om de komende 25 jaar zowel het noodzakelijke onderhoud als een weloverwogen verduurzamingsslag te kunnen dragen, zonder bijstortingen.

De financiële planning in dit rapport loopt over 25 jaar (2026-2050), met een jaarlijkse inflatie van 3%. Verduurzaming (spouwmuurisolatie, gevelvullingspanelen, LED-verlichting, eventueel dakisolatie bij toekomstige dakvervanging) is bewust nog niet als aparte post opgenomen - de VvE wordt gevraagd haar voorkeur daarin kenbaar te maken, waarna de verduurzamingscope in de definitieve versie wordt verwerkt.

NEN 2767 Conditiecores

Score	Conditie	Beschrijving
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering
4	Matig	Functioneervulling niet in gevaar, wel ingrijpen nodig
5	Slecht	De technische levensduur is bereikt
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop

Intensiteit en omvang van gebreken

Score	Intensiteit	Omvang
-------	-------------	--------



Score	Intensiteit	Omvang
1	Licht	Incidenteel (<2%)
2	Matig	Plaatselijk (2-30%)
3	Ernstig	Regelmatig (>30%)



Bouwdelenoverzicht

Onderstaand overzicht toont alle geïnspecteerde bouwdelen per locatie, inclusief conditiescore, bevindingen, handelingen en foto's.

Voorgevel

Balkon vloer — groot (voor)

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: Beton | 6,3 m² × 3 (totaal 18,9 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

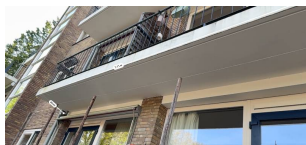
Toelichting:

3 brede balkons aan voorzijde à 6,3 m² (7,11 m breed × 0,89 m diep, gemeten IMG_7897). Dezelfde constructie als kleine balkons, alleen breder. Valt onder specialistisch betononderzoek i.v.m. leeftijd (1963).

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk bijwerken	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering grote balkons voorgevel.	8 jr	2032	€ 60/m ²	€ 1.134	Middel
Reinigen	Hydrofoberen + reinigen grote balkonvloeren voorgevel (3 stuks × 6,3 m ² = 18,9 m ²) + hoogwerker.	15 jr	2026	€ 55/m ²	€ 1.040	Laag

Foto's:



Intercom paneel

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: kunststof en metaal | 16 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Intercom systeem, rechter ingang, werkt niet goed, aanbevolen om beide ingangen te vervangen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen van het intercom paneel beide zijdes	20 jr	2026	€ 68/st	€ 1.083	Hoog

Foto's:





Kozijn

VvE

2 - Goed

Materiaal: Kunststof | 20.38 m² x 2 (totaal 40,76 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Kozijnen, entree, portiek, flat zijn uit 2006, zijn al 20 jaar oud, is wel kunststof, ziet er goed uit. Wel periodiek schoonmaken en ook van de binnenkant. Verder geen bijzonderheden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof kozijnen entree/portiek voorgevel (2006, 2 stuks x 20,38 m ²) reinigen en waxen. Elke 5 jr. Complete vervanging zit apart in "Kunststof kozijnen - complete vervanging" fase 1 (2042).	5 jr	2027	€ 12/m ²	€ 489	Laag

Foto's:



Balkon vloer — klein (voor)

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: Beton | 3.2 m² x 6 (totaal 19,2 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

6 smalle balkons aan voorzijde à 3,2 m² (3,55 m breed x 0,89 m diep). Helft van de breedte van de grote voor-balkons. Valt onder specialistisch betononderzoek.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering kleine balkons voorgevel.	6 jr	2032	€ 60/m ²	€ 1.152	Middel
Reinigen	Hydrofoberen + reinigen kleine balkonvloeren voorgevel (6 stuks x 3,2 m ² = 19,2 m ²) + hoogwerker.	15 jr	2026	€ 55/m ²	€ 1.056	Laag

Foto's:



Raamkozijn opslag

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: hout | 0.59 m x 11 (totaal 6,49 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Periodiek schoonmaken en verven van het kozijn en bij één raam met staal zit een barst, dus die zou vervangen moeten worden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen van het beschadigde raam met staal dat een barst vertoont.	eenmalig	2026	€ 250/m ²	€ 250	Hoog
Schilderen	Periodiek schilderen van de houten raamkozijnen.	6 jr	2032	€ 45/m ²	€ 495	Middel



Foto's:



Deur

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: hout en glas | 1.99 m x 2 (totaal 3,98 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie vereist.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Buitschilderwerk van de houten deur dekkend.	6 jr	2032	€ 72/st	€ 144	Laag

Foto's:



Raamkozijn (kleine dubbele ramen)

VvE

2 - Goed

Materiaal: Kunststof | 1.94 m² x 12 (totaal 23,28 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Kunststofkozijnen zijn in 2014 vervangen en zien er netjes uit. Geen bijzonderheden, behalve aeroliek schoonmaken.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kleine dubbele raamkozijnen kunststof (12 stuks x 1,94 m ²) reinigen en waxen. Elke 5 jr.	5 jr	2027	€ 25/st	€ 300	Laag

Foto's:





Kozijnen en deuren balkon

VvE

2 - Goed

Materiaal: Kunststof | 72 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Ook de kozijnen bij de balkons zijn in 2014 vervangen en zien er goed uit. Geen bijzonderheden, behalve reinigen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof kozijnen en deuren balkon voorgevel (2014 vervangen) periodiek reinigen/waxen. Elke 5 jr.	5 jr	2027	€ 12/m ²	€ 864	Laag

Foto's:



Gevel

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: baksteen | 120 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
voegverlies	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Enkele voegen hebben ontbrekend of achteruitgelopen voegwerk

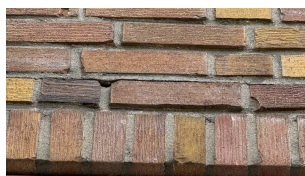
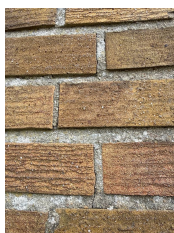
Toelichting:

Gebreken: voegverlies
Aanbevolen: Voegwerk herstellen

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Voegwerk herstellen om voegverlies te verhelpen.	20 jr	2028	€ 60/m ²	€ 7.200	Hoog
Hydrofoberen	Hydrofoberen van de gevel om water- en vuilafstotend te maken.	10 jr	2028	€ 12/m ²	€ 1.448	Middel
Reinigen	Reinigen van de gevel met hogedrukspuit.	10 jr	2028	€ 7/m ²	€ 820	Middel

Foto's:





Balkonhek

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: staal | 78 m | Gemeenschappelijk (VvE)

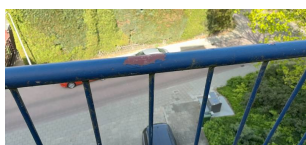
Toelichting:

Stalen hekwerk, balkonnen, vertoont corrosie en afbladering van verf. De VvE gaat het al vervangen en ze hebben drie offertes opgevraagd, dus deze kan dan toegevoegd worden aan het MJOP.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen van het balkonhek na het bereiken van de levensduur.	40 jr	2026	€ 215/m	€ 14.185	Middel

Foto's:



Hemelwaterafvoer

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: kunststof | 9 m x 4 (totaal 36 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

De HWA ziet er aan de voorkant goed uit, is net vervangen, geen bijzonderheden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	HWA voorgevel jaarlijks reinigen (bladvanger + standpijp). 4 afvoeren. Vervanging niet nodig binnen planperiode - de HWA is recent vervangen (CS 1).	2 jr	2026	€ 15/st	€ 60	Laag

Foto's:



Betonnen gevelband

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: beton | 48 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

scheurvorming, monitoren en mogelijk herstellen. Dit wordt als post meegenomen en zou eventueel tegelijkertijd met herstellen voegwerk opgepakt kunnen worden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Scheur repareren met betonreparatiemortel.	20 jr	2028	€ 500/m ²	€ 2.000	Hoog



Foto's:



Hemelwaterafvoer

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: kunststof | 2.25 m | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Gebreken: verbladdering Aanbevolen: Schuren en opnieuw schilderen

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk bijwerken	Verbladdering HWA voorgevel schuren en opnieuw schilderen. Elke 8 jr.	8 jr	2027	€ 35/m	€ 79	Middel

Foto's:



Achtergevel

Gevel

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: metselwerk | 140 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie vereist

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Hydrofoberen	Hydrofoberen achtergevel metselwerk voor water- en vuilwerend werking.	10 jr	2030	€ 12/m ²	€ 1.690	Laag
Voegwerk herstellen	Voegwerk achtergevel plaatselijk herstellen (niet urgent, maar binnen 20-jr planning meenemen gelijk met andere gevels).	20 jr	2030	€ 60/m ²	€ 8.400	Middel
Reinigen	Achtergevel metselwerk reinigen met hogedrukspuit.	10 jr	2030	€ 7/m ²	€ 956	Laag



Foto's:



Gevelvullingspaneel

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: kunststof | 2,28 m x 16 (totaal 36,48 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Kunststof gevelvullingspanelen achtergevel (16 stuks x 2,28 m breed), in 2014 vervangen samen met de achtergevel-kozijnen. Levensduur 30-40 jr; vervanging valt buiten deze planperiode en komt gelijktijdig met de 2014-kozijnvervanging aan bod (gereserveerd in post "Kunststof kozijnen - complete vervanging" Fase 2).

