

# MJOP

# Rapportage

Meerjarenonderhoudsplan

## Voorbeeld klein vooroorlogs (5 appartementen)

<b>Inspectiedatum</b>	24-04-2026
<b>Inspecteur</b>	Vincent Moleveld
<b>Opdrachtgever</b>	VvE Voorbeeld klein vooroorlogs
<b>Contactpersoon</b>	Voorbeeld Bestuurder
<b>Planperiode</b>	30 jaar (2026 - 2055)
<b>Bouwjaar</b>	1933
<b>Volgende actualisatie</b>	24-04-2031 (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 klein vooroorlogs (5 appartementen) voor een periode van 30 jaar (2026 - 2055). Onderstaand de kernbevindingen.

## Financieel overzicht

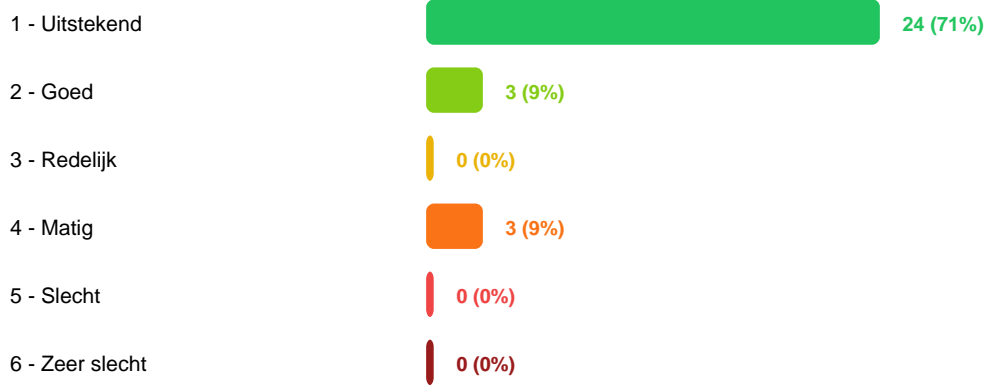
<b>Totale onderhoudskosten (incl. privé)</b>	€ 135.425
<b>Waarvan VvE-kosten</b>	€ 107.345
<b>Waarvan privékosten</b>	<b>€ 28.080</b>
<b>Gemiddeld per jaar (alleen VvE)</b>	€ 3.578
<b>Reserve saldo</b>	€ 0
<b>Huidige maandelijkse reservering</b>	€ 300
<b>Aantal eenheden</b>	5

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

Unit	Breukdeel	Aandeel	Bijdrage/maand
Huisnr. 185 (A-1)	211/377	56.0%	€ 168
Huisnr. 185A (A-2)	35/377	9.3%	€ 28
Huisnr. 185B (A-3)	58/377	15.4%	€ 47
Huisnr. 185C (A-4)	36/377	9.5%	€ 29
Huisnr. 185D (A-5)	37/377	9.8%	€ 30
<b>Totaal VvE</b>		<b>100%</b>	<b>€ 300</b>



## Conditieverdeling bouwdelen





## Objectgegevens

Kenmerk	Waarde
Naam	Voorbeeld klein vooroorlogs (5 appartementen)
Bouwjaar	1933
Aantal woningen	5
Inspectiedatum	24-04-2026
Volgende actualisatie	24-04-2031 (5-jaars cyclus)

## Opdrachtgever

Kenmerk	Waarde
Opdrachtgever	VvE Voorbeeld klein vooroorlogs
Contactpersoon	Voorbeeld Bestuurder

## Financieel

Kenmerk	Waarde
BTW	21%
Inflatie	3%
Reserve saldo	€ 0
Maandelijks reservering	€ 300
Equivalent per jaar	€ 3.600
Verdeling	Op basis van breukdelen (zie Kapitalisatie)



# Inleiding

Dit Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is opgesteld voor VvE Binnenweg 185 te Heemstede. Het object is een pand uit 1933 in het Heemstedese winkellint, gesplitst in vijf appartementsrechten (377 breukdelen):

- \* A-1 - winkelruimte begane grond (211/377);
- \* A-2 - woning 185A, 1e verdieping voorzijde (35/377);
- \* A-3 - woning 185B, 1e verdieping achterzijde met terras (58/377);
- \* A-4 - woning 185C, 2e verdieping voorzijde (36/377);
- \* A-5 - woning 185D, 2e verdieping achterzijde (37/377).

De constructie is traditioneel: gemetselde baksteen-gevels op fundering op staal, een houten kapconstructie met betonpannen, en een plat dak met bitumendekking boven aanbouw en hogere verdieping. De voorgevel is wit geschilderd metselwerk met houten kozijnen op de eerste verdieping; aan de bovenste verdieping zit een schuin pannendak met drie Velux dakramen. De achtergevel is rode baksteen met kunststof kozijnen op verdiepniveau, en een aanbouw met houten rabatdelen op begane grond. Aan de achterzijde van de bovenwoning zit een inpandig dakbalkon.

De inspectie is op 24 april 2026 uitgevoerd door de inspecteur. Beoordeeld zijn alle gemeenschappelijke bouwdelen volgens de NEN 2767-conditiemeting (schaal 1-6), aangevuld met drone-opnames van het dak en meetapp-metingen van afmetingen. De splitsingsakte en splitsingstekening zijn door de opdrachtgever ter beschikking gesteld; deze wijken op artikel 8 lid 1 bewust af van het modelreglement (kozijnen, ramen, glas, deurkozijnen, huisbel en brievenbussen zijn privé) en bevatten in artikel 16 lid 3 en artikel 18 lid 3 specifieke bepalingen voor de winkelruimte.

Omdat het gebouw gemengd vastgoed is (winkel + bovenwoningen), wordt in dit MJOP expliciet aandacht besteed aan brandveiligheid en aan de verantwoordelijkheidsverdeling tussen de winkel-eigenaar (A-1) en de woningeigenaren (A-2 t/m A-5). De financiële planning loopt over 30 jaar (2026-2055) met een jaarlijkse inflatie van 3%. Alle bedragen zijn weergegeven inclusief 21% BTW.

## Gemengde VvE — brandveiligheid

Dit complex kent meerdere gebruiksfuncties (1 winkel, 4 woningen). Voor gebouwen met gemengde gebruiksfuncties gelden aanvullende eisen op het gebied van brandveiligheid, voortkomend uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL, voorheen Bouwbesluit 2012). Belangrijke aandachtspunten:

- Brandcompartimentering tussen woon- en commerciële functies (WBDBO 30 tot 60 minuten, afhankelijk van functie en oppervlakte);
- Vluchtroutes mogen niet door privégedeelten van andere eigenaren lopen en moeten altijd vrij en duidelijk gemarkeerd zijn;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie (BMI) kan verplicht zijn, afhankelijk van gebruiksfunctie, bezettingsgraad en verdiepniveau;
- Rook- en brandwerende doorvoeren bij leidingen en schachten tussen compartimenten;
- Periodieke keuring en onderhoud van nooduitgangen, noodverlichting en blusmiddelen (jaarlijks aanbevolen);
- Bij horeca en publiekstoegankelijke ruimtes kan een gebruiksmelding of omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik vereist zijn.

De VvE is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke brandveiligheidsvoorzieningen (compartimenteringswanden, vluchttrappen, gezamenlijke installaties); individuele eigenaren/ondernemers zijn verantwoordelijk voor hun eigen privégedeelte. In deze MJOP zijn brandveiligheidsvoorzieningen opgenomen voor zover beoordeelbaar tijdens de visuele inspectie. Een aparte brandveiligheidsscan door een gespecialiseerd bureau wordt nadrukkelijk aanbevolen, met name bij wijzigingen in gebruik of bij panden ouder dan het huidige BBL-regime.



## NEN 2767 Conditiecores

Score	Conditie	Beschrijving
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering
4	Matig	Functievervulling 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
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

### Kroonlijst/sierlijst voorgevel

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Stuc/cement | 4 m | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Geprofileerde kroonlijst/sierlijst boven 1e verdieping, onder dakvoet. Wit geschilderd. Lichte vervuiling bovenzijde. detail

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk kroonlijst		6 jr	2033	€ 30/m	€ 120	Laag
Herstel stucwerk kroonlijst		20 jr	2046	€ 75/m	€ 300	Laag

Foto's:



### Markies/zonnescherm

Privé (winkel)

1 - Uitstekend

Materiaal: Staal + doek | 1 st | Privé - winkel-eigenaar (A-1)

#### Toelichting:

Zwart zonnescherm/markies boven winkelpui BG "The Garden Store". Uitvalkap-type

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen markies compleet		20 jr	2046	€ 1.200/st	€ 1.200	Laag
Vervangen doek markies		10 jr	2036	€ 450/st	€ 450	Laag

### Winkelpui begane grond

Privé (winkel)

1 - Uitstekend

Materiaal: Aluminium/staal + glas | 8 m<sup>2</sup> | Privé - winkel-eigenaar (A-1)

#### Toelichting:

Winkel "The Garden Store" BG. Zwart geschilderd houten boeideel boven pui 4,04m x 19cm. Etalageruiten. Zwart zonnescherm/markies. Kozijnstijl 29cm x 2,89m

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderwerk winkelpui (boeideel + kozijnen)		6 jr	2033	€ 35/m <sup>2</sup>	€ 280	Laag



Foto's:



## Velux dakramen voorgevel

Privé (woning)

1 - Uitstekend

Materiaal: Velux dakraam (kunststof/aluminium met thermisch glas) | 3 st | Privé - woning-eigenaar

### Toelichting:

3 Velux dakramen ingebouwd in het schuine pannendak van de bovenwoning, voorzijde. Zwarte betonpannen rondom strak afgewerkt. Conditie 1, recent geïnstalleerd. Privé woning bovenste verdieping.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen Velux dakramen		25 jr	2051	€ 850/st	€ 2.550	Laag
Schilderwerk Velux kozijnen (buitenzijde)	Schilderwerk Velux dakramen buitenzijde - 5 stuks totaal (3 voorzijde + 2 achterzijde). Cyclisch onderhoud kozijnen + afdichtingen.	6 jr	2039	€ 85/st	€ 255	Laag

Foto's:



## 21.22 | Gevelmetselwerk voorzijde

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Baksteen | 8 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Wit geschilderd metselwerk voorgevel. Bouwjaar 1933 interbellum. Sierlijst/kroonlijst boven 1e verdieping (profilering). Conditie goed

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Voegwerk herstellen	Herstellen voegwerk waar nodig (cyclus 30 jaar). Inspecteur of metselaar controleert het voegwerk op uitgespoelde voegen, scheuren en hard geworden kalkmortel. Slechte voegen worden uitgehakt en opnieuw aangebracht in passende mortel. Voegwerk hoort bij metselwerk-onderhoud - een gezonde voeg houdt vocht buiten en voorkomt vorstschade aan de stenen.	25 jr	2048	€ 45/m <sup>2</sup>	€ 360	Laag
Schilderen	Schilderwerk gevelmetselwerk voorzijde (incl. reinigen, voorbehandelen, witte siliconenharsverf, 2 lagen)	7 jr	2033	€ 25/m <sup>2</sup>	€ 200	Middel
Reinigen	Tussentijds afsprengen gevelmetselwerk voorzijde (alleen wassen, halverwege schilderwerk-cyclus, voor nette uitstraling winkelstraat)	4 jr	2030	€ 6/m <sup>2</sup>	€ 48	Laag