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof gevelvullingspanelen achtergevel reinigen (16 stuks). Hoogwerker nodig voor bovenste verdiepingen. Combineren met andere gevelonderhoud voor efficiënte inzet.	10 jr	2030	€ 30/st	€ 480	Laag

Foto's:



Balkonhek

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: metaal | 5 m x 12 (totaal 60 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
verbladdering	Licht	Incidenteel (<2%)	Enkele plekken met verbladdering

Toelichting:

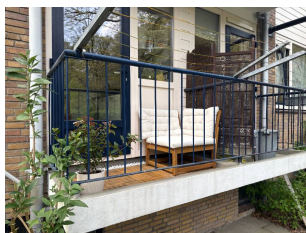
Metalen balkonhekken achterzijde (12 balkons x ~5 m¹ per balkon = ~60 m¹). Enkele verbladdering zichtbaar; bijwerken als onderdeel van onderhoudsronde.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk bijwerken	Metalen balkonhekken achtergevel (12 balkons, ~60 m ¹) ontroesten + schilderen op plekken met verbladdering. Preventief elke 8 jr.	8 jr	2027	€ 18/m	€ 1.080	Middel



Foto's:



Raamkozijn berging

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: - | 0,31 m² x 12 (totaal 3,72 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk vernieuwen	Buitschilderwerk raamkozijnen berging (12 stuks x 0,31 m ²). Elke 8 jr onderhoud.	8 jr	2028	€ 95/st	€ 1.140	Middel

Foto's:



Raam en deurkozijn balkon

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: - | 4,59 m² x 12 (totaal 55,08 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Periodiek reinigen/waxen kunststof kozijnen balkons achtergevel. Elke 5 jr.	5 jr	2027	€ 45/st	€ 540	Laag

Foto's:



Afwerkrand

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: metaal | 34 m | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
Corrosie	Matig	Plaatselijk (2-30%)	-

Toelichting:

Gebreken: corrosie
Aanbevolen: Controleer en behandel het oppervlak om verdere corrosie te voorkomen.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Ontroesten + primer + schilderen van de metalen afwerkrand achtergevel om corrosie te stoppen. Elke 5 jr preventief bijwerken.	5 jr	2026	€ 20/m	€ 680	Hoog

Foto's:

**Betonnen gevelband**

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: Beton | 34 m² | Gemeenschappelijk (VvE)**Toelichting:**

Ook aan de achterzijde zitten op enkele plekken scheuren die ook hersteld zouden kunnen worden in 2028.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Scheuren in de betonnen gevelband repareren met betonreparatiemortel.	20 jr	2028	€ 500/m ²	€ 3.000	Hoog

Foto's:

**Raamkozijnen**

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof | 3,6 m² × 32 (totaal 115,2 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)**Toelichting:**

Aanbevolen: Geen actie vereist

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof raamkozijnen achtergevel (32 woningzijden × 3,6 m ²) reinigen en waxen. Elke 5 jr.	5 jr	2028	€ 12/m ²	€ 1.380	Laag

Foto's:





Hemelwaterafvoer

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof | 12,6 m x 4 (totaal 50,4 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie vereist

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Kunststof hemelwaterafvoer achterzijde vervangen na einde levensduur (± 25 jr).	25 jr	2040	€ 36/m	€ 1.817	Laag
Reinigen	Hemelwaterafvoer achterzijde jaarlijks reinigen (bladvanger + standpijp). 4 afvoeren x 12,6 m.	2 jr	2026	€ 15/st	€ 60	Laag

Foto's:



Balkon

VvE

2 - Goed

Materiaal: beton | 3,69 m² x 12 (totaal 44,28 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Betonnen balkonvloer achterzijde - 12 balkons à 3,69 m² (1 m diep x 3,69 m breed, gemeten IMG_7897). Algehele goede staat tijdens inspectie. Valt onder specialistisch betononderzoek i.v.m. leeftijd (1963).

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Hydrofoberen + reinigen betonnen balkonvloeren achterzijde (12 stuks x 3,69 m ² = 44,28 m ²) + hoogwerker. Gelijktijdig met voorgevel-balkonreiniging voor efficiënte hoogwerker-inzet.	15 jr	2027	€ 55/m ²	€ 2.435	Laag
Schilderwerk bijwerken	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering achterbalkons (12 stuks x 3,69 m ² = 44,28 m ²).	8 jr	2032	€ 60/m ²	€ 2.657	Middel

Foto's:





Dak

Dakbedekking

VvE

2 - Goed

Materiaal: bitumen | 450 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
algengroei/mosvorming	Licht	Incidenteel (<2%)	Lichte mosgroei zichtbaar op diverse plekken, met name aan de randen en bij de tegels

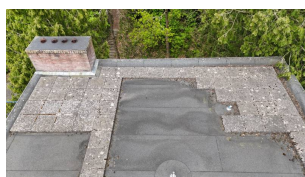
Toelichting:

Dakbedekking is vernieuwd in 2014 (12 jaar oud). Bitumen ziet er overwegend goed uit. Lichte mosgroei aan de randen. Verwachte levensduur ca. 25-30 jaar, dus vervangen rond 2039-2044.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Volledig vervangen van de bitumen dakbedekking na einde levensduur (vernieuwd in 2014).	30 jr	2044	€ 85/m ²	€ 38.250	Laag
Inspecteren	Jaarlijkse dakinspectie door erkend dakdekker: controle op lekkages, blazen, scheuren, loslatende naden en afvoeren.	1 jr	2026	€ 150/jaar	€ 150	Hoog

Foto's:



Betontegels looppad

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: beton | 80 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
korstmos/vervuiling	Licht	Plaatselijk (2-30%)	Korstmos en mosgroei op meerdere tegels, met name aan linkerzijde bij de bomen

Toelichting:

Betontegels op het dak dienen als looppad en ballast. Op diverse plekken korstmos en vervuiling zichtbaar. Periodiek reinigen aanbevolen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Reinigen van betontegels op het dak, verwijderen van korstmos en mosgroei.	5 jr	2026	€ 8/m ²	€ 640	Laag

Foto's:





Schoorsteen

VvE

2 - Goed

Materiaal: metselwerk | 4 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
lichte vervuiling	Licht	Incidenteel (<2%)	Metselwerk en afdekkap vertonen lichte vervuiling, verder geen gebreken zichtbaar

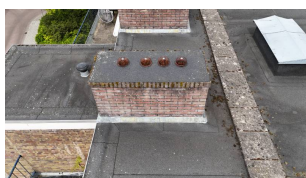
Toelichting:

Meerdere gemetselde schoorstenen met ventilatiekappen (bruine potjes). Zien er functioneel en stabiel uit. Voegwerk monitoren.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Voegwerk van de schoorstenen herstellen.	20 jr	2036	€ 350/st	€ 1.400	Middel
Inspecteren	Periodieke inspectie van het voegwerk en de afdekkap van de schoorstenen.	5 jr	2026	€ 200/post	€ 200	Middel

Foto's:



Ventilatiekappen

VvE

2 - Goed

Materiaal: keramiek | 20 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Keramische ventilatiekappen op de schoorstenen. Functioneren naar behoren, geen zichtbare gebreken.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen van keramische ventilatiekappen na einde levensduur.	25 jr	2040	€ 45/st	€ 900	Laag

Foto's:



Ontluchtingspijp

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: PVC | 2 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

PVC ontluuchtingspijpen functioneren goed. Geen gebreken zichtbaar.



Foto's:



Dakrandafwerking

VvE

2 - Goed

Materiaal: metaal | 68 m | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
lichte vervuiling	Licht	Incidenteel (<2%)	Dakrandafwerking vertoont lichte vervuiling en wat korstmos

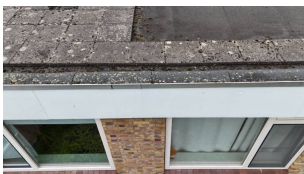
Toelichting:

Metalen dakrandafwerking/boeiboord rondom. Lichte vervuiling maar structureel in orde.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Reinigen van de dakrandafwerking, verwijderen van korstmos en vuil.	5 jr	2026	€ 5/m	€ 340	Laag
Vervangen	Vervangen van de metalen dakrandafwerking na einde levensduur.	30 jr	2044	€ 35/m	€ 2.380	Laag

Foto's:



Veiligheidslijn

VvE

2 - Goed

Materiaal: staal | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

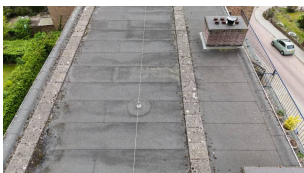
Toelichting:

Staalkabel veiligheidslijn over het dak met ankerpunten. Vereist periodieke keuring conform NEN-EN 795.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Jaarlijkse keuring van de veiligheidslijn en ankerpunten conform NEN-EN 795.	1 jr	2026	€ 350/st	€ 350	Hoog

Foto's:





Gemeenschappelijke ruimte

Gemeenschappelijke elektra-installatie

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: koperbekabeling + groepenkast | 1 post | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Elektra-installatie gemeenschappelijke ruimtes (trappenhuis-verlichting, intercom, eventuele buitenverlichting). Oorspronkelijke bekabeling 1963. Keuring conform NEN-1010 aanbevolen voor veiligheid; vervanging bij einde levensduur.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	NEN-1010 keuring gemeenschappelijke elektra-installatie door erkend installateur. Cyclus 10 jr.	10 jr	2027	€ 1.500/post	€ 1.500	Hoog
Vervangen	PM-reservering vervanging verouderde elektra-bekabeling + groepenkast gemeenschappelijk. Plannen op basis van uitkomst keuring, indicatief in 2035.	30 jr	2035	€ 8.000/post	€ 8.000	Middel

Specialistisch betononderzoek + PM renovatie

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: n.v.t. | 1 post | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Portiekflat uit 1963: na 60+ jaar is wapeningscorrosie in balkonvloeren (18 stuks: 6 voor + 12 achter), gevelbanden en betonnen borstweringen een bekend risico. Specialistisch betononderzoek (2.000) wordt aanbevolen in 2027; afhankelijk van uitkomst volgt renovatie. Realistisch scenario 10-12 balkons + gevelbanden = 40.000-50.000 (gereserveerd à 2.500/jr).