Foto's:

**31.21 | Houten kozijnen voorgevel (incl. glas + sluitwerk)**

Privé (woning)

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout (kozijn) + HR++ glas + RVS hang-/sluitwerk | 7 m<sup>2</sup> | Privé - woning-eigenaar**Toelichting:**

Witte houten kozijnen voorgevel 1e etage. 4-delig raam meetapp 3,53m breed x 1,47m hoog. Zwart geschilderd kozijn/pui BG (voor deur 94cm x 1,88m). Conditie 1

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Glas vervangen	Vervanging beglazing naar HR++/triple-glas (cyclus 30 jaar). Glas wordt in bestaande kozijn herplaatst - kozijn zelf blijft staan. Werkzaamheden: opmeten, glas op maat bestellen, oude glas verwijderen, nieuwe rubbers + glaslatten, glas plaatsen + kit. Verbeterd isolatie + comfort + waarde pand.	30 jr	2050	€ 120/m <sup>2</sup>	€ 528	Laag
Schilderen	Schilderwerk kozijnen voorgevel	7 jr	2033	€ 55/m <sup>2</sup>	€ 385	Middel
Vervangen	Kozijnen voorgevel vervangen	50 jr	2060	€ 450/m <sup>2</sup>	€ 3.150	Laag
Sluitwerk vernieuwen	Vernieuwing hang- en sluitwerk (cyclus 15 jaar). Beslag op kozijn-zijde + raam-zijde wordt vervangen - krukken, schamieren, espagnolet, sluitkommen. Voorkomt slijtage waardoor ramen niet goed meer sluiten of inbraakbeveiliging vermindert. SKG-gecertificeerd hang-en-sluitwerk verhoogt verzekerings-waardering.	25 jr	2048	€ 85/st	€ 340	Laag

**31.21 | Voordeur + kozijn**

Privé (woning)

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout | 1 st | Privé - woning-eigenaar

**Toelichting:**

Zwart geschilderde gemeenschappelijke voordeur (paneeldeur 3-vaks) met zwart kozijn. Werkelijke afmetingen meetapp: 0,93m x 1,99m = 1,85 m<sup>2</sup>. Smal opdek-deurkozijn, brievenbussen units 185A/B/C/D rechts naast deur. Pand 183 links is buurpand (rode dakpannen). Ligging units: 185A/C aan voorzijde, 185B/D aan achterzijde (B heeft terras achterop).

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Voordeur schilderen	7 jr	2033	€ 350/st	€ 350	Middel

Foto's:



**52.25 | HWA voorzijde (zink, rechter pand)**

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Zink - Ø 80mm/100mm | 6.32 m | Gemeenschappelijk (VvE)

**Toelichting:**

Eén zinken hemelwaterafvoer aan de rechterzijde van de voorgevel, lengte meetapp 6,32 m1 (van dakgoot tot maaiveld). De linker HWA op de voorgevel is van buurpand 183 (eigendom + onderhoud burenen). Conditie 1 - recent vervangen of in nieuwstaat.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervanging zinken hemelwaterafvoer per meter (cyclus 30 jaar voor zink). Werkzaamheden: demontage oude pijp + uitlaatbocht onder, nieuwe zinken pijp Ø80/100mm op maat, soldeerverbindingen, nieuwe beugels (om 1,5-2m), aansluiting op dakgoot bovenaan en tapeind beneden. Zink heeft levensduur 25-40 jaar afhankelijk van milieubelasting; eerder vervangen bij gaatjes door pitting of patina-doorbraak.	30 jr	2050	€ 55/m	€ 348	Middel

Foto's:

**Achtergevel****Houten gevelbekleding aanbouw**

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout (rabatdelen) | 8 m² | Gemeenschappelijk (VvE)

**Toelichting:**

Houten rabatdelen aan de achterzijde van de winkel-aanbouw begane grond. Aanbouw ca. 5m breed x ~3m hoog = 15 m2 bruto, minus de openslaande deuren-opening (2,87m x 2,41m = 6,92 m2) = ~8 m2 netto houten bekleding. De openslaande deuren zijn een apart bouwdeel.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen houten rabatdelen		25 jr	2051	€ 95/m²	€ 760	Laag

Foto's:





## 21.22 | Gevelmetselwerk achterzijde

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Baksteen | 8 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Achtergevel-metselwerk 1e verdieping (rode baksteen). Bruto gevel 5,01m x 2,86m = 14,33 m<sup>2</sup> minus open delen (2 ramen + dubbele tuindeur = 6,52 m<sup>2</sup>) = ~8 m<sup>2</sup> netto metselwerk. Begane grond achterzijde is houten gevelbekleding aanbouw (apart bouwdeel). 2e verdieping achterzijde is schuin pannendak.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Voegwerk herstellen	Voegwerk-herstel achtergevel (cyclus 30 jaar voor metselwerk). Slechte voegen uithakken en opnieuw aanbrengen in passende mortel + kleur. Startjaar 2057 = 30 jr na oplevering door derden (~2027).	30 jr	2057	€ 45/m <sup>2</sup>	€ 360	Laag
Reinigen	Reinigen gevelmetselwerk achterzijde (cyclus 10 jaar). Hogedrukreiniging om groen-aanslag, vuil en zwartblossing te verwijderen. Voorbereiding voor hydrofoberen of preventief onderhoud. Startjaar 2037 = 10 jr na oplevering door derden (~2027).	10 jr	2037	€ 18/m <sup>2</sup>	€ 144	Laag
Hydrofoberen	Hydrofoberen gevelmetselwerk achterzijde (cyclus 10 jaar). Aanbrengen waterafstotende, dampopen impregnatie op het gereinigde metselwerk. Voorkomt vochtdoorslag en vorstschade, verlengt levensduur voegwerk. Wordt direct na reinigen uitgevoerd. Startjaar 2037 (~10 jr na oplevering door derden).	10 jr	2037	€ 18/m <sup>2</sup>	€ 144	Middel

Foto's:



## 31.21 | Kunststof kozijnen achtergevel

Privé (woning)

1 - Uitstekend

Materiaal: Kunststof | 13 m<sup>2</sup> | Privé - woning-eigenaar

### Toelichting:

Kunststof kozijnen achtergevel 1e + 2e verdieping. Per verdieping 2 even grote ramen (elk ca. 0,89m x 1,54m = 1,36 m<sup>2</sup>) + dubbele tuindeur (1,51m x 2,52m = 3,80 m<sup>2</sup>) = 6,52 m<sup>2</sup>. Twee verdiepingen met dezelfde indeling = ~13 m<sup>2</sup> totaal. Privé bovenwoning.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervanging kunststof kozijnen incl. HR++ glas (cyclus 35 jaar voor goed-onderhouden kunststof). Eind levensduur kunststof: profielen worden bros door UV. Inclusief demontage oude kozijnen, nieuwe op maat, plaatsing + afkitten + nieuwe lekdorpel.	35 jr	2061	€ 450/m <sup>2</sup>	€ 5.850	Laag
Sluitwerk vernieuwen	Vernieuwing hang- en sluitwerk kunststof kozijnen (cyclus 15 jaar). Krukken, scharnieren, espagnolet en sluitkommen vervangen. Voorkomt slijtage waardoor ramen niet goed meer sluiten of inbraakbeveiliging vermindert.	15 jr	2041	€ 85/st	€ 680	Middel



Foto's:



### HWA achterzijde (zink, 1e verdieping)

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Zink - Ø 80mm/100mm | 2.86 m | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Eén zinken hemelwaterafvoer aan rechterzijde achtergevel, lengte meetapp 2,86 m1 (van dakgoot 1e verdieping tot platdak van winkel-aanbouw eronder). Het platte dak van de winkel-aanbouw loost via eigen afvoer op het hoofdriool. Conditie 1.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervanging zinken hemelwaterafvoer achterzijde per meter (cyclus 30 jaar voor zink). Werkzaamheden: demontage oude pijp, nieuwe zinken pijp Ø80/100mm op maat, soldeerverbindingen, beugels (om 1,5-2m), aansluiting dakgoot bovenaan en tapeind/aansluiting platdak winkel-aanbouw beneden.	30 jr	2058	€ 55/m	€ 157	Middel

Foto's:



### 31.21 | Schilderwerk boeidelen achtergevel

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout + verf | 5 m | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Houten boeideel / windveer langs de dakrand achterzijde, witgelakt. Achterzijde verkeert visueel in goede staat.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Schilderwerk houten boeidelen + windveer achtergevel (cyclus 7 jaar buiten-schilderwerk). Schuren of plamuren waar nodig, 1 grondlaag + 2 aflakken in af-laklaag wit. Inclusief randdetails bij dakgoot. Eerste cyclus 2033 (~7 jr na inspectie 2026, achterzijde verkeert nu in goede staat).	7 jr	2033	€ 50/m <sup>2</sup>	€ 700	Middel



Foto's:



### 31.21 | Kunststof openslaande deuren achtergevel aanbouw

Privé (winkel)

1 - Uitstekend

Materiaal: Kunststof | 6.92 m<sup>2</sup> | Privé - winkel-eigenaar (A-1)**Toelichting:**Kunststof openslaande deuren in de achtergevel van de winkel-aanbouw (begane grond). Meetapp 2,87m breed x 2,41m hoog = 6,92 m<sup>2</sup>. Privé eigendom van de winkel (A-1).**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervanging kunststof openslaande deuren incl. dubbel glas (cyclus 35 jaar). Demontage, nieuwe deuren op maat, hang- en sluitwerk, dorpel, kit-naden.	35 jr	2061	€ 680/m <sup>2</sup>	€ 4.706	Laag
Sluitwerk vernieuwen	Vernieuwing hang- en sluitwerk + scharnieren openslaande deuren (cyclus 15 jaar). Behoudt soepele werking en inbraakbeveiliging.	15 jr	2041	€ 85/st	€ 340	Middel

Foto's:



## Dak

### 27.11 | Dakpannen schuin dak

VvE

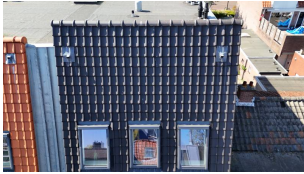
1 - Uitstekend

Materiaal: Betonnen dakpannen | 36 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)**Toelichting:**Schuin pannendak met betonnen dakpannen. Voorzijde ca. 5x4 m = 20 m<sup>2</sup> (volledig pannenoppervlak). Achterzijde ca. 16 m<sup>2</sup> (kleiner door uitsparingen voor ramen + dakbalkon). Totaal ~36 m<sup>2</sup>.**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Dakpannen volledig vervangen	50 jr	2060	€ 95/m <sup>2</sup>	€ 3.420	Laag
Herstellen	Dakpannen herstellen (verschoven/gebroken)	10 jr	2035	€ 35/m <sup>2</sup>	€ 1.260	Middel



Foto's:



## 27.12 | Dakbeschoth/tengels

VvE

Niet beoordeeld

Materiaal: Hout | 36 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Houten dakbeschoth + tengels onder de pannen. Oppervlakte gelijk aan dakpannen (~36 m<sup>2</sup>).

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Visuele inspectie dakbeschoth + tengels - meelopend met pannen-herstel-/vervanging (cyclus gekoppeld aan dakpannen). Wanneer de dakpannen worden weggehaald voor herstel of vervanging is het dakbeschoth zichtbaar; dakdekker controleert dan op rot, scheuren, doorbuiging en kwaliteit van de tengels. Geen extra arbeidskosten - wordt door dezelfde uitvoerende meegenomen. Bij gebreken: aparte offerte voor partiële vervanging beschoth + tengels (richtprijs 25-40/m <sup>2</sup> ).	10 jr	2035	-	-	Middel

## 27.15 | Loodslabben/zinkaansluitingen

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Lood/zink | 16 m | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Lood/zink aansluitingen bij Velux dakramen en overgang schuin/plat dak.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Loodslabben/zinkaansluitingen vervangen	30 jr	2050	€ 95/m	€ 1.520	Middel
Inspecteren	Periodieke controle loodslabben en zinkaansluitingen (cyclus 5 jaar). Visuele inspectie van naden, kit-voegen en aansluitingen op scheurtjes, lekkages of losgekomen randen. Risicoplekken: rond schoorsteen, dakkapellen, Velux dakramen en gevel-aansluitingen. Bij geconstateerde gebreken: kleine herstelwerkzaamheden direct laten uitvoeren om waterschade te voorkomen. Indicatie kosten herstel: 30-60 per gebrek (lokaal soldeerwerk of nieuw stuk lood/zink).	5 jr	2031	€ 4/m	€ 64	Middel

## 52.25 | Dakgoten zink

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Zink | 12 m | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Zink dakgoten voor- en achterzijde. Achterzijde: toont lichte algaanslag. 2 HWA-aansluitgaten zichtbaar. Voorzijde: zwart geschilderde goot (BG pui)

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Dakgoten zink volledig vervangen	30 jr	2050	€ 110/m	€ 1.320	Middel
Herstellen	Dakgoten repareren	12 jr	2035	€ 45/m	€ 540	Middel
Inspecteren	Periodieke controle zinken dakgoten (cyclus 5 jaar). Visuele inspectie van naden, soldeerverbindingen en goothaken op	5 jr	2031	€ 4/m	€ 48	Middel



Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
	scheurtjes, doorgeroeste plekken of doorbuiging. Tegelijk goot reinigen van bladafval. Bij geconstateerde gebreken: lokaal soldeerwerk of vervanging gootstuk (richtprijs 25-50/m1).					

Foto's:



## Dakbedekking bitumen plat dak 2e verdieping

VvE

2 - Goed

Materiaal: Bitumen APP/SBS | 35 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

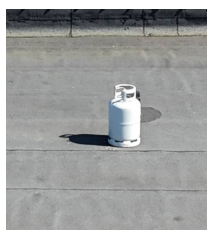
Plat dak op het hoogste verdiepniveau (boven 2e verdieping). Met ~6 ontluchtingspijpen aan de straatzijde-rand.

AANDACHTSPUNT veiligheid: er ligt een losse gasfles op het dak - die moet worden verwijderd ivm brandveiligheid en valgevaar.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervanging bitumen-dakbedekking plat dak 2e verdieping (cyclus 25 jaar). Werkzaamheden: oude bitumen verwijderen, isolatie controleren/bijwerken, nieuwe APP/SBS-banen aanbrengen incl. opstanden + dakranden. Bij vervanging direct ook ontluchtingspijpen + dakdoorvoeren nakijken. Aandachtspunt veiligheid: gasfles vooraf verwijderen.	25 jr	2050	€ 95/m <sup>2</sup>	€ 3.325	Middel

Foto's:



## 27.11 | Dakbedekking bitumen plat dak 1e verdieping

VvE

4 - Matig

Materiaal: Bitumen APP/SBS | 50 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Plat dak boven 1e verdieping (achterzijde). Afmetingen ca. 5x10 m = 50 m<sup>2</sup>. Bitumen-dakbedekking - de dakbedekking zelf is in goede staat. Aandachtspunt: de aansluiting van de bitumen-rand aan de zijgevel-zijde is nog niet netjes dichtgemaakt en zit los. Bij harde regen in combinatie met wind kan daar water onderdoor kruipen. Dit detail wordt hersteld tijdens de zijgevel-werkzaamheden in 2026 (door dezelfde uitvoerende partij); cycli voor regulier onderhoud (vervangen bitumen) starten vanaf de opleveringsdatum. Nulmeting noodzakelijk - prioriteit hoog: vóórdat de aannemer start moet de VvE laten controleren of er reeds water tussen bitumen en onderliggende constructie/metselwerk is gekomen tijdens periodes van harde wind + regen. Eventuele schade fotografisch vastleggen vóórdat de werkzaamheden starten, zodat verantwoordelijkheid achteraf duidelijk is.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Bitumen dakbedekking volledig vervangen (incl. isolatie)	25 jr	2051	€ 95/m <sup>2</sup>	€ 4.750	Middel
Nader onderzoek	Opleveringsrapport + garantiestelling aannemer opvragen - bevestiging dat er geen schade is aan de VvE-zijde, met minimaal 5 jaar garantie. Pas na ontvangst opnemen in regulier VvE-onderhoud.	eenmalig	2026	-	-	Hoog



Foto's:



## Algemene dakinspectie

VvE

Niet beoordeeld

Materiaal: Visuele inspectie + rapportage | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Periodieke algemene dakinspectie door dakdekker of inspecteur. Wordt het hele dak doorgelopen: bitumen-dakvlakken (blistering, scheuren, plassen), dakranden + boeidelen, naden + soldeerverbindingen, loodslabben en zinkaansluitingen, ontluichtingspijpen, dakdoorvoeren, lichtkoepels, dakgoten + HWA's. Doel: vroege signalering van problemen vóórdat ze tot lekkage leiden - en zo dure waterschade aan binnenzijde voorkomen. Resultaat: rapport met foto's + eventuele herstel-acties.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspecteren	Algemene dakinspectie (cyclus 5 jaar). Dakdekker of dakinspecteur loopt het hele dak door - bitumen-vlakken, randen, naden, loodslabben, zinkaansluitingen, ontluichtingspijpen, lichtkoepels en HWA's. Doel: vroege signalering van scheuren, blistering, losgekomen naden of corrosie vóórdat lekkage ontstaat. Resultaat: rapport met foto's + eventuele herstel-offerte. Bij geconstateerde gebreken: klein herstel direct laten uitvoeren of binnen 6 maanden inplannen.	5 jr	2031	€ 350/st	€ 350	Middel

## Algemeen

### MJOP-actualisatie

Algemeen

Niet beoordeeld

Materiaal: - | 1 st | Algemeen (VvE)

### Toelichting:

Algemene post - periodieke actualisatie van dit MJOP. Volgens MJOP Beheer staffel: voor 5 woningen 500 rapportage + 99 inspectie (1 uur). Cyclus 5 jaar. Eerstvolgende actualisatie verwacht in 2031

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Nader onderzoek	MJOP-actualisatie (rapportage + 1 uur inspectie)	5 jr	2031	€ 599/st	€ 599	Middel

### Onvoorzien (10% reservering)

Algemeen

Niet beoordeeld

Materiaal: - | 1 jaar | Algemeen (VvE)

### Toelichting:

Algemene post - jaarlijkse reservering voor onvoorziene uitgaven (lekkages, glasbreuk, beveiliging, juridisch advies). Berekend als 10% van de gemeenschappelijke 30-jaars onderhoudsbegroting (69.380 > 230/jaar)

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Nader onderzoek	Jaarlijkse reservering onvoorzien - 10% van VvE-onderhoudsbegroting (30 jr)	1 jr	2026	€ 230/jaar	€ 230	Middel



## Gemeenschappelijke ruimte

### Tegelvloer entree begane grond

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Betonlook keramische tegels (grijs, grootformaat ~60x60cm) | 6 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Grijze keramische tegels (betonlook) op de vloer van de gemeenschappelijke entree begane grond. Meetapp 6 m<sup>2</sup>. Recent gelegd, conditie 1.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen tegelvloer (cyclus 30 jaar). Demontage oude tegels, ondervloer-controle, nieuwe tegels leggen incl. lijm + voegen + plinten.	30 jr	2055	€ 85/m <sup>2</sup>	€ 510	Laag
Reinigen	Reinigen tegelvloer + voegwerk gemeenschappelijke entree (cyclus 5 jaar). Diepreiniging met tegelreiniger, eventueel impregneren tegen vlekken.	5 jr	2030	€ 15/m <sup>2</sup>	€ 90	Middel

Foto's:



### PVC vloer overloop 1e + 2e verdieping

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: PVC visgraat, lichte eik-look | 12 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Visgraat PVC-vloer op overloop 1e en 2e verdieping. Meting 1e verd: 8 m<sup>2</sup> (meetapp). Meting 2e verd: 2,47m x 1,16m + 1,26m x 0,98m = ~4 m<sup>2</sup>. Totaal 12 m<sup>2</sup>. Recent gelegd, conditie 1.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen PVC-vloer overloop (cyclus 25 jaar). Demontage oude pvc, ondervloer-controle, nieuwe visgraat-PVC plaatsen incl. plinten. Hoogwaardige PVC heeft levensduur 20-30 jaar.	25 jr	2050	€ 65/m <sup>2</sup>	€ 780	Middel

### Tapijt traploper

VvE

2 - Goed

Materiaal: Donker tapijt op trapwangen + treden | 8 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Donkere tapijtloper op de gehele trap. Schuine trap 6m x 1m breed = 6 m<sup>2</sup> schuine projectie. Werkelijk tapijt-oppervlak inclusief horizontale treden + verticale stootborden: ca. 6 x 1,3 = ~8 m<sup>2</sup>. Recent gelegd. Cyclus vervangen 10-15 jr afhankelijk van slijtage.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Vervangen tapijt op trap (cyclus 10 jaar). Slijtage door dagelijks gebruik door alle bewoners. Demontage oud tapijt, nieuwe bekleding op treden + zijwangen.	10 jr	2035	€ 35/m <sup>2</sup>	€ 280	Middel



Foto's:



### Trapleuningen + handlijst

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout, witgelakt | 6.33 m | Gemeenschappelijk (VvE)

**Toelichting:**

Witgelakte houten trapleuningen langs de wand. Meetapp: lange vlucht 4,24 m1 (langs schuine trap) + korte handlijst 1,04 m1 (gebogen onderaan) + korte handlijst 1,05 m1 (verdieping). Totaal 6,33 m1 lakwerk. Cyclus lakken 8 jr.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Schilderen/lakken houten trapleuningen (cyclus 8 jaar binnen-lakwerk). Schuren + 1 grondlaag + 2 aflakken. Voor de 6,33 m1 leuningen.	8 jr	2034	€ 18/m	€ 114	Middel