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Specialistisch betononderzoek balkonvloeren, gevelbanden en borstweringen door een onafhankelijk betonadviesbureau. Eenmalig.	eenmalig	2027	€ 2.000/st	€ 2.000	Hoog
PM renovatie	PM-reservering betonrenovatie op basis van onderzoek. Bij 18 balkons (6 voor + 12 achter) en gevelbanden op alle 4 gevels (~94 m ²): realistisch scenario 10-12 balkons renoveren + deel gevelbanden + borstweringen. Totaal geraamd 40.000-50.000 over 20 jr verdeeld.	1 jr	2028	€ 2.500/post	€ 2.500	Middel

Onvoorzien / reserveringspost

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: n.v.t. | 1 post | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Algemene reservering voor onvoorzien uitgaven (±3% van jaarlijkse VvE-uitgaven). Buffert kleine storingen, reparaties en mutaties die niet vooraf planbaar zijn.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reservering	Algemene post onvoorzien (± 3% van jaarlijkse VvE-uitgaven). Voor kleine reparaties, storingen en niet-geplande ingrepen.	1 jr	2026	€ 850/post	€ 850	Middel



Asbestinventarisatie

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: n.v.t. | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Voor elke grootschalige renovatie of sloopwerk (bv. metselwerk, kozijnvervanging, dakrenovatie) is bij panden van vóór 1994 een asbestinventarisatie conform SC-540 verplicht. Eenmalig uit te voeren; het rapport is 3 jaar geldig voor renovatiewerk.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Asbestinventarisatie SC-540 door gecertificeerd bureau voor pand <1994. Eenmalig te laten uitvoeren vóór eerstvolgende grote renovatie.	eenmalig	2027	€ 2.000/st	€ 2.000	Hoog

Kozijn-vervanging 2014 (balkons + achtergevel + gevelpanelen)

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof profiel + triple-glas | 220 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

PM-reservering voor vervanging van kunststof kozijnen uit 2014: kozijnen en deuren balkon voorgevel (~72 m²), kleine raamkozijnen voor (~23 m²), raamkozijnen achtergevel (~115 m²) + kunststof gevelvullingspanelen achtergevel (~25 m²). Totaal ~220-240 m² à 1.000/m² = ~220.000. Vervanging gepland rond 2052-2054 (~40 jaar na plaatsing), grotendeels NA deze planperiode. Reservering begint al vanaf 2040 à 6.000/jr zodat bijstortingen worden voorkomen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
PM-reservering	PM-reservering kozijn-vervanging 2014-lichting: balkon-kozijnen voor, kleine raamkozijnen voor, raamkozijnen achter + kunststof gevelvullingspanelen achtergevel (~220 m ²). Vervanging rond 2052-2054 (40 jr na plaatsing), grotendeels NA planperiode. Reservering à 6.000/jr vanaf 2040.	1 jr	2040	€ 6.000/post	€ 6.000	Laag

Foto's:



Kozijn-vervanging 2006 (voorgevel entree)

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof profiel + triple-glas | 40 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Vervanging kunststof kozijnen voorgevel entree (2006, ~40 m²). Na 35-40 jaar aan einde levensduur - gepland rond 2042. Bij vervanging direct triple-glas erin voor isolatie-sprong (ca. 50% warmteverlies-reductie t.o.v. huidige dubbelglas).

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Kunststof kozijnen voorgevel entree (2006, ~40 m ²) volledig vervangen incl. triple-glas. Levensduur nieuwe kozijnen: 35-40 jaar. Eenmalig binnen planperiode.	35 jr	2042	€ 1.000/m ²	€ 40.000	Middel



Foto's:



Plafond

VvE

4 - Matig

Materiaal: pleisterwerk | 12.8 m² x 2 (totaal 25,6 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
ververkleuring	Licht	Incidenteel (<2%)	Lichte verkleuring rondom de lamp.
oneffenheden	Licht	Incidenteel (<2%)	Kleine oneffenheden in het stucwerk.
scheurvorming	Matig	Incidenteel (<2%)	Enkele zichtbare scheuren in het pleisterwerk
verfbladdering	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Bladdereffect op het verfoppervlak

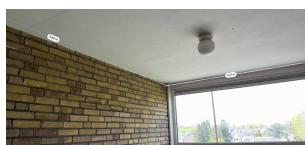
Toelichting:

Het plafond, gemeenschappelijke ruimtes, ziet er goed uit, alleen bij de bovenste verdieping wel wat scheuren en bekneuring en beginnende...Gebreken: scheurvorming, verfbladderingAanbevolen: Repareren van scheuren en opnieuw schilderen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Repareren van scheuren in het pleisterwerk (beide portieken). Combineren met volgende schilderbeurt.	eenmalig	2026	€ 25/m ²	€ 640	Hoog
Schilderen	Schilderen van het plafond na herstel van scheuren.	7 jr	2026	€ 28/m ²	€ 719	Middel

Foto's:



Stelpost glazenwassen en kozijnderhoud

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: n.v.t. | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Jaarlijkse glazenwasser voor alle ramen (2x/jaar) + professioneel reinigen en waxen kunststof kozijnen (elke 5 jaar). Totaal ~107 m² kozijn/glasoppervlak over 16 woningen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Onderhoud	Professioneel reinigen, ontvetten en waxen alle kunststof kozijnen (~107 m ²)	5 jr	2028	€ 1.200/m ²	€ 1.200	Middel
Reiniging	Glazenwasser alle ramen en kozijnen (2x per jaar, 16 woningen, ~107 m ² glasoppervlak)	1 jr	2026	€ 450/m ²	€ 450	Middel



Portiek wanden + lijstwerk

VvE

2 - Goed

Materiaal: pleisterwerk + hout | 75 m² x 2 (totaal 150 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Wanden en lijstwerk (deurkozijnen, plint, traphekwerk) binnen portiek. Periodiek schilderen onderdeel van portiek-schilderbeurt elke 10 jr, naast plafond- en trap-schilderwerk.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk vernieuwen	Volledige schilderbeurt portiek wanden + lijstwerk (deurkozijnen, plinten, traphekwerk). 2 portieken, elke 10 jr. Combineren met plafond- en trap-schilderwerk voor steiger-/werkbord-efficiëntie.	10 jr	2030	€ 3.000/portiek	€ 6.000	Middel

Lamp

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: kunststof en glas | 1 st x 18 (totaal 18 st) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie nodig.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen van lampen na einde levensduur.	20 jr	2026	€ 45/st	€ 810	Laag

Foto's:



Muur

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: baksteen | 50 m² x 2 (totaal 100 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

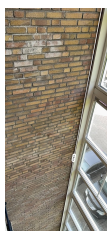
Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie benodigd.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Reinigen bakstenen portiek-wanden (2 portieken x 50 m ² = 100 m ²) met niet-agressieve reiniger of lichte hogedruk op lage druk. Periodiek onderdeel van groot portiek-onderhoud.	10 jr	2026	€ 5/m ²	€ 500	Laag

Foto's:





Balustrade

VvE

2 - Goed

Materiaal: staal | 2.23 m | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
geen zichtbare gebreken	Licht	Incidenteel (<2%)	Balustrade lijkt in goede staat zonder zichtbare gebreken.

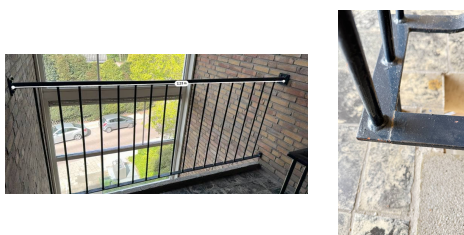
Toelichting:

Aanbevolen: Regelmatig onderhoud en inspectie. Stalen balustrade ziet er goed uit, ziet er netjes uit, wel periodiek schoonmaken en verven. Op één plek zat hij los en zal een heel klein stukje opnieuw gelast moeten worden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Losse lassnaad balustrade opnieuw lassen + preventief periodiek schoonmaken/schilderen.	eenmalig	2026	€ 150/post	€ 150	Middel

Foto's:



Trap

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: beton | 1.96 m x 16 (totaal 31,36 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
slijtage	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Duidelijke slijtage op treden en oppervlakken.
verbladdering	Licht	Plaatselijk (2-30%)	Beginnende verbladdering zichtbaar aan zijkanen van de trap.

Toelichting:

De trap heeft wel een lichte verf afblakening en slijtage, maar ziet er verder goed uit. Ik zou hier voor nu niks aan doen. Je kunt het als VVE gewoon goed in de gaten houden. Later, mocht er iets gebeuren, als het nog op pakt of zo, voor nu geen bijzonderheden.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk bijwerken	Houten trap portiek bijwerken van bladderend schilderwerk + antislip-strips controleren. Onderdeel van portiek-schilderbeurt elke 10 jr.	10 jr	2030	€ 650/portiek	€ 1.300	Middel

Foto's:





Vloer

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: tegels | 2.61 m² x 18 (totaal 46,98 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
geen zichtbare gebreken	0	0	Vloer ziet er in goede staat uit zonder zichtbare scheuren of beschadigingen.

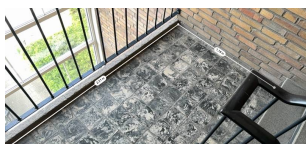
Toelichting:

Aanbevolen: Geen actie vereist.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Onderhouden	Portiek-tegelvloer periodiek reinigen + voegen controleren. 2 portieken. VvE-schoonmaak, stelpost.	2 jr	2026	€ 150/portiek	€ 300	Laag

Foto's:



Deur

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: hout | 1.61 m x 16 (totaal 25,76 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
verfbladdering	Licht	Plaatselijk (2-30%)	Lichte verfbladdering aan de onderzijde van de deur

Toelichting:

Gebreken: verfbladdering
Aanbevolen: Schilderwerk bijwerken om verder verval te voorkomen

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Bijwerken van het schilderwerk van de houten deur om verfbladdering te verhelpen en verder verval te voorkomen.	6 jr	2032	€ 72/st	€ 432	Hoog

Foto's:





Brievenbussen

VvE

4 - Matig

Materiaal: Metaal | 8 st x 2 (totaal 16 st) | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
verflabbering	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Verf brokkelt af op enkele plekken.