### Houten balustrade (hekje)

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Hout met spijlen, witgelakt | 2.24 m | Gemeenschappelijk (VvE)

**Toelichting:**

Witgelakte houten balustrade met spijlen rondom traptopening 2e verdieping. Meetapp: 1,26 m1 + 0,98 m1 = 2,24 m1 lengte x 1,09 m hoogte. Lakwerk-oppervlak ca. 2,4 m2. Cyclus lakken 8 jr.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Schilderen/lakken houten balustrade incl. spijlen (cyclus 8 jaar). Veel detailwerk vanwege de spijlen - arbeidsuren-intensief.	8 jr	2034	€ 35/m	€ 78	Middel

### 24.00 | Wanden + plafond gemeenschappelijke gang

VvE

4 - Matig

Materiaal: Stuc + sausverf | 90 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)**Toelichting:**

Wanden en plafond van de gemeenschappelijke gang over 2 verdiepingen + trappenhuis. Kleur wit, met LED-inbouwspots in wand (vervanging door bewoners zelf - valt buiten VvE-onderhoud). Wordt nog door derden geschilderd opgeleverd; cycli starten pas na oplevering. Geschatte oppervlakte ca. 90 m2 stucwerk (40 + 30 + 20 wand-secties) - definitieve maat opvraagbaar bij uitvoerende partij na herstel. Splitsingsakte-aandachtspunt: volgens de splitsingsakte hoort de centrale hal tot circa 9 meter lengte bij het gemeenschappelijke deel van de VvE. Achterin de hal bevindt zich een opbergruimte (geen toegang verkregen tijdens inspectie). De winkel-eigenaar claimt deze ruimte; de notaris die de splitsingsakte heeft opgesteld heeft per brief bevestigd dat deze ruimte conform de akte tot het gemeenschappelijke deel behoort. Het bestuur heeft hierop nog geen formele reactie van de winkel-eigenaar ontvangen. Voor dit MJOP is het volledige gemeenschappelijke gang-oppervlak (~90 m2 stucwerk) als gemeenschappelijk gerekend, consistent met de splitsingsakte. Een juridische beslechting van het meningsverschil valt buiten de scope van dit MJOP.

**Geplande handelingen:**

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Schilderwerk wanden + plafond gemeenschappelijke gang en trappenhuis (cyclus 7 jaar binnen-schilderwerk). Plamuren scheuren, kit-naden vernieuwen waar nodig, plafonds wit + wanden in afgesproken kleur. Veel aanraking-slijtage door bewoners + verhuizingen.	7 jr	2033	€ 1.800/st	€ 1.800	Middel



## 65.50 | Bel/intercomsysteem

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Bel/intercomsysteem | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Bel- of intercomsysteem voor het oproepen van bewoners en deur-openen op afstand. Bestaat uit: buitenpaneel bij entree (drukknoppen + naamplaatjes + speaker), bel-trafo in meterkast, bedrading naar elke woning en een binnenstation per woning. Eigendom in MJOP-context: gemeenschappelijk (VvE-onderhoud). De hoofdinstallatie (buitenpaneel + trafo + bedrading + deuropener) wordt bij vervanging als geheel meegenomen - kosten via breukdelen verdeeld. Het binnenstation per woning is privé eigendom van de bewoner, maar wordt bij hoofdvernieuwing door de installateur meegenomen. Voor de VvE is het belangrijk dat alle units bereikbaar zijn - een defecte bel is een wettelijke klacht.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Vervangen	Volledige vervanging bel- of intercomsysteem (cyclus 15 jaar). Ouder analoog systeem wordt vervangen door modern intercom of videofoon - vaak nodig omdat onderdelen na 15-20 jaar niet meer leverbaar zijn en reparatie duurder wordt dan vernieuwing. Werkzaamheden: (1) demontage oud systeem; (2) eventueel bedrading vernieuwen / aanvullen; (3) installatie nieuw buitenpaneel + nieuwe binnenstations per unit; (4) inregelen + testen alle units; (5) handleiding aan eigenaren. Bij videofoon: extra IP-config. Vaak gecombineerd met deuropener-vernieuwing.	15 jr	2040	€ 350/st	€ 1.750	Laag

## Installaties

## 52.20 | Binnenriolering

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Gietijzer (oud) of PVC (nieuwer) - afvoeren keuken/badkamer/wc, hemelwaterafvoeren binnen, hoofdriool tot erfgrans | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Omvat de gemeenschappelijke binnenriolering: standleidingen door het pand, aansluitingen sanitair (wc/douche/keuken privé sluiten hierop aan), hemelwaterafvoeren binnen het pand, ontstoppingsstukken en ontluchting op dak. Onder de begane grond loopt het naar het hoofdriool tot aan de erfgrans.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Reinigen	Preventieve riolering-onderhoudsbeurt (cyclus 5 jaar). Specialist spuit alle gemeenschappelijke standleidingen + hemelwaterafvoeren door met hogedrukreiniger om vetafzetting, kalkaanslag, haren en rommel te verwijderen vóórdat verstoppingen ontstaan. Inclusief camera-inspectie van kritieke trajecten om scheuren, doorzakkingen of boomwortelingroei tijdig te zien. Bij gietijzeren leidingen: extra check op corrosie. Resultaat: rapport met bevindingen + foto's + bewijs van uitgevoerde werkzaamheden. Voorkomt schade door waterterugslag in winkel/woning, wat verzekering vaak niet dekt bij verwaarloosd onderhoud.	5 jr	2031	€ 600/st	€ 600	Middel

## 63.00 | Elektra-installatie gemeenschappelijk

VvE

1 - Uitstekend

Materiaal: Hoofdaansluiting + groepenkast + bedrading + gemeenschappelijke verlichting + bel/intercom | 1 st | Gemeenschappelijk (VvE)

### Toelichting:

Omvat de gemeenschappelijke delen van de elektrische installatie: hoofdaansluiting (vóór de privé-meters), groepenkast voor gemeenschappelijke voorzieningen (verlichting hal/trappenhuis, bel-trafo), bedrading in algemene ruimtes, plus de NEN 3140 verplichte 5-jaarlijkse keuring. Privé-installatie achter de eigen meter valt onder eigenaar zelf.

### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Inspectie	Periodieke elektra-keuring volgens NEN 3140 (verplicht elke 5 jaar voor gemeenschappelijke installaties van een VvE). Inspecteur controleert:	5 jr	2031	€ 350/st	€ 350	Middel



Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
	(1) meterkast + hoofdverdeler op zichtbare gebreken, oververhitting via warmtebeeld, correcte beveiligingen; (2) groepenkast - installatieautomaten + aardlekschakelaars (functietest 30 mA) + groepsindeling; (3) aardingsweerstand + isolatieweerstand kabels; (4) bedrading op beschadiging, knellingen, juiste type/dikte; (5) wandcontactdozen + schakelaars + lichtarmaturen op stevige bevestiging en aarding; (6) gemeenschappelijke verlichting (hal, trap, kelderbox) inclusief timer/sensor; (7) bel/intercom-installatie; (8) noodverlichting indien aanwezig. Resultaat: keuringsrapport + sticker met datum + naam keurmeester. Bij afkeur: herstel binnen 8 weken + hercontrole. Borgt veilig gebruik en is vaak voorwaarde verzekeraar.					

## Zijgevel

### 21.22 | Gevelmetselwerk zijgevel (begane grond + 1e verdieping)

VvE

4 - Matig

Materiaal: Baksteen | 45 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Zijgevel-metselwerk over begane grond (witte kalkzandsteen winkel-aanbouw) en 1e verdieping (rode baksteen). Totaal ca. 45 m<sup>2</sup> (schatting). Wordt in 2026 door derden hersteld. Na oplevering valt het onderhoud onder VvE Binnenweg 185 - gemeenschappelijk eigendom. Cycli (reinigen, voegwerk-herstellen, hydrofoberen) starten vanaf opleveringsdatum door derden. Context: navraag bij de uitvoerende aannemer wijst uit dat de verbouwing van het pand circa 4 jaar geleden heeft plaatsgevonden. De zijgevel en de bitumendekking van het plat dak 1e verdieping zijn sindsdien onafgewerkt gebleven, wat verklaart waarom beide bouwdelen nu aan herstel toe zijn. Dit is geen reguliere onderhoudsachterstand maar een uitgesteld afwerkpunt uit het verbouwingdossier. Nader onderzoek noodzakelijk - prioriteit hoog. Voordat de uitvoerende partij (aannemer buurperceel) start, moet de VvE een nulmeting laten uitvoeren: huidige conditie metselwerk + voegwerk + eventuele lekkagesporen fotografisch vastleggen. Bij oplevering opvragen: (1) opleveringsrapport met conditie-beoordeling, (2) garantietermijn minimaal 10 jaar, (3) detail van de aansluiting tussen nieuwe zijgevel en de bestaande houten gevelbekleding op de 2e verdieping (zie separaat bouwdeel).

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Voegwerk herstellen	Voegwerk-herstel zijgevel (cyclus 30 jaar voor metselwerk). Slechte voegen uithakken en opnieuw aanbrengen in passende mortel + kleur. Startjaar 2057 = 30 jr na oplevering door derden (~2027). Voegwerk hoort bij metselwerk-onderhoud - gezonde voeg houdt vocht buiten en voorkomt vorstschade aan stenen.	30 jr	2057	€ 45/m <sup>2</sup>	€ 2.025	Middel
Reinigen	Reinigen gevelmetselwerk zijgevel (cyclus 10 jaar). Hogedrukreiniging met aangepaste lansen + reinigingsmiddel om groen-aanslag, vuil en zwartblossing te verwijderen. Voorbereiding voor hydrofoberen of preventief onderhoud. Startjaar 2037 = 10 jr na oplevering door derden (~2027).	10 jr	2037	€ 18/m <sup>2</sup>	€ 810	Laag
Hydrofoberen	Hydrofoberen gevelmetselwerk zijgevel (cyclus 10 jaar). Aanbrengen waterafstotende, dampopen impregnatie op het gereinigde metselwerk. Voorkomt vochtdoorslag en vorstschade, verlengt levensduur voegwerk. Wordt direct na reinigen uitgevoerd. Startjaar 2037 (~10 jr na oplevering derden). Cyclus herhaalt elke 10 jaar.	10 jr	2037	€ 18/m <sup>2</sup>	€ 810	Middel



Foto's:



### Houten gevelbekleding zijgevel (2e verdieping)

VvE

2 - Goed

Materiaal: Hout (rabatdelen) | 30 m<sup>2</sup> | Gemeenschappelijk (VvE)

#### Toelichting:

Houten rabatdelen op de zijgevel van de bovenste verdieping (boven het schuine pannendak van buurpand). Afmeting ca. 10m lang x 3m hoog = ~30 m<sup>2</sup>. Aangelegd ca. 2023 (~3 jaar oud). Esthetisch vergrijsd door blootstelling aan weer en wind - natuurlijk patina van onbehandeld hout, geen aantasting of houtrot zichtbaar. Conditie 2: hout zelf structureel goed. **AANDACHTSPUNT** zijwand-werkzaamheden 2026: het houten gevelbekleding wordt NIET door aannemer (van buurpand) hersteld. Wél vereist: zijgevel onderaan goed aansluiten/aanhechten aan bestaande houten gevelbekleding. Vraag aansluitingsdetail aan uitvoerende aannemer. Eerste behandelingscyclus vanaf plaatsing 2023, vervangcyclus 30 jaar.

#### Geplande handelingen:

Handeling	Toelichting	Cyclus	Eerste keer	€/eenh.	Totaal	Prio
Schilderen	Reinigen + behandelen/impregneren houten gevelbekleding zijgevel (eerste cyclus na plaatsing 2023)	8 jr	2031	€ 20/m <sup>2</sup>	€ 600	Middel
Vervangen	Vervangen houten rabatdelen zijgevel (na 30 jaar levensduur)	30 jr	2053	€ 95/m <sup>2</sup>	€ 2.850	Laag

Foto's:





# Financiële planning

30-jarige planning met 3% inflatie per jaar

Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
<b>Vorgevel</b>				
Gevelmetselwerk voorzijde	Herstellen voegwerk waar nodig (cyclus 30 jaar)....	€ 360	25 jr	laag
Gevelmetselwerk voorzijde	Schilderwerk gevelmetselwerk voorzijde (incl. rei...	€ 200	7 jr	normaal
Gevelmetselwerk voorzijde	Tussentijds afsputten gevelmetselwerk voorzijde...	€ 48	4 jr	laag
Houten kozijnen voorgev...	Vervanging beglazing naar HR++/triple-glas (cycl...	€ 528	30 jr	laag
Houten kozijnen voorgev...	Schilderwerk kozijnen voorgevel (Privé)	€ 385	7 jr	middel
Houten kozijnen voorgev...	Kozijnen voorgevel vervangen (Privé)	€ 3.150	50 jr	laag
Houten kozijnen voorgev...	Vernieuwing hang- en sluitwerk (cyclus 15 jaar)....	€ 340	25 jr	laag
HWA voorzijde (zink, rec...	Vervanging zinken hemelwaterafvoer per meter (...)	€ 348	30 jr	middel
Kroonlijst/sierlijst voorgevel	Schilderwerk kroonlijst	€ 120	6 jr	laag
Kroonlijst/sierlijst voorgevel	Herstel stucwerk kroonlijst	€ 300	20 jr	laag
Markies/zonnescherm	Vervangen markies compleet (Privé)	€ 1.200	20 jr	laag
Markies/zonnescherm	Vervangen doek markies (Privé)	€ 450	10 jr	laag
Velux dakramen voorgevel	Vervangen Velux dakramen (Privé)	€ 2.550	25 jr	laag
Velux dakramen voorgevel	Schilderwerk Velux dakramen buitenzijde 5 stuk...	€ 255	6 jr	laag
Voordeur + kozijn	Voordeur schilderen (Privé)	€ 350	7 jr	middel
Winkelpui begane grond	Schilderwerk winkelpui (boeideel + kozijnen) (Pri...	€ 280	6 jr	laag
<b>Achterevel</b>				
Gevelmetselwerk achterzi...	Voegwerk-herstel achterevel (cyclus 30 jaar voo...	€ 360	30 jr	laag
Gevelmetselwerk achterzi...	Reinigen gevelmetselwerk achterzijde (cyclus 10...	€ 144	10 jr	laag
Gevelmetselwerk achterzi...	Hydrofoberen gevelmetselwerk achterzijde (cyclu...	€ 144	10 jr	middel
Houten gevelbekleding a...	Vervangen houten rabatdelen	€ 760	25 jr	laag
HWA achterzijde (zink, 1...	Vervanging zinken hemelwaterafvoer achterzijde...	€ 157	30 jr	middel
Kunststof kozijnen achter...	Vervanging kunststof kozijnen incl. HR++ glas (cy...	€ 5.850	35 jr	laag
Kunststof kozijnen achter...	Vernieuwing hang- en sluitwerk kunststof kozijne...	€ 680	15 jr	middel
Kunststof openslaande d...	Vervanging kunststof openslaande deuren incl. d...	€ 4.706	35 jr	laag
Kunststof openslaande d...	Vernieuwing hang- en sluitwerk + scharnieren op...	€ 340	15 jr	middel
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 135.425</b>		



Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
Schilderwerk boeidelen a...	Schilderwerk houten boeidelen + windveer achte...	€ 700	7 jr	middel
<b>Zijgevel</b>				
Gevelmetselwerk zijgevel...	Voegwerk-herstel zijgevel (cyclus 30 jaar voor m...	€ 2.025	30 jr	middel
Gevelmetselwerk zijgevel...	Reinigen gevelmetselwerk zijgevel (cyclus 10 jaa...	€ 810	10 jr	laag
Gevelmetselwerk zijgevel...	Hydrofoberen gevelmetselwerk zijgevel (cyclus 1...	€ 810	10 jr	middel
Houten gevelbekleding zij...	Reinigen + behandelen/impregneren houten gev...	€ 600	8 jr	normaal
Houten gevelbekleding zij...	Vervangen houten rabatdelen zijgevel (na 30 jaar...	€ 2.850	30 jr	laag
<b>Dak</b>				
Algemene dakinspectie	Algemene dakinspectie (cyclus 5 jaar). Dakdekk...	€ 350	5 jr	middel
Dakbedekking bitumen pl...	Bitumen dakbedekking volledig vervangen (incl. i...	€ 4.750	25 jr	middel
Dakbedekking bitumen pl...	Opleveringsrapport + garantiestelling aannemer...	€ 0	eenmalig	hoog
Dakbedekking bitumen pl...	Vervanging bitumen-dakbedekking plat dak 2e ve...	€ 3.325	25 jr	middel
Dakbeschot/tengels	Visuele inspectie dakbeschot + tengels meelope...	€ 0	10 jr	middel
Dakgoten zink	Dakgoten zink volledig vervangen	€ 1.320	30 jr	middel
Dakgoten zink	Dakgoten repareren	€ 540	12 jr	middel
Dakgoten zink	Periodieke controle zinken dakgoten (cyclus 5 ja...	€ 48	5 jr	middel
Dakpannen schuin dak	Dakpannen volledig vervangen	€ 3.420	50 jr	laag
Dakpannen schuin dak	Dakpannen herstellen (verschoven/gebroken)	€ 1.260	10 jr	middel
Loodslabben/zinkaansluiti...	Loodslabben/zinkaansluitingen vervangen	€ 1.520	30 jr	middel
Loodslabben/zinkaansluiti...	Periodieke controle loodslabben en zinkaansluiti...	€ 64	5 jr	middel
<b>Installaties</b>				
Binnenriolering	Preventieve riolering-onderhoudsbeurt (cyclus 5 j...	€ 600	5 jr	middel
Elektra-installatie gemee...	Periodieke elektra-keuring volgens NEN 3140 (v...	€ 350	5 jr	middel
<b>Gemeenschappelijke ...</b>				
Bel/intercomsysteem	Volledige vervanging bel- of intercomsysteem (cy...	€ 1.750	15 jr	laag
Houten balustrade (hekje)	Schilderen/lakken houten balustrade incl. spijlen...	€ 78	8 jr	middel
PVC vloer overloop 1e +...	Vervangen PVC-vloer overloop (cyclus 25 jaar)...	€ 780	25 jr	middel
Tapijt traploper	Vervangen tapijt op trap (cyclus 10 jaar). Slijtage...	€ 280	10 jr	middel
Tegelvloer entree begane...	Vervangen tegelvloer (cyclus 30 jaar). Demontag...	€ 510	30 jr	laag
Tegelvloer entree begane...	Reinigen tegelvloer + voegwerk gemeenschappe...	€ 90	5 jr	middel
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 135.425</b>		



Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus	Prioriteit
Trapleuningen + handlijst	Schilderen/lakken houten trapleuningen (cyclus 8...	€ 114	8 jr	middel
Wanden + plafond gemeee...	Schilderwerk wanden + plafond gemeenschappell...	€ 1.800	7 jr	middel
<b>Algemeen</b>				
MJOP-actualisatie	MJOP-actualisatie (rapportage + 1 uur inspectie)	€ 599	5 jr	normaal
Onvoorzien (10% reserve...	Jaarlijkse reservering onvoorzien 10% van VvE-...	€ 230	1 jr	normaal
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 135.425</b>		

### Kostenoverzicht:

VvE kosten	€ 107.345
Privé kosten	€ 28.080
<b>Totaal</b>	<b>€ 135.425</b>

### Kostenverdeling per unit (breukdelen)

De VvE-onderhoudskosten over 30 jaar worden verdeeld op basis van de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen. Totale noemer: 377.

Unit	Type	Breukdeel	% aandeel	Aandeel VvE-kosten (30 jr)
Winkelruimte op de begane grond	winkel	211/377	55.97%	€ 60.079
Woonruimte op de eerste verdieping	woning	35/377	9.28%	€ 9.966
Woonruimte met terras op de eerste verdieping	woning	58/377	15.38%	€ 16.515
Woonruimte op de tweede verdieping	woning	36/377	9.55%	€ 10.250
Woonruimte op de tweede verdieping	woning	37/377	9.81%	€ 10.535
		<b>377/377</b>	<b>100.00%</b>	<b>€ 107.345</b>