Toelichting:

Brievenbussen functioneren prima. Mocht er een nieuw intercom systeem komen, kan wellicht ook een nieuwe brievenbus worden vervangen. Hier wordt een stijfpost voor meegenomen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Tegelijkertijd intercom	20 jr	2026	€ 500/st	€ 1.000	Middel

Foto's:



Deurmat

VvE

2 - Goed

Materiaal: - | 1 st x 2 (totaal 2 st) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

De rubberdeurmat ziet er prima uit. Af en toe de onder reinigen. Kan de VvE zelf regelen.

Foto's:



Scharnierarm / deurdranger

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: metaal (aluminium) | 2 st x 2 (totaal 4 st) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Deurdranger/scharnierarm portiek-entree deur (beide portieken). Functioneert, lichte corrosie op metaalwerk. Periodiek smeren (WD40/siliconen-spray) voor soepele werking.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Onderhouden	Scharnierarm/deurdranger smeren (siliconen spray) + check op soepele werking en sluitsnelheid. Beide portieken.	2 jr	2026	€ 40/st	€ 80	Laag



Foto's:



HWA bovenste verdieping

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: PVC | 3 m x 4 (totaal 12 m) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Functioneel werkt de HWA nog prima.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Volledig vervangen van de hemelwaterafvoer PVC (80 mm diameter) na afloop van de levensduur.	20 jr	2030	€ 36/m	€ 433	Middel

Foto's:



Terrein

Gemeenschappelijke standleidingen riolering

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: gietijzer/grès (1963) | 4 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Verticale standleidingen voor riolering door trappenhuizen/schachten. Vermoedelijk origineel 1963 (gietijzer of grès). Levensduur 60-80 jaar; camera-inspectie aanbevolen om staat vast te stellen. Bij einde levensduur vervanging plannen.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Camera-inspectie gemeenschappelijke standleidingen (gietijzer/grès, 1963) om levensduur en scheurvorming vast te stellen. Eenmalig.	eenmalig	2028	€ 1.500/st	€ 1.500	Hoog
Vervangen	PM-reservering vervanging gemeenschappelijke standleidingen riolering. Uit te voeren op basis van camera-inspectie, indicatief rond 2035.	60 jr	2035	€ 25.000/post	€ 25.000	Middel



Foto's:



Constructie berging (scheurvorming)

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: beton/metselwerk | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Constructieve scheur geconstateerd boven berging van een van de bewoners. Constructief onderzoek aanbevolen (2026). Werkelijke herstelkosten sterk afhankelijk van oorzaak: van oppervlakkige zetting tot fundering-gerelateerd. De PM-reservering van 20.000 is een GROVE schatting die na het onderzoek wordt aangepast.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Grondig constructief onderzoek door erkend constructeur (visuele opname + metingen + rapport). Scheurvorming boven berging onderzoeken om oorzaak vast te stellen (zetting, vloerbalken, fundering).	eenmalig	2026	€ 3.500/st	€ 3.500	Hoog
PM herstel (groeve schatting)	GROVE SCHATTING: reservering voor constructief herstel scheurvorming berging. Werkelijke kosten sterk afhankelijk van oorzaak (oppervlakkige zetting: 1.000-5.000; dieperliggende zetting / vloerbalken: 10.000-25.000; funderingsonderspitsing: 20.000-80.000). Na resultaat constructief onderzoek aan te passen.	eenmalig	2028	€ 20.000/post	€ 20.000	Middel

Bergingdeuren en ventilatie

VvE

4 - Matig

Materiaal: hout | 16 st | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Bergingdeuren vertonen schimmelvorming door onvoldoende ventilatie. In de wanden zitten kieren (ventilatieopeningen) die schoon gehouden moeten worden voor luchtcirculatie. Deuren periodiek reinigen om schimmelgroei te beperken.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Reinigen bergingdeuren inclusief schimmelbestrijding. Deuren behandelen met anti-schimmelmiddel om hergroei te voorkomen.	3 jr	2025	€ 25/st	€ 400	Hoog
Schoonmaken	Schoonhouden ventilatieopeningen (kieren in wanden en roosters in deuren). Vrij houden van vuil en stof voor goede luchtcirculatie ter voorkoming van schimmelvorming.	2 jr	2025	€ 10/st	€ 160	Middel

Foto's:





Zijgevel

Betonnen gevelband

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: Beton | 6 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
Scheuren in eon	Matig	Plaatselijk (2-30%)	-

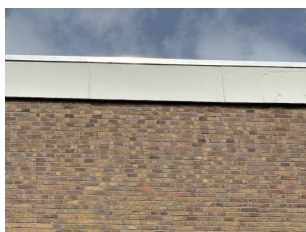
Toelichting:

Hetzelfde als aan de voorkant, ook dit zou kunnen worden meegenomen wanneer een metselwerk hersteld wordt.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Scheuren in het beton repareren met betonreparatiemortel.	20 jr	2028	€ 500/m ²	€ 500	Middel

Foto's:



Gevel

VvE

2 - Goed

Materiaal: metselwerk | 127 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
algemene staat	Licht	Incidenteel (<2%)	Geen zichtbare gebreken aan het metselwerk

Toelichting:

Voegwerk rechterevel is de afgelopen jaren al hersteld en ziet er goed uit. Reinigen en hydrofoberen periodiek (elke 10 jr). Vernieuwd voegwerk-herstel pas nodig over 40+ jaar, dus buiten deze 25-jarige planperiode.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Reinigen van het metselwerk aan de rechterevel met een hogedrukspuit.	10 jr	2036	€ 7/m ²	€ 867	Laag
Hydrofoberen	Hydrofoberen van het metselwerk om water- en vuilafstotend te maken.	10 jr	2036	€ 12/m ²	€ 1.533	Laag

Foto's:





Kozijn

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof | 1.96 m² x 4 (totaal 7,84 m²) | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Periodieke inspectie en onderhoud

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof kozijnen rechtergevel (4 stuks) reinigen en waxen. Onderdeel periodiek kozijnonderhoud.	5 jr	2028	€ 25/st	€ 100	Laag

Foto's:



Betonnen gevelband

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: Beton | 6 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
Scheuren in beton	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Zelfde scheurvorming als rechtergevel

Toelichting:

Hetzelfde als aan de rechterkant en voorkant, ook dit zou kunnen worden meegenomen wanneer het metselwerk hersteld wordt.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Scheuren in het beton repareren met betonreparatiemortel.	20 jr	2028	€ 500/m ²	€ 500	Middel

Foto's:



Gevel

VvE

3 - Redelijk

Materiaal: metselwerk | 127 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Bevindingen / gebreken:

Gebrek	Intensiteit	Omvang	Toelichting
voegverlies	Matig	Plaatselijk (2-30%)	Voegwerk erger aangetast dan rechtergevel door bomen/begroeiing

Toelichting:

Voegwerk is door de nabijheid van bomen erger aangetast dan aan de rechterzijde. Voegwerk herstellen ingepland op 2028, gelijk met de voorgevel.

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Herstellen	Voegwerk herstellen om voegverlies te verhelpen. Erger aangetast dan rechtergevel	20 jr	2028	€ 60/m ²	€ 7.620	Hoog



Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
	door bomen.					
Reinigen	Reinigen van het metselwerk aan de linkergevel met een hogedrukspuit.	10 jr	2036	€ 7/m ²	€ 867	Laag
Hydrofoberen	Hydrofoberen van het metselwerk om water- en vuilafstotend te maken.	10 jr	2036	€ 12/m ²	€ 1.533	Laag

Foto's:



Kozijn

VvE

2 - Goed

Materiaal: kunststof | 1.96 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

Toelichting:

Aanbevolen: Periodieke inspectie en onderhoud

Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Kunststof kozijn linkergevel reinigen en waxen. Onderdeel periodiek kozijnonderhoud.	5 jr	2028	€ 25/st	€ 25	Laag

Foto's:





Financiële planning

25-jarige planning met 3% inflatie per jaar

Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
Voorgevel				
Balkon vloer groot (voor)	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering gro...	€ 1.134	8 jr	middel
Balkon vloer groot (voor)	Hydrofoberen + reinigen grote balkonvloeren voo...	€ 1.040	15 jr	laag
Balkon vloer klein (voor)	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering kle...	€ 1.152	6 jr	middel
Balkon vloer klein (voor)	Hydrofoberen + reinigen kleine balkonvloeren vo...	€ 1.056	15 jr	laag
balkonhek	Vervangen van het balkonhek na het bereiken va...	€ 14.185	40 jr	middel
betonnen gevelband	Scheur repareren met betonreparatiemortel.	€ 2.000	20 jr	hoog
deur	Buitenschilderwerk van de houten deur dekkend.	€ 144	6 jr	laag
gevel	Voegwerk herstellen om voegverlies te verhelpen.	€ 7.200	20 jr	hoog
gevel	Hydrofoberen van de gevel om water- en vuilafst...	€ 1.448	10 jr	middel
gevel	Reinigen van de gevel met hogedrukspuit.	€ 820	10 jr	middel
hemelwaterafvoer	Verfbladering HWA voorgevel schuren en opnie...	€ 79	8 jr	middel
hemelwaterafvoer	HWA voorgevel jaarlijks reinigen (bladvanger + s...	€ 60	2 jr	laag
intercom paneel	Vervangen van het intercom paneel beide zijdes	€ 1.083	20 jr	hoog
kozijn	Kunststof kozijnen entree/portiek voorgevel (200...	€ 489	5 jr	laag
Kozijnen en deuren balkon	Kunststof kozijnen en deuren balkon voorgevel (...)	€ 864	5 jr	laag
Raamkozijn (kleine dubb...	Kleine dubbele raamkozijnen kunststof (12 stuks...	€ 300	5 jr	laag
raamkozijn opslag	Vervangen van het beschadigde raam met staal...	€ 250	eenmalig	hoog
raamkozijn opslag	Periodiek schilderen van de houten raamkozijnen.	€ 495	6 jr	middel
Achtergevel				
afwerkrand	Ontroesten + primer + schilderen van de metalen...	€ 680	5 jr	hoog
balkon	Hydrofoberen + reinigen betonnen balkonvloeren...	€ 2.435	15 jr	laag
balkon	Bijwerken schilderwerk betonnen borstwering ac...	€ 2.657	8 jr	middel
balkonhek	Metalen balkonhekken achtergevel (12 balkons,...	€ 1.080	8 jr	middel
betonnen gevelband	Scheuren in de betonnen gevelband repareren m...	€ 3.000	20 jr	hoog
gevel	Hydrofoberen achtergevel metselwerk voor water...	€ 1.690	10 jr	laag
gevel	Voegwerk achtergevel plaatselijk herstellen (niet...	€ 8.400	20 jr	middel
TOTAAL		€ 822.003		



Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
gevel	Achtergevel metselwerk reinigen met hogedruks...	€ 956	10 jr	laag
gevelvullingspaneel	Kunststof gevelvullingspanelen achtergevel reini...	€ 480	10 jr	laag
hemelwaterafvoer	Kunststof hemelwaterafvoer achterzijde vervang...	€ 1.817	25 jr	laag
hemelwaterafvoer	Hemelwaterafvoer achterzijde jaarlijks reinigen (...)	€ 60	2 jr	laag
Raam en deurkozijn balkon	Periodiek reinigen/waxen kunststof kozijnen balk...	€ 540	5 jr	laag
Raamkozijn berging	Buitenschilderwerk raamkozijnen berging (12 stu...	€ 1.140	8 jr	middel
Raamkozijnen	Kunststof raamkozijnen achtergevel (32 woningzi...	€ 1.380	5 jr	laag
Zijgevel				
betonnen gevelband	Scheuren in het beton repareren met betonrepar...	€ 500	20 jr	middel
betonnen gevelband	Scheuren in het beton repareren met betonrepar...	€ 500	20 jr	middel
gevel	Reinigen van het metselwerk aan de rechtergeve...	€ 867	10 jr	laag
gevel	Hydrofoberen van het metselwerk om water- en v...	€ 1.533	10 jr	laag
gevel	Voegwerk herstellen om voegverlies te verhelpen...	€ 7.620	20 jr	hoog
gevel	Reinigen van het metselwerk aan de linkergevel...	€ 867	10 jr	laag
gevel	Hydrofoberen van het metselwerk om water- en v...	€ 1.533	10 jr	laag
kozijn	Kunststof kozijn linkergevel reinigen en waxen. O...	€ 25	5 jr	laag
kozijn	Kunststof kozijnen rechtergevel (4 stuks) reinige...	€ 100	5 jr	laag
Dak				
betontegels looppad	Reinigen van betontegels op het dak, verwijdere...	€ 640	5 jr	laag
dakbedekking	Volledig vervangen van de bitumen dakbedekkin...	€ 38.250	30 jr	laag
dakbedekking	Jaarlijkse dakinspectie door erkend dakdekker: c...	€ 150	1 jr	hoog
dakrandafwerking	Reinigen van de dakrandafwerking, verwijderen v...	€ 340	5 jr	laag
dakrandafwerking	Vervangen van de metalen dakrandafwerking na...	€ 2.380	30 jr	laag
schoorsteen	Voegwerk van de schoorstenen herstellen.	€ 1.400	20 jr	middel
schoorsteen	Periodieke inspectie van het voegwerk en de afd...	€ 200	5 jr	middel
veiligheidslijn	Jaarlijkse keuring van de veiligheidslijn en anker...	€ 350	1 jr	hoog
ventilatiekappen	Vervangen van keramische ventilatiekappen na e...	€ 900	25 jr	laag
Gemeenschappelijke ...				
Asbestinventarisatie	Asbestinventarisatie SC-540 door gecertificeerd...	€ 2.000	eenmalig	hoog
balustrade	Losse lassnaad balustrade opnieuw lassen + pre...	€ 150	eenmalig	middel
TOTAAL		€ 822.003		



Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
brievenbussen	Tegelijkertijd intercom	€ 1.000	20 jr	middel
deur	Bijwerken van het schilderwerk van de houten de...	€ 433	6 jr	hoog
Gemeenschappelijke elek...	NEN-1010 keuring gemeenschappelijke elektra-i...	€ 1.500	10 jr	hoog
Gemeenschappelijke elek...	PM-reservering vervanging verouderde elektra-b...	€ 8.000	30 jr	middel
HWA bovenste verdieping	Volledig vervangen van de hemelwaterafvoer PV...	€ 433	20 jr	middel
Kozijn-vervanging 2006 (v...	Kunststof kozijnen voorgevel entree (2006, ~40...	€ 40.000	35 jr	middel
Kozijn-vervanging 2014 (...)	PM-reservering kozijn-vervanging 2014-lichting:...	€ 6.000	1 jr	laag
lamp	Vervangen van lampen na einde levensduur.	€ 810	20 jr	laag
muur	Reinigen bakstenen portiek-wanden (2 portieken...	€ 500	10 jr	laag
Onvoorzien / reserverings...	Algemene post onvoorzien (± 3% van jaarlijkse V...	€ 850	1 jr	middel
plafond	Repareren van scheuren in het pleisterwerk (bei...	€ 640	eenmalig	hoog
plafond	Schilderen van het plafond na herstel van scheur...	€ 719	7 jr	middel
Portiek wanden + lijstwerk	Volledige schilderbeurt portiek wanden + lijstwerk...	€ 6.000	10 jr	middel
Scharnierarm / deurdranger	Scharnierarm/deurdranger smeren (siliconen spr...	€ 80	2 jr	laag
Specialistisch betononder...	Specialistisch betononderzoek balkonvloeren, ge...	€ 2.000	eenmalig	hoog
Specialistisch betononder...	PM-reservering betonrenovatie op basis van ond...	€ 2.500	1 jr	middel
Stelpost glazenwassen e...	Professioneel reinigen, ontvetten en waxen alle k...	€ 1.200	5 jr	middel
Stelpost glazenwassen e...	Glazenwasser alle ramen en kozijnen (2x per jaa...	€ 450	1 jr	middel
trap	Houten trap portiek bijwerken van bladderend sc...	€ 1.300	10 jr	middel
vloer	Portiek-tegelvloer periodiek reinigen + voegen co...	€ 300	2 jr	laag
Terrein				
Bergingdeuren en ventilatie	Reinigen bergingdeuren inclusief schimmelbestrij...	€ 400	3 jr	hoog
Bergingdeuren en ventilatie	Schoonhouden ventilatieopeningen (kieren in wa...	€ 160	2 jr	middel
Constructie berging (sche...	Grondig constructief onderzoek door erkend con...	€ 3.500	eenmalig	hoog
Constructie berging (sche...	GROVE SCHATTING: reservering voor construct...	€ 20.000	eenmalig	middel
Gemeenschappelijke sta...	Camera-inspectie gemeenschappelijke standleidi...	€ 1.500	eenmalig	hoog
Gemeenschappelijke sta...	PM-reservering vervanging gemeenschappelijke...	€ 25.000	60 jr	middel
TOTAAL		€ 822.003		



Kostenverdeling per unit (breukdelen)

De VvE-onderhoudskosten over 25 jaar worden verdeeld op basis van de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen. Totale noemer: 16.

Unit	Type	Breukdeel	% aandeel	Aandeel VvE-kosten (25 jr)
A-1	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-2	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-3	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-4	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-5	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-6	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-7	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-8	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-9	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-10	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-11	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-12	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-13	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-14	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-15	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
A-16	woning	1/16	6.25%	€ 51.375
		16/16	100.00%	€ 822.003



Onderhoudsplanung 2026 - 2050

Voorbeeld groot naoorlogs (16 appartementen) | , | Inflatie: 3% | Bedragen incl. BTW