## Onderhoudsplanung 2026 - 2055

Voorbeeld klein vooroorlogs (5 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	2047-2051	2052-2055
<b>&gt; VOORGEVEL</b>																														
Houten kozijnen voorgev...	Vervanging beglazing naar H...	4.4	m²	€ 120	€ 528	30 jr	Laag																						€ 1.106	
Houten kozijnen voorgev...	Schilderwerk kozijnen voorgevel	7	m²	€ 55	€ 385	7 jr	Middel								€ 488							€ 600							€ 738	€ 907
HWA voorzijde (zink, rec...	Vervanging zinken hemelwate...	6.32	m	€ 55	€ 348	30 jr	Middel																						€ 728	
Houten kozijnen voorgev...	Kozijnen voorgevel vervangen	7	m²	€ 450	€ 3.150	50 jr	Laag																						€ 671	
Houten kozijnen voorgev...	Vernieuwing hang- en sluitwer...	4	st	€ 85	€ 340	25 jr	Laag																						€ 671	
Voordeur + kozijn (P)	Voordeur schilderen	1	st	€ 350	€ 350	7 jr	Middel								€ 443							€ 545							€ 671	€ 825
Gevelmetselwerk voorzijde	Herstellen voegwerk waar nod...	8	m²	€ 45	€ 360	25 jr	Laag																						€ 710	
Markies/zonnescherm (P)	Vervangen markies compleet	1	st	€ 1.200	€ 1.200	20 jr	Laag																						€ 2.232	
Velux dakramen voorgev...	Vervangen Velux dakramen	3	st	€ 850	€ 2.550	25 jr	Laag																						€ 5.499	
Winkelpui begane grond (...)	Schilderwerk winkelpui (boeid...	8	m²	€ 35	€ 280	6 jr	Laag								€ 355						€ 424								€ 506	€ 604
Kroonlijst/sierlijst voorgevel	Schilderwerk kroonlijst	4	m	€ 30	€ 120	6 jr	Laag								€ 152						€ 182								€ 217	€ 259
Kroonlijst/sierlijst voorgevel	Herstel stucwerk kroonlijst	4	m	€ 75	€ 300	20 jr	Laag																						€ 558	
Markies/zonnescherm (P)	Vervangen doek markies	1	st	€ 450	€ 450	10 jr	Laag											€ 623											€ 837	
Velux dakramen voorgev...	Schilderwerk Velux dakramen...	3	st	€ 85	€ 255	6 jr	Laag														€ 386							€ 461	€ 550	
Gevelmetselwerk voorzijde	Schilderwerk gevelmetselwerk...	8	m²	€ 25	€ 200	7 jr	Laag								€ 253							€ 312							€ 383	€ 471
Gevelmetselwerk voorzijde	Tussentijds afsputten gevelme...	8	m²	€ 6	€ 48	4 jr	Laag					€ 56				€ 63				€ 70				€ 79				€ 89	€ 101	€ 113
<b>Subtotaal Voorgevel</b>					<b>€ 10,9k</b>							<b>€ 56</b>			<b>€ 1.691</b>	<b>€ 63</b>		<b>€ 623</b>		<b>€ 70</b>	<b>€ 991</b>	<b>€ 1.457</b>		<b>€ 79</b>		<b>€ 1.183</b>	<b>€ 3.717</b>	<b>€ 12,0k</b>	<b>€ 2.317</b>	
<b>&gt; ACHTERGEVEL</b>																														
Schilderwerk boeideelen a...	Schilderwerk houten boeidele...	14	m²	€ 50	€ 700	7 jr	Middel								€ 887							€ 1.091							€ 1.341	€ 1.650
Gevelmetselwerk achterz...	Voegwerk-herstel achtergevel...	8	m²	€ 45	€ 360	30 jr	Laag																							
Houten gevelbekleding a...	Vervangen houten rabatdelen	8	m²	€ 95	€ 760	25 jr	Laag																						€ 1.639	
Gevelmetselwerk achterz...	Reinigen gevelmetselwerk ac...	8	m²	€ 18	€ 144	10 jr	Laag												€ 205										€ 276	
HWA achterzijde (zink, 1...	Vervanging zinken hemelwate...	2.86	m	€ 55	€ 157	30 jr	Middel																							
Gevelmetselwerk achterz...	Hydrofoberen gevelmetselwer...	8	m²	€ 18	€ 144	10 jr	Middel																						€ 276	
Kunststof kozijnen achter...	Vervanging kunststof kozijnen...	13	m²	€ 450	€ 5.850	35 jr	Laag																							
Kunststof openslaande d...	Vervanging kunststof opensla...	6.92	m²	€ 680	€ 4.706	35 jr	Laag																							
Kunststof openslaande d...	Vernieuwing hang- en sluitwer...	4	st	€ 85	€ 340	15 jr	Middel																						€ 546	
Kunststof kozijnen achter...	Vernieuwing hang- en sluitwer...	8	st	€ 85	€ 680	15 jr	Middel																						€ 1.091	
<b>Subtotaal Achtergevel</b>					<b>€ 13,8k</b>										<b>€ 887</b>				<b>€ 411</b>			<b>€ 1.091</b>	<b>€ 1.637</b>					<b>€ 3.532</b>	<b>€ 1.650</b>	
<b>&gt; ZIJGEVEL</b>																														
Gevelmetselwerk zijgevel...	Voegwerk-herstel zijgevel (cyc...	45	m²	€ 45	€ 2.025	30 jr	Middel																							
Gevelmetselwerk zijgevel...	Reinigen gevelmetselwerk zijg...	45	m²	€ 18	€ 810	10 jr	Laag														€ 1.155								€ 1.552	
Houten gevelbekleding zij...	Reinigen + behandelen/impre...	30	m²	€ 20	€ 600	8 jr	Laag						€ 716																€ 1.150	€ 1.456
Houten gevelbekleding zij...	Vervangen houten rabatdelen...	30	m²	€ 95	€ 2.850	30 jr	Laag																							€ 6.521
Gevelmetselwerk zijgevel...	Hydrofoberen gevelmetselwer...	45	m²	€ 18	€ 810	10 jr	Middel																						€ 1.552	
<b>Subtotaal Zijgevel</b>					<b>€ 7,095</b>								<b>€ 716</b>								<b>€ 2.310</b>	<b>€ 908</b>						<b>€ 4.254</b>	<b>€ 7.977</b>	
<b>&gt; DAK</b>																														
Dakpannen schuin dak	Dakpannen volledig vervangen	36	m²	€ 95	€ 3.420	50 jr	Laag																							
Dakbedekking bitumen pl...	Bitumen dakbedekking volledi...	50	m²	€ 95	€ 4.750	25 jr	Middel																							€ 10,2k
Dakgoten zink	Dakgoten zink volledig vervan...	12	m	€ 110	€ 1.320	30 jr	Middel																							€ 2.764
Dakgoten zink	Dakgoten repareren	12	m	€ 45	€ 540	12 jr	Middel									€ 726														€ 1.035
Loodslabben/zinkaansluit...	Loodslabben/zinkaansluiting...	16	m	€ 95	€ 1.520	30 jr	Middel																							€ 3.183
Dakpannen schuin dak	Dakpannen herstellen (versch...	36	m²	€ 35	€ 1.260	10 jr	Middel									€ 1.693											€ 2.276		€ 3.058	
Dakbedekking bitumen pl...	Opleveringsrapport + garantie...	1	st	€ 0	€ 0	eenm.	Hoog																							
Dakbedekking bitumen pl...	Vervanging bitumen-dakbedek...	35	m²	€ 95	€ 3.325	25 jr	Middel																							€ 6.962
Dakbeschof/tengels	Visuele inspectie dakbeschof...	36	m²	€ 0	€ 0	10 jr	Middel																							
Loodslabben/zinkaansluit...	Periodieke controle loodslabb...	16	m	€ 4	€ 64	5 jr	Middel						€ 76																€ 119	€ 138
Dakgoten zink	Periodieke controle zinken da...	12	m	€ 4	€ 48	5 jr	Middel						€ 57																€ 89	€ 104
Algemene dakinspectie	Algemene dakinspectie (cyclu...	1	st	€ 350	€ 350	5 jr	Middel						€ 418																€ 651	€ 755
<b>WAARVAN PRIVÉ</b>					<b>€ 28,1k</b>										<b>€ 1.286</b>		<b>€ 623</b>				<b>€ 809</b>	<b>€ 3.872</b>	<b>€ 1.637</b>				<b>€ 966</b>	<b>€ 3.069</b>	<b>€ 9.838</b>	<b>€ 5.980</b>
<b>TOTAAL ALLE LOCA...</b>					<b>€ 135k</b>			<b>€ 237</b>	<b>€ 244</b>	<b>€ 251</b>	<b>€ 259</b>	<b>€ 427</b>	<b>€ 3.392</b>	<b>€ 283</b>	<b>€ 5.149</b>	<b>€ 614</b>	<b>€ 3.225</b>	<b>€ 3.725</b>	<b>€ 3.048</b>	<b>€ 408</b>	<b>€ 2.246</b>	<b>€ 8.577</b>	<b>€ 5.233</b>	<b>€ 777</b>	<b>€ 392</b>	<b>€ 403</b>	<b>€ 4.542</b>	<b>€ 7.886</b>	<b>€ 56,3k</b>	<b>€ 27,8k</b>



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	2047-2051	2052-2055	
<b>Subtotaal Dak</b>					<b>€ 16,6k</b>								€ 552				€ 2.419	€ 640					€ 741				€ 2.276	€ 859	€ 25,2k	€ 3.058	
<b>&gt; INSTALLATIES</b>																															
Binnenriolering	Preventieve riolering-onderho...	1	st	€ 600	€ 600	5 jr	Middel						€ 716					€ 831											€ 1.116	€ 1.294	
Elektra-installatie geme...	Periodieke elektra-keuring vol...	1	st	€ 350	€ 350	5 jr	Middel						€ 418					€ 484											€ 651	€ 755	
<b>Subtotaal Installaties</b>					<b>€ 950</b>								<b>€ 1.134</b>					<b>€ 1.315</b>										<b>€ 1.767</b>	<b>€ 2.049</b>		
<b>&gt; GEMEENSCHAPPELIJ</b>																															
Bel/intercomsysteem (P)	Volledige vervanging bel- of in...	5	st	€ 350	€ 1.750	15 jr	Laag																								€ 4.248
Wanden + plafond geme...	Schilderwerk wanden + plafon...	1	st	€ 1.800	€ 1.800	7 jr	Middel							€ 2.280																€ 3.449	€ 4.242
PVC vloer overloop 1e +...	Vervangen PVC-vloer overloo...	12	m²	€ 65	€ 780	25 jr	Middel																							€ 1.633	
Houten balustrade (hekje)	Schilderen/lakken houten balu...	2.24	m	€ 35	€ 78	8 jr	Middel								€ 102															€ 164	
Trapleuningen + handlijst	Schilderen/lakken houten trapl...	6.33	m	€ 18	€ 114	8 jr	Middel								€ 149															€ 239	
Tapijt traploper	Vervangen tapijt op trap (cyclu...	8	m²	€ 35	€ 280	10 jr	Middel										€ 376												€ 506		€ 680
Tegelvloer entree begane...	Vervangen tegelvloer (cyclus...	6	m²	€ 85	€ 510	30 jr	Laag																								€ 1.238
Tegelvloer entree begane...	Reinigen tegelvloer + voegwer...	6	m²	€ 15	€ 90	5 jr	Middel					€ 104					€ 121											€ 163	€ 188	€ 218	
<b>Subtotaal Gemeenscha...</b>					<b>€ 5.402</b>							<b>€ 104</b>		<b>€ 2.280</b>	<b>€ 251</b>	<b>€ 497</b>						<b>€ 5.671</b>	<b>€ 318</b>			<b>€ 668</b>	<b>€ 5.673</b>	<b>€ 10,6k</b>			
<b>&gt; ALGEMEEN</b>																															
MJOP-actualisatie	MJOP-actualisatie (rapportag...	1	st	€ 599	€ 599	5 jr	Laag						€ 715					€ 829												€ 1.114	€ 1.292
Onvoorzien (10% reserve...	Jaarlijkse reservering onvoor...	1	jaar	€ 230	€ 230	1 jr	Laag	€ 237	€ 244	€ 251	€ 259	€ 267	€ 275	€ 283	€ 291	€ 300	€ 309	€ 318	€ 328	€ 338	€ 348	€ 358	€ 369	€ 380	€ 392	€ 403	€ 415	€ 428	€ 2.340	€ 2.137	
<b>Subtotaal Algemeen</b>					<b>€ 829</b>			<b>€ 237</b>	<b>€ 244</b>	<b>€ 251</b>	<b>€ 259</b>	<b>€ 267</b>	<b>€ 990</b>	<b>€ 283</b>	<b>€ 291</b>	<b>€ 300</b>	<b>€ 309</b>	<b>€ 1.148</b>	<b>€ 328</b>	<b>€ 338</b>	<b>€ 348</b>	<b>€ 358</b>	<b>€ 1.330</b>	<b>€ 380</b>	<b>€ 392</b>	<b>€ 403</b>	<b>€ 415</b>	<b>€ 1.542</b>	<b>€ 3.632</b>	<b>€ 2.137</b>	
<b>WAARVAN PRIVÉ</b>					<b>€ 28,1k</b>									<b>€ 1.286</b>			<b>€ 623</b>			<b>€ 809</b>	<b>€ 3.872</b>	<b>€ 1.637</b>			<b>€ 966</b>	<b>€ 3.069</b>	<b>€ 9.838</b>	<b>€ 5.980</b>			
<b>TOTAAL ALLE LOCA...</b>					<b>€ 135k</b>			<b>€ 237</b>	<b>€ 244</b>	<b>€ 251</b>	<b>€ 259</b>	<b>€ 427</b>	<b>€ 3.392</b>	<b>€ 283</b>	<b>€ 5.149</b>	<b>€ 614</b>	<b>€ 3.225</b>	<b>€ 3.725</b>	<b>€ 3.048</b>	<b>€ 408</b>	<b>€ 2.246</b>	<b>€ 8.577</b>	<b>€ 5.233</b>	<b>€ 777</b>	<b>€ 392</b>	<b>€ 403</b>	<b>€ 4.542</b>	<b>€ 7.886</b>	<b>€ 56,3k</b>	<b>€ 27,8k</b>	



# Kapitalisatie

Reservefonds	Bedrag
Huidig reserve saldo VvE	€ 0
Voorstel maandelijkse reservering	€ 300
Equivalent per jaar	€ 3.600
Aantal eenheden	5

Onderstaand het verloop van het reservefonds over de planperiode. Het saldo start op € 0 en wordt maandelijks aangevuld met de voorgestelde reservering van € 300 (€ 3.600 per jaar).

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

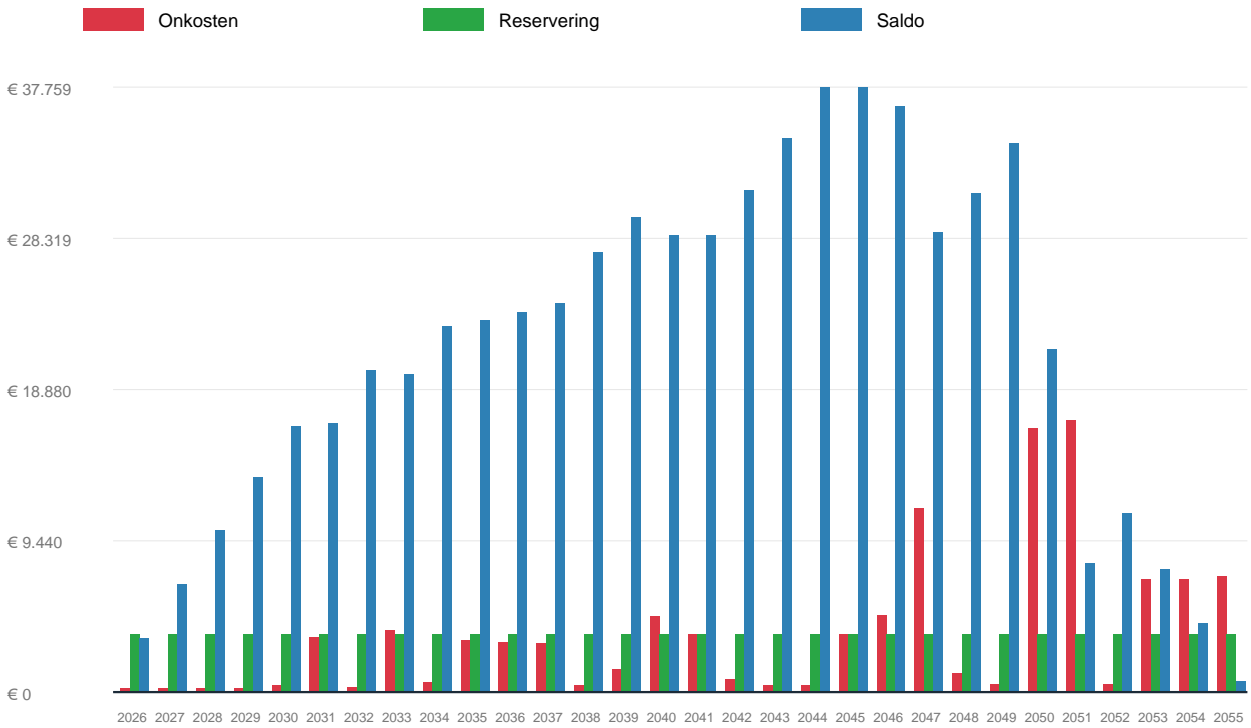
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Onkosten	€ 237	€ 244	€ 251	€ 259	€ 427	€ 3.392	€ 283	€ 3.864	€ 614	€ 3.225
Reservering	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600
Saldo	€ 3.363	€ 6.719	€ 10.068	€ 13.409	€ 16.582	€ 16.790	€ 20.107	€ 19.843	€ 22.830	€ 23.204

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Onkosten	€ 3.102	€ 3.048	€ 408	€ 1.437	€ 4.705	€ 3.596	€ 777	€ 392	€ 403	€ 3.576
Reservering	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600
Saldo	€ 23.702	€ 24.254	€ 27.446	€ 29.609	€ 28.504	€ 28.508	€ 31.330	€ 34.539	€ 37.735	€ 37.759

	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
Onkosten	€ 4.816	€ 11.454	€ 1.164	€ 468	€ 16.442	€ 16.975	€ 511	€ 7.047	€ 7.018	€ 7.209
Reservering	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600
Saldo	€ 36.543	€ 28.688	€ 31.124	€ 34.257	€ 21.414	€ 8.040	€ 11.129	€ 7.682	€ 4.264	€ 655



## Reserve verloop





## Conclusie & Aanbevelingen

Op basis van de visuele inspectie en de daaruit voortvloeiende onderhoudsbegroting voor Voorbeeld klein vooroorlogs (5 appartementen) kan het volgende worden geconcludeerd. De totale onderhoudskosten over de planperiode van 30 jaar bedragen € 135.425, wat neerkomt op gemiddeld € 4.514 per jaar.

### Bevindingen per locatie

#### Voorgevel

8 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 1. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

#### Achtergevel

6 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 1. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

#### Dak

7 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 1.8. Aandachtspunten: Dakbedekking bitumen plat dak 1e verdieping (score 4).

#### Algemeen

2 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 0. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

#### Gemeenschappelijke ruimte

7 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 1.6. Aandachtspunten: Wanden + plafond gemeenschappelijke gang (score 4).

#### Installaties

2 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 1. Alle bouwdelen verkeren in redelijke tot goede staat.

#### Zijgevel

2 bouwdelen geïnspecteerd, gemiddelde conditiescore: 3. Aandachtspunten: Gevelmetselwerk zijgevel (begane grond + 1e verdieping) (score 4).

## Financieel overzicht

Omschrijving	Bedrag
Totale onderhoudskosten	€ 135.425
Looptijd MJOP	30 jaar
Gemiddeld per jaar	€ 4.514
Reserve saldo VvE	€ 0
Voorstel maandelijkse reservering	€ 300
Equivalent per jaar	€ 3.600
Aantal woningen/eenheden	5



## VvE bijdrage per unit (op basis van breukdelen)

Unit	Breukdeel	Aandeel	Per maand	Per jaar
Huisnr. 185 (A-1)	211/377	56.0%	€ 168	€ 2.015
Huisnr. 185A (A-2)	35/377	9.3%	€ 28	€ 335
Huisnr. 185B (A-3)	58/377	15.4%	€ 47	€ 554
Huisnr. 185C (A-4)	36/377	9.5%	€ 29	€ 344
Huisnr. 185D (A-5)	37/377	9.8%	€ 30	€ 354
<b>Totaal VvE</b>		<b>100%</b>	<b>€ 300</b>	<b>€ 3.600</b>

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de in de splitsingsakte vastgelegde breukdelen (noemer: 377). Dit bedrag is exclusief overige VvE kosten zoals verzekeringen, beheer en energie.

## Privékosten (niet-VvE)

Naast de VvE-kosten zijn de volgende privékosten in kaart gebracht. Deze kosten vallen buiten het reservefonds en zijn voor rekening van de individuele eigenaren.

Locatie	Bouwdeel	Handeling	Kosten	Cyclus
Voorgevel	Houten kozijnen vo...	Vervanging beglazing naar HR++/triple-glas...	€ 528	30 jr
Voorgevel	Houten kozijnen vo...	Schilderwerk kozijnen voorgevel	€ 385	7 jr
Voorgevel	Houten kozijnen vo...	Kozijnen voorgevel vervangen	€ 3.150	50 jr
Voorgevel	Houten kozijnen vo...	Vernieuwing hang- en sluitwerk (cyclus 15 ja...	€ 340	25 jr
Voorgevel	Voordeur + kozijn	Voordeur schilderen	€ 350	7 jr
Gemeenschap...	Bel/intercomsysteem	Volledige vervanging bel- of intercomsystee...	€ 1.750	15 jr
Voorgevel	Markies/zonnesche...	Vervangen markies compleet	€ 1.200	20 jr
Voorgevel	Velux dakramen vo...	Vervangen Velux dakramen	€ 2.550	25 jr
Voorgevel	Winkelpui begane g...	Schilderwerk winkelpui (boeideel + kozijnen)	€ 280	6 jr
Voorgevel	Markies/zonnesche...	Vervangen doek markies	€ 450	10 jr
Voorgevel	Velux dakramen vo...	Schilderwerk Velux dakramen buitenzijde —...	€ 255	6 jr
Achtergevel	Kunststof kozijnen...	Vervanging kunststof kozijnen incl. HR++ gla...	€ 5.850	35 jr
Achtergevel	Kunststof openslaa...	Vervanging kunststof openslaande deuren in...	€ 4.706	35 jr
Achtergevel	Kunststof openslaa...	Vernieuwing hang- en sluitwerk + scharniere...	€ 340	15 jr
Achtergevel	Kunststof kozijnen...	Vernieuwing hang- en sluitwerk kunststof ko...	€ 680	15 jr
<b>Totaal privékosten</b>			<b>€ 28.080</b>	



## Toelichting

Het pand verkeert voor een gebouw uit 1933 in een goede algemene staat. Het metselwerk en voegwerk van de voor- en achtergevel, de houten kapconstructie, dakpannen en de meeste binnen-onderdelen van het trappenhuis zijn in goede conditie (NEN 2767 score 1-2).