Bouwdeel	Handeling	Hvh	Enh	Prijs/eh	Totaal	Cyc...	Prio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047-2048	2049-2050	
> VOORGEVEL																															
deur	Buitenschilderwerk van de ho...	2	st	€ 72	€ 144	6 jr	Laag							€ 177						€ 212						€ 253				€ 302	
intercom paneel	Vervangen van het intercom p...	16	st	€ 68	€ 1.083	20 jr	Hoog	€ 1.115																				€ 2.014			
Balkon vloer — klein (voor)	Bijwerken schilderwerk beton...	19.2	m²	€ 60	€ 1.152	6 jr	Middel							€ 1.417						€ 1.692						€ 2.020				€ 2.412	
Balkon vloer — klein (voor)	Hydrofoberen + reinigen klein...	19.2	m²	€ 55	€ 1.056	15 jr	Laag	€ 1.088														€ 1.695									
balkonhek	Vervangen van het balkonhek...	66	m	€ 215	€ 14.185	40 jr	Middel	€ 14,6k																							
raamkozijn opslag	Vervangen van het beschadig...	1	m²	€ 250	€ 250	eenm.	Hoog	€ 258																							
raamkozijn opslag	Periodiek schilderen van de h...	11	m²	€ 45	€ 495	6 jr	Middel							€ 609						€ 727						€ 868				€ 1.036	
gevel	Voegwerk herstellen om voeg...	120	m²	€ 60	€ 7.200	20 jr	Hoog			€ 7.868																				€ 14,2k	
gevel	Hydrofoberen van de gevel o...	120	m²	€ 12	€ 1.448	10 jr	Middel			€ 1.583										€ 2.127										€ 2.859	
gevel	Reinigen van de gevel met ho...	120	m²	€ 7	€ 820	10 jr	Middel			€ 896										€ 1.204										€ 1.618	
betonnen gevelband	Scheur repareren met betone...	4	m²	€ 500	€ 2.000	20 jr	Hoog			€ 2.185																				€ 3.947	
Raamkozijn (kleine dubb...	Kleine dubbele raamkozijnen...	12	st	€ 25	€ 300	5 jr	Laag		€ 318					€ 369										€ 496						€ 575	
hemelwaterafvoer	Verbladdering HWA voorgeve...	2.25	m	€ 35	€ 79	8 jr	Middel		€ 84							€ 106									€ 134						
Kozijnen en deuren balkon	Kunststof kozijnen en deuren...	72	m²	€ 12	€ 864	5 jr	Laag		€ 917					€ 1.063						€ 1.232				€ 1.428						€ 1.656	
Balkon vloer — groot (voor)	Bijwerken schilderwerk beton...	18.9	m²	€ 60	€ 1.134	8 jr	Middel							€ 1.395								€ 1.767								€ 2.238	
Balkon vloer — groot (voor)	Hydrofoberen + reinigen grote...	18.9	m²	€ 55	€ 1.040	15 jr	Laag	€ 1.071															€ 1.668								
kozijn	Kunststof kozijnen entree/porti...	40...	m²	€ 12	€ 489	5 jr	Laag		€ 519					€ 602						€ 697				€ 808						€ 937	
hemelwaterafvoer	HWA voorgevel jaarlijks reinig...	4	st	€ 15	€ 60	2 jr	Laag	€ 62		€ 66		€ 70		€ 74		€ 78		€ 83		€ 88		€ 93		€ 99		€ 105		€ 112	€ 118	€ 126	
Subtotaal Voorgevel					€ 33,8k			€ 18,2k	€ 1.837	€ 12,6k		€ 70		€ 5.705	€ 78	€ 106	€ 83	€ 2.357	€ 6.049		€ 1.860	€ 3.363	€ 2.832	€ 134	€ 3.246	€ 2.126	€ 28,2k	€ 3.876			
> ACHTERGEVEL																															
afwerkrand	Ontroesten + primer + schilde...	34	m	€ 20	€ 680	5 jr	Hoog	€ 700					€ 812																	€ 1.265	
betonnen gevelband	Scheuren in de betonnen gev...	6	m²	€ 500	€ 3.000	20 jr	Hoog			€ 3.278																				€ 5.921	
Raamkozijn berging	Buitenschilderwerk raamkozij...	12	st	€ 95	€ 1.140	8 jr	Middel			€ 1.246																€ 1.999					
Raam en deurkozijn balkon	Periodiek reinigen/waxen kun...	12	st	€ 45	€ 540	5 jr	Laag		€ 573					€ 664										€ 893						€ 1.035	
balkonhek	Metalen balkonhekken achter...	60	m	€ 18	€ 1.080	8 jr	Middel		€ 1.146							€ 1.451								€ 1.839							
hemelwaterafvoer	Kunststof hemelwaterafvoer a...	50.4	m	€ 36	€ 1.817	25 jr	Laag															€ 2.831									
Raamkozijnen	Kunststof raamkozijnen achter...	115	m²	€ 12	€ 1.380	5 jr	Laag			€ 1.508				€ 1.748						€ 2.027				€ 2.349						€ 2.724	
gevel	Hydrofoberen achtergevel met...	140	m²	€ 12	€ 1.690	10 jr	Laag					€ 1.959										€ 2.633								€ 3.538	
gevel	Voegwerk achtergevel plaatse...	140	m²	€ 60	€ 8.400	20 jr	Middel					€ 9.738																		€ 17,6k	
balkon	Hydrofoberen + reinigen beto...	44...	m²	€ 55	€ 2.435	15 jr	Laag		€ 2.584															€ 4.025							
gevel	Achtergevel metselwerk reinig...	140	m²	€ 7	€ 956	10 jr	Laag					€ 1.109										€ 1.490								€ 2.002	
gevelvullingspaneel	Kunststof gevelvullingspanele...	16	st	€ 30	€ 480	10 jr	Laag					€ 556										€ 748								€ 1.005	
hemelwaterafvoer	Hemelwaterafvoer achterzijde...	4	st	€ 15	€ 60	2 jr	Laag	€ 62		€ 66		€ 70		€ 74		€ 78		€ 83		€ 88		€ 93		€ 99		€ 105		€ 112	€ 118	€ 126	
balkon	Bijwerken schilderwerk beton...	44...	m²	€ 60	€ 2.657	8 jr	Middel							€ 3.268								€ 4.139								€ 5.243	
Subtotaal Achtergevel					€ 26,3k			€ 762	€ 4.302	€ 6.097		€ 13,4k	€ 812	€ 4.005	€ 1.748	€ 78	€ 1.451	€ 2.602	€ 770	€ 2.115		€ 11,9k	€ 1.091	€ 5.017	€ 4.188	€ 2.104	€ 1.377	€ 15,0k	€ 24,3k		
> ZIJGEVEL																															
gevel	Reinigen van het metselwerk...	127	m²	€ 7	€ 867	10 jr	Laag																							€ 1.614	
gevel	Hydrofoberen van het metsel...	127	m²	€ 12	€ 1.533	10 jr	Laag																							€ 2.852	
betonnen gevelband	Scheuren in het beton reparer...	1	m²	€ 500	€ 500	20 jr	Middel			€ 546																				€ 987	
betonnen gevelband	Scheuren in het beton reparer...	1	m²	€ 500	€ 500	20 jr	Middel			€ 546																				€ 987	
gevel	Voegwerk herstellen om voeg...	127	m²	€ 60	€ 7.620	20 jr	Hoog			€ 8.327																				€ 15,0k	
gevel	Reinigen van het metselwerk...	127	m²	€ 7	€ 867	10 jr	Laag																							€ 1.614	
gevel	Hydrofoberen van het metsel...	127	m²	€ 12	€ 1.533	10 jr	Laag																							€ 2.852	
kozijn	Kunststof kozijn linkergevel rei...	1	st	€ 25	€ 25	5 jr	Laag			€ 27				€ 32												€ 43				€ 49	
kozijn	Kunststof kozijnen rechtergeve...	4	st	€ 25	€ 100	5 jr	Laag			€ 109				€ 127											€ 170					€ 197	
Subtotaal Zijgevel					€ 13,5k					€ 9.556				€ 158			€ 6.645	€ 184						€ 213			€ 8.931	€ 17,3k			
> DAK																															
veiligheidslijn	Jaarlijkse keuring van de veili...	1	st	€ 350	€ 350	1 jr	Hoog	€ 361	€ 371	€ 382	€ 394	€ 406	€ 418	€ 430	€ 443	€ 457	€ 470	€ 484	€ 499	€ 514	€ 529	€ 545	€ 562	€ 579	€ 596	€ 614	€ 632	€ 651	€ 1.361	€ 1.444	
schoorsteen	Voegwerk van de schoorstene...	4	st	€ 350	€ 1.400	20 jr	Middel											€ 1.938													
betontegels looppad	Reinigen van betontegels op...	80	m²	€ 8	€ 640	5 jr	Laag	€ 659					€ 764					€ 886					€ 1.027						€ 1.191		
TOTAAL ALLE LOCA...					€ 822k			€ 30,0k	€ 14,1k	€ 58,6k	€ 5.020	€ 27,9k	€ 8.024	€ 16,0k	€ 9.987	€ 6.785	€ 51,9k	€ 20,1k	€ 12,2k	€ 17,6k	€ 6.746	€ 45,0k	€ 23,1k	€ 91,6k	€ 25,1k	€ 96,1k	€ 18,9k	€ 39,5k	€ 108k	€ 89,7k	