Drie bouwdelen worden in 2026 door derden hersteld en krijgen tot oplevering een conditie-beoordeling 4. Pas wanneer de VvE een opleveringsrapport en garantiestelling ontvangt, kunnen deze bouwdelen op conditie 1-2 worden geherwaardeerd en in regulier onderhoud worden opgenomen:

1. Gevelmetselwerk zijgevel (begane grond + 1e verdieping) - 45 m<sup>2</sup>. Wordt door derden hersteld; na oplevering valt onderhoud onder de VvE.
2. Dakbedekking bitumen plat dak 1e verdieping - 50 m<sup>2</sup>. Wordt door derden hersteld in dezelfde werkgang.
3. Wanden + plafond gemeenschappelijke gang - circa 90 m<sup>2</sup> stucwerk (schatting; definitieve maat opvraagbaar bij uitvoerende partij na herstel). Wordt door derden geschilderd opgeleverd.

Voor deze drie bouwdelen geldt dat de onderhoudscycli (reinigen 10 jr, hydrofoberen 10 jr, voegwerk-herstel 30 jr respectievelijk vervangen bitumen 25 jr en schilderwerk binnen 7 jr) starten vanaf de opleveringsdatum door derden, niet vanaf inspectiedatum 2026.

Aandachtspunt veiligheid: op het plat dak van de 2e verdieping ligt een losse gasfles die om brandveiligheids- en valgevaar-redenen verwijderd dient te worden.

Houten gevelbekleding zijgevel (kopgevel 2e verdieping, 30 m<sup>2</sup>) is in 2023 geplaatst en heeft natuurlijk vergrijsd, maar verkeert structureel in goede staat (conditie 2). Eerstvolgende behandeling rond 2031, vervanging niet eerder dan 2053.

Verantwoordelijkheidsverdeling. Op grond van de splitsingsakte (artikel 8 lid 1) wijkt deze VvE op een aantal punten af van het modelreglement: kozijnen, ramen, glas, deurkozijnen, huisbel en brievenbussen zijn nadrukkelijk privé en vallen niet onder het MJOP. Dakpannen, dakgoten, dakbeschot, hemelwaterafvoeren, voegwerk en gevelmetselwerk blijven gemeenschappelijk. Voor de winkelruimte (A-1) gelden aanvullende bepalingen rond de pui, het zonnenscherm en het gebruik van het plat dak (zie hoofdstuk Aanbevelingen).

Brandveiligheid. Bij toekomstige verbouwingen die de scheiding raken tussen winkel (A-1) en de bovenwoningen (A-2 t/m A-5) - vloeren, plafonds, leidingdoorvoeren - moet een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van 60 minuten gewaarborgd blijven, conform Bbl/NEN 6068. In de huidige situatie zijn geen acute brandveiligheidsgebreken vastgesteld.

Inflatie en prijspeil. Alle bedragen in dit MJOP zijn weergegeven inclusief 21% BTW. Het prijspeil 2026 is leidend; voor cyclische werkzaamheden in latere jaren wordt jaarlijks 3% inflatie meegenomen. De totale onderhoudsreservering voor de komende 30 jaar (2026-2055) is in hoofdstuk Planning per jaar uitgesplitst.

## Aandachtspunten brandveiligheid (gemengde VvE)

Omdat dit complex meerdere gebruiksfuncties kent (1 winkel, 4 woningen), gelden aanvullende brandveiligheidseisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Deze MJOP beoordeelt brandveiligheid alleen op basis van een visuele inspectie; voor een sluitend oordeel is een aparte brandveiligheidsscan noodzakelijk. Concrete vervolgacties:

- Laat brandcompartimentering tussen woon- en commerciële functies controleren door een gespecialiseerd bureau (WBDBO 30–60 min).
- Controleer of een brandmeldinstallatie (BMI) en/of ontruimingsinstallatie verplicht is voor het huidige gebruik.
- Borg dat alle vluchtroutes vrij blijven, niet door privégedeelten lopen en duidelijk zijn gemarkeerd (vluchtwegaanduiding + noodverlichting).
- Voer jaarlijks onderhoud uit op nooduitgangen, noodverlichting, blusmiddelen en rookmelders in gemeenschappelijke



ruimtes.

- Controleer rook- en brandwerende doorvoeren bij leidingen tussen compartimenten (vaak knelpunt bij oudere gebouwen).
- Plan een periodieke brandveiligheidsscan (eens per 3–5 jaar) bij een erkend adviesbureau, of vaker bij wijziging van gebruik.
- Bij horeca of publiekstoegankelijke ruimtes: check of een gebruiksmelding of omgevingsvergunning brandveilig gebruik aanwezig en actueel is.

## Aanbevelingen

Waarom een 30-jaars planning?

Veel onderhoudswerkzaamheden aan een pand uit 1933 hebben een lange cyclus: voegwerk-herstel 30 jaar, dakpannen 50 jaar, bitumen-dakbedekking 25 jaar. Een 20-jaars-MJOP toont alleen het rustige deel van die cyclus en verbergt het cluster van vervangingen dat bij dit pand rond 2046-2055 valt. De VvE zou daardoor onvoorbereid in een uitgavenpiek terechtkomen. Dit MJOP rekent daarom met een planhorizon van 30 jaar (2026-2055), zodat de jaarlijkse reservering ook spaart voor de zware items in jaar 21-30.

Omdat in 2026 een aantal bouwdelen door derden wordt vernieuwd (zijgevel-metselwerk, plat dak 1e verdieping, wanden gemeenschappelijke gang), zijn de eerste 10-15 jaar relatief licht. Maar precies daarom moet er nu al gespaard worden - anders volgen forse extra-bijdragen rond 2050.

Direct (binnen 12 maanden)

- \* Losse gasfles van het plat dak 2e verdieping verwijderen - veiligheidsrisico (brand + valgevaar).
- \* Nulmeting vóór start zijgevel-werkzaamheden: laat zelf foto's + conditie-rapport maken van het huidige zijgevel-metselwerk en het plat dak 1e verdieping voordat de aannemer van het buurperceel start. Dit is je beste bewijsmateriaal bij eventuele claims achteraf, met name vanwege de losse bitumen-aansluiting aan de zijgevel-zijde waar water onderdoor kan kruipen bij harde wind + regen.
- \* VvE-actie: bij de uitvoerende derden voor zijgevel-metselwerk, plat dak 1e verdieping en gemeenschappelijke gang opvragen: (1) nulmeting voorafgaand aan herstel, (2) opleveringsrapport, (3) garantietermijn (minimaal 10 jaar). Pas na ontvangst van deze stukken worden de bouwdelen herwaardeerd in het MJOP. Tot die tijd: jaarlijkse visuele controle door VvE-bestuur.

Korte termijn (1-3 jaar)

Geen acute werkzaamheden. Het pand is op de meeste onderdelen recent vernieuwd of in goede staat.

Middellange termijn (3-10 jaar)

- \* Schilderwerk wanden + plafond gemeenschappelijke gang - eerste cyclus 7 jaar na oplevering door derden.
- \* Behandelen houten gevelbekleding zijgevel - eerste cyclus 8 jaar na plaatsing 2023, dus rond 2031.
- \* Reinigen + hydrofoberen gevelmetselwerk zijgevel - eerste cyclus 10 jaar na herstel-oplevering.
- \* Vervanging tapijt traploper (cyclus 10 jr) - rond 2035.

Bijzonderheid gemengd vastgoed - winkel A-1 + 4 bovenwoningen

Het pand is een gemengd object. Op de begane grond bevindt zich winkelruimte (appartementsrecht A-1); op de verdiepingen vier woningen (A-2 t/m A-5). De splitsingsakte bepaalt voor enkele onderdelen een afwijkende verantwoordelijkheidsverdeling. Relevant voor het MJOP:

- Artikel 8 lid 1 (afwijking modelreglement): tot de privé-gedeelten worden voorts gerekend de kozijnen, ramen en het glas



van de tot het privé-gedeelte behorende ruimten, alsmede de deurkozijnen, de huisbel en de brievenbussen. Onderhoud en vervanging van deze onderdelen vallen daarmee buiten de gemeenschappelijke kas.

- Artikel 16 lid 3 (winkel-specifiek): voor reclame-uitingen, gevelletters, zonneschermen en uitstallingen aan de winkelpui geldt dat de winkel-eigenaar uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de overige appartementseigenaren wijzigingen mag aanbrengen. Onderhoud van deze elementen komt voor rekening van de winkel-eigenaar.

- Artikel 18 lid 3: het plat dak boven de aanbouw is gemeenschappelijk; gebruik (terras, plantenbakken) door A-1 vergt instemming van de VvE en mag de bitumendekking niet beschadigen.

#### Verantwoordelijkheidsverdeling op hoofdlijnen

Gemeenschappelijk: gevelmetselwerk + voegwerk + reinigen + hydrofoberen, dakpannen, dakbeschot, dakgoten, hemelwaterafvoeren, loodslabben, plat dak (bitumen), fundering, dragende constructie, gemeenschappelijke gang en trappenhuis (vloeren, wanden, plafond, trapleuningen, balustrade), bel/intercom-installatie, gemeenschappelijke elektra-installatie en binnenriolering.

Privé (A-1 winkel): winkelpui, markies/zonnescherm, kunststof openslaande deuren achtergevel-aanbouw, eigen sanitair en installaties.

Privé (A-2 t/m A-5 woningen): houten kozijnen voorgevel (incl. glas + sluitwerk), kunststof kozijnen achtergevel, voor- en achterdeur, Velux dakramen, eigen sanitair en installaties.

#### Boekhoudkundige hint - drie kostencategorieën

Overweeg in de VvE-administratie drie kostenpotjes te onderscheiden:

1. Algemeen gemeenschappelijk - verdeeld naar breukdeel (alle eigenaren).
2. Ten dienste van A-1 (winkel) - bijvoorbeeld onderhoud rond de winkelpui-omgeving als de VvE dit uitvoert.
3. Ten dienste van A-2 t/m A-5 (woningen) - bijvoorbeeld trappenhuis en gemeenschappelijke entree die enkel door bewoners gebruikt worden.

Voor toedeling per kostenpotje is een wijzigingsbesluit (artikel 5:139 BW) of een interne afspraak voldoende, mits in lijn met de splitsingsakte.

#### Brandveiligheid bij verbouwingen

Bij elke toekomstige ingreep aan de scheiding tussen winkel (A-1) en bovenwoningen - vloeren, plafonds, leidingdoorvoeren, schachten - moet een WBDDBO van ten minste 60 minuten gewaarborgd blijven (Bbl/NEN 6068). Wij adviseren bij verbouwingen die de scheidende constructie raken een aparte brandveiligheidstoets door een gespecialiseerd adviseur.

#### Aanvullende administratieve aanbevelingen

- \* Splitsingsakte en splitsingstekening permanent in het VvE-archief opnemen en bij eigendomsoverdracht standaard met de notaris delen.
- \* Reservefonds VvE - toetsen of de jaarlijkse reservering toereikend is voor het in dit MJOP geplande onderhoud (zie hoofdstuk Planning).
- \* Energetisch - overwegen om bij een grote ingreep aan dak of gevel een verduurzamingsplan op te laten stellen (isolatie kapconstructie, eventueel zonnepanelen op plat dak na vernieuwing bitumen).

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