Bouwdeel	Handeling	Hvh	Enh	Prijs/eh	Totaal	Cyc...	Prio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047-2048	2049-2050	
dakbedekking	Volledig vervangen van de bit...	450	m²	€ 85	€ 38.250	30 jr	Laag																		€ 67,1k						
dakbedekking	Jaarlijkse dakinspectie door er...	1	jaar	€ 150	€ 150	1 jr	Hoog	€ 155	€ 159	€ 164	€ 169	€ 174	€ 179	€ 184	€ 190	€ 196	€ 202	€ 208	€ 214	€ 220	€ 227	€ 234	€ 241	€ 248	€ 255	€ 263	€ 271	€ 279	€ 583	€ 619	
schoorsteen	Periodieke inspectie van het v...	1	post	€ 200	€ 200	5 jr	Middel	€ 206					€ 239					€ 277					€ 321					€ 372			
ventilatiekappen	Vervangen van keramische ve...	20	st	€ 45	€ 900	25 jr	Laag															€ 1.402									
dakrandafwerking	Reinigen van de dakrandafwe...	68	m	€ 5	€ 340	5 jr	Laag	€ 350				€ 406						€ 471					€ 546				€ 633				
dakrandafwerking	Vervangen van de metalen da...	68	m	€ 35	€ 2.380	30 jr	Laag																		€ 4.173						
Subtotaal Dak					€ 44,6k			€ 1.730	€ 530	€ 546	€ 563	€ 580	€ 2.006	€ 615	€ 633	€ 652	€ 672	€ 4.263	€ 713	€ 734	€ 756	€ 2.181	€ 2.696	€ 826	€ 851	€ 72,1k	€ 903	€ 3.125	€ 1.945	€ 2.063	
> GEMEENSCHAPPELIJ																															
lamp	Vervangen van lampen na ein...	18	st	€ 45	€ 810	20 jr	Laag	€ 834																					€ 1.507		
muur	Reinigen bakstenen portiek-w...	100	m²	€ 5	€ 500	10 jr	Laag	€ 515									€ 692												€ 930		
plafond	Repareren van scheuren in he...	25.6	m²	€ 25	€ 640	eenm.	Hoog	€ 659																							
plafond	Schilderen van het plafond na...	25.6	m²	€ 28	€ 719	7 jr	Middel	€ 740						€ 910															€ 1.377		
deur	Bijwerken van het schildenwer...	6	st	€ 72	€ 433	6 jr	Hoog						€ 532							€ 636					€ 759				€ 906		
brievenbussen	Tegelijkertijd intercom	2	st	€ 500	€ 1.000	20 jr	Middel	€ 1.030																					€ 1.860		
HWA bovenste verdieping	Volledig vervangen van de he...	12	m	€ 36	€ 433	20 jr	Middel					€ 502																		€ 906	
Stelpost glazenwassers e...	Professioneel reinigen, ontvett...	1	m²	€ 1.200	€ 1.200	5 jr	Middel			€ 1.311					€ 1.520					€ 1.762					€ 2.043				€ 2.368		
Stelpost glazenwassers e...	Glazenwasser alle ramen en k...	1	m²	€ 450	€ 450	1 jr	Middel	€ 464	€ 477	€ 492	€ 506	€ 522	€ 537	€ 553	€ 570	€ 587	€ 605	€ 623	€ 642	€ 661	€ 681	€ 701	€ 722	€ 744	€ 766	€ 789	€ 813	€ 837	€ 1.750	€ 1.857	
balustrade	Losse lassnaad balustrade op...	1	post	€ 150	€ 150	eenm.	Middel	€ 155																							
trap	Houten trap portiek bijwerken...	2	por...	€ 650	€ 1.300	10 jr	Middel					€ 1.507																		€ 2.722	
Schamierarm / deurdrang...	Schamierarm/deurdranger sm...	2	st	€ 40	€ 80	2 jr	Laag	€ 82		€ 87		€ 93		€ 98		€ 104		€ 111		€ 117		€ 125		€ 132		€ 140		€ 149	€ 158	€ 168	
vloer	Portiek-tegelvloer periodiek re...	2	por...	€ 150	€ 300	2 jr	Laag	€ 309		€ 328		€ 348		€ 369		€ 391		€ 415		€ 441		€ 467		€ 496		€ 526		€ 558	€ 592	€ 628	
Portiek wanden + lijstwerk	Volledige schilderbeurt portiek...	2	por...	€ 3.000	€ 6.000	10 jr	Middel					€ 6.956											€ 9.348							€ 12,6k	
Gemeenschappelijke ele...	NEN-1010 keuring gemeensch...	1	post	€ 1.500	€ 1.500	10 jr	Hoog		€ 1.591									€ 2.139											€ 2.874		
Onvoorzien / reservering...	Algemene post onvoorzien (±...	1	post	€ 850	€ 850	1 jr	Middel	€ 876	€ 902	€ 929	€ 957	€ 985	€ 1.015	€ 1.045	€ 1.077	€ 1.109	€ 1.142	€ 1.177	€ 1.212	€ 1.248	€ 1.286	€ 1.324	€ 1.364	€ 1.405	€ 1.447	€ 1.490	€ 1.535	€ 1.581	€ 3.306	€ 3.508	
Gemeenschappelijke ele...	PM-reservering vervanging ve...	1	post	€ 8.000	€ 8.000	30 jr	Middel									€ 10,8k															
Specialistisch betononder...	Specialistisch betononderzoe...	1	st	€ 2.000	€ 2.000	eenm.	Hoog		€ 2.122																						
Asbestinventarisatie	Asbestinventarisatie SC-540 d...	1	st	€ 2.000	€ 2.000	eenm.	Hoog		€ 2.122																						
Specialistisch betononder...	PM-reservering betonrenovati...	1	post	€ 2.500	€ 2.500	1 jr	Middel			€ 2.732	€ 2.814	€ 2.898	€ 2.985	€ 3.075	€ 3.167	€ 3.262	€ 3.360	€ 3.461	€ 3.564	€ 3.671	€ 3.781	€ 3.895	€ 4.012	€ 4.132	€ 4.256	€ 4.384	€ 4.515	€ 4.651	€ 9.724	€ 10,3k	
Kozijn-vervanging 2006 (...)	Kunststof kozijnen voorgevel...	40	m²	€ 1.000	€ 40.000	35 jr	Middel																	€ 66,1k							
Kozijn-vervanging 2014 (...)	PM-reservering kozijn-vervan...	1	post	€ 6.000	€ 6.000	1 jr	Laag															€ 9.348	€ 9.628	€ 9.917	€ 10,2k	€ 10,5k	€ 10,8k	€ 11,2k	€ 23,3k	€ 24,8k	
Subtotaal Gemeenscha...					€ 76,9k			€ 5.664	€ 7.214	€ 5.879	€ 4.277	€ 13,8k	€ 4.537	€ 5.673	€ 7.244	€ 5.454	€ 15,9k	€ 6.478	€ 7.557	€ 8.536	€ 5.748	€ 28,4k	€ 15,7k	€ 82,9k	€ 18,7k	€ 18,6k	€ 17,7k	€ 23,2k	€ 45,5k	€ 58,3k	
> TERREIN																															
Constructie berging (sche...	Grondig constructief onderzoe...	1	st	€ 3.500	€ 3.500	eenm.	Hoog	€ 3.605																							
Bergingdeuren en ventilatie	Reinigen bergingdeuren inclu...	16	st	€ 25	€ 400	3 jr	Hoog			€ 437			€ 478		€ 522				€ 570			€ 623			€ 681			€ 744		€ 813	
Bergingdeuren en ventilatie	Schoonhouden ventilatieopeni...	16	st	€ 10	€ 160	2 jr	Middel		€ 170		€ 180		€ 191		€ 203		€ 215		€ 228		€ 242		€ 257		€ 272		€ 289		€ 307	€ 325	
Gemeenschappelijke sta...	Camera-inspectie gemeensch...	1	st	€ 1.500	€ 1.500	eenm.	Hoog			€ 1.639																					
Gemeenschappelijke sta...	PM-reservering vervanging ge...	1	post	€ 25.000	€ 25.000	60 jr	Middel									€ 33,6k															
Constructie berging (sche...	GROVE SCHATTING: reserv...	1	post	€ 20.000	€ 20.000	eenm.	Middel			€ 21,9k																					
Subtotaal Terrein					€ 50,6k			€ 3.605	€ 170	€ 23,9k	€ 180		€ 669	€ 203	€ 522	€ 33,8k		€ 798		€ 242	€ 623	€ 257		€ 953		€ 289	€ 744	€ 307	€ 1.138		
TOTAAL ALLE LOCA...					€ 822k			€ 30,0k	€ 14,1k	€ 58,6k	€ 5.020	€ 27,9k	€ 8.024	€ 16,0k	€ 9.987	€ 6.785	€ 51,9k	€ 20,1k	€ 12,2k	€ 17,6k	€ 6.746	€ 45,0k	€ 23,1k	€ 91,6k	€ 25,1k	€ 96,1k	€ 18,9k	€ 39,5k	€ 108k	€ 89,7k	



Kapitalisatie

Reservefonds	Bedrag
Huidig reserve saldo VvE	€ 80.000
Voorstel maandelijkse reservering	€ 2.720
Equivalent per jaar	€ 32.640
Aantal eenheden	16

Onderstaand het verloop van het reservefonds over de planperiode. Het saldo start op € 80.000 en wordt maandelijks aangevuld met de voorgestelde reservering van € 2.720 (€ 32.640 per jaar).

Het reservefonds betreft uitsluitend de VvE-kosten. Privékosten zijn niet in het reservefonds opgenomen.

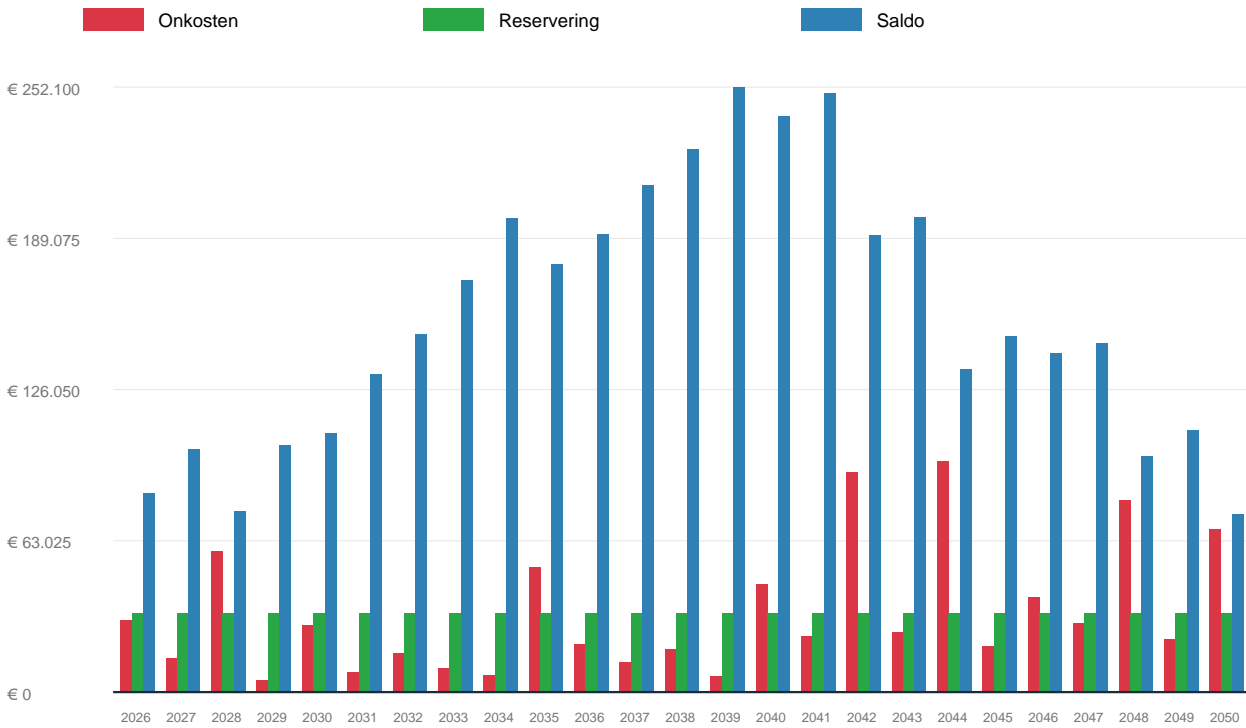
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Onkosten	€ 29.964	€ 14.054	€ 58.606	€ 5.020	€ 27.891	€ 8.024	€ 15.998	€ 9.987	€ 6.785	€ 51.900
Reservering	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640
Saldo	€ 82.676	€ 101....	€ 75.296	€ 102....	€ 107....	€ 132....	€ 148....	€ 171....	€ 197....	€ 178....

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Onkosten	€ 20.072	€ 12.195	€ 17.618	€ 6.746	€ 44.952	€ 23.133	€ 91.615	€ 25.066	€ 96.082	€ 18.892
Reservering	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640
Saldo	€ 190....	€ 211....	€ 226....	€ 252....	€ 239....	€ 249....	€ 190....	€ 197....	€ 134....	€ 148....

	2046	2047	2048	2049	2050
Onkosten	€ 39.537	€ 28.496	€ 79.701	€ 22.076	€ 67.593
Reservering	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640	€ 32.640
Saldo	€ 141.303	€ 145.447	€ 98.386	€ 108.950	€ 73.997



Reserve verloop





Conclusie & Aanbevelingen

Op basis van de visuele inspectie en de daaruit voortvloeiende onderhoudsbegroting voor Voorbeeld groot naorlogs (16 appartementen) kan het volgende worden geconcludeerd. De totale onderhoudskosten over de planperiode van 25 jaar bedragen € 822.003, wat neerkomt op gemiddeld € 32.880 per jaar.

Bevindingen per locatie

Voorgevel

13 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 2.2. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

Achtergevel

10 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 2.3. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

Dak

7 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 2. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

Gemeenschappelijke ruimte

19 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 2.3. Aandachtspunten: Plafond, Brievenbussen (score 4/4).

Terrein

3 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 3.3. Aandachtspunten: Bergingdeuren en ventilatie (score 4).

Zijgevel

6 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 2.5. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

Financieel overzicht

Omschrijving	Bedrag
Totale onderhoudskosten	€ 822.003
Looptijd MJOP	25 jaar
Gemiddeld per jaar	€ 32.880
Reserve saldo VvE	€ 80.000
Voorstel maandelijkse reservering	€ 2.720
Equivalent per jaar	€ 32.640
Aantal woningen/eenheden	16



VvE bijdrage per unit (op basis van breukdelen)

Unit	Breukdeel	Aandeel	Per maand	Per jaar
Huisnr. 1 (A-1)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 3 (A-2)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 17 (A-3)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 19 (A-4)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 5 (A-5)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 7 (A-6)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 21 (A-7)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 23 (A-8)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 9 (A-9)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 11 (A-10)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 25 (A-11)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 27 (A-12)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 13 (A-13)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 15 (A-14)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 29 (A-15)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Huisnr. 31 (A-16)	1/16	6.3%	€ 170	€ 2.040
Totaal VvE		100%	€ 2.720	€ 32.640

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen (noemer: 16). Dit bedrag is exclusief overige VvE kosten zoals verzekeringen, beheer en energie.

Toelichting

Op basis van de visuele inspectie kan worden geconcludeerd dat VvE Kombos 1-31 zich in een redelijke staat van onderhoud bevindt, passend bij een goed beheerd pand van ruim 60 jaar oud. De gemiddelde conditiescore over alle geïnspecteerde bouwdelen ligt rond 2,2 (NEN 2767-schaal 1-6, lager = beter). Er zijn geen acute veiligheidsrisico's geconstateerd, wel een aantal punten die binnen 1 tot 3 jaar aandacht vragen.

Op korte termijn urgentie hebben: de stalen balkonhekken aan de voorzijde (corrosie en afbladerend schilderwerk - vervanging loopt al), het defecte intercom-paneel bij de rechter ingang (beide panelen vervangen), een barst in een raamkozijn van de opslag, en lichte schimmelvorming op de houten bergingdeuren in de kelder door beperkte ventilatie. De geconstateerde scheurvorming boven één van de bergingen verdient eveneens opvolging via een constructief onderzoek; de uitkomst bepaalt of het om een oppervlakkige zettingsscheur of een fundamenteelere kwestie gaat.

Op middellange termijn (3-10 jaar) staat voegwerkherstel aan alle vier gevels in het plan. De linkergevel is door de



aanwezigheid van overhangende bomen het meest aangetast; de andere gevels nemen we in dezelfde werkzaamheden mee voor een efficiënte steigergang. Tegelijkertijd is een reiniging met hogedrukspuit en hydrofobering logisch. Op het dak is het onderhoud overzichtelijk: de bitumen dakbedekking van 2014 gaat nog zeker 20 jaar mee, loodslabben en metalen dakrandafwerking vragen periodiek onderhoud, en de veiligheidslijn moet jaarlijks gekeurd worden conform NEN-EN 795.

Financieel is het pand goed in balans. De totale onderhoudsuitgaven over 25 jaar worden geraamd op circa €229.000 (inclusief PM-reserveringen voor betonrenovatie, constructief herstel berging en elektra-/standleidingen-vervanging). Tegenover deze uitgaven staat een beschikbaar budget van €80.000 startsaldo plus €816.000 aan reserveringen over 25 jaar ($€2.720/\text{mnd} \times 12 \times 25$) - ruim voldoende om het plan uit te voeren en daarnaast een verduurzamingslag te financieren.

Wij adviseren daarom om de huidige VvE-bijdrage van €170 per woning per maand aan te houden en het verschil tussen uitgaven en inkomsten expliciet te reserveren voor verduurzaming: bijvoorbeeld spouwmuurisolatie, isoleren of vervangen van de ongeïsoleerde gevelvullingspanelen op de achtergevel, en LED-verlichting in de portieken. Dit pakket (ca. €20.000-€25.000 rond 2030) verdient zich binnen 10 jaar terug via lagere stookkosten voor alle 16 bewoners, en verhoogt het comfort en de waarde van de appartementen. Een uitgebreider pakket (dakisolatie + zonnepanelen voor gemeenschappelijke elektra) is goed te combineren met de dakvervanging rond 2040.

Aanbevelingen

Op basis van de inspectieresultaten worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Voer het achterstallig onderhoud en de urgente herstelpunten binnen 1 tot 2 jaar uit: vervanging stalen balkonhekken voorzijde, vervanging defect intercom-paneel, herstel raamkozijn met barst, en periodiek reinigen van de bergingdeuren met anti-schimmelbehandeling.
2. Laat een specialistisch betononderzoek uitvoeren in 2027 op de balkonvloeren (21 stuks), gevelbanden en betonnen borstweringen. Dit is voor een pand uit 1963 een verstandige preventieve stap en bepaalt de omvang van eventuele betonrenovatie binnen de planperiode.
3. Plan een constructief onderzoek naar de scheurvorming boven de berging. De PM-reservering van €20.000 voor herstel is een grove schatting - bij oppervlakkige zetting aanzienlijk minder, bij een funderings- of constructieve oorzaak mogelijk meer. Na afloop van het onderzoek kan dit bedrag worden bijgesteld.
4. Laat een asbestinventarisatie uitvoeren (eenmalig, 2027). Dit is een voorwaarde voor elke toekomstige grote renovatie aan een pand van vóór 1994 en geeft zekerheid voordat gevel-, kozijn- of dakwerkzaamheden starten.
5. Plan voegwerkherstel en gevelreiniging/hydrofobering aan alle vier gevels rond 2028, zodat steigergang en uitvoerder slim gecombineerd kunnen worden. De linkergevel heeft hierbij de hoogste prioriteit.
6. Laat de gemeenschappelijke elektra-installatie conform NEN-1010 keuren in 2027. Op basis van de keuringsuitslag kan de reservering voor vervanging (rond 2035) worden aangescherpt.
7. Laat de gemeenschappelijke standleidingen riolering via camera-inspectie laten beoordelen in 2028. De PM-reservering van €25.000 voor vervanging is een richtwaarde op basis van leeftijd; de werkelijke kosten zijn afhankelijk van de staat.
8. Handhaaf de maandelijkse VvE-reservering op €2.720 (€170 per woning). Overweeg met de VvE een verduurzamingspakket expliciet in het plan op te nemen - bijvoorbeeld spouwmuurisolatie, vervanging van de gevelvullingspanelen op de achtergevel en LED-verlichting in de portieken (ca. €20.000-€25.000 rond 2030). Dit pakket is ruim financieel binnen het huidige reserveringsniveau.



9. Actualiseer dit MJOP elke 3 tot 5 jaar of direct na grotere ingrepen, zodat cycli, bedragen en PM-reserveringen actueel blijven. Combineer dit met een jaarlijkse korte evaluatie tijdens de VvE-begrotingsvergadering.

10. Overweeg bij groot onderhoud meerdere offertes op te vragen en werkzaamheden met aangrenzende posten te combineren (voegwerk met schilderwerk, steiger voor meerdere gevels, betonrenovatie met hydrofobering) om kosten te besparen.

Disclaimer: Dit MJOP betreft een visuele inspectie en draagt geen constructieve of bouwkundige verantwoordelijkheid. De genoemde bedragen zijn indicatief; de daadwerkelijke kosten kunnen afwijken.