

(D)MJOP 2020-2040 - 20jr.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149

Soest



Opgesteld door:

FOCUS Vastgoed Groep B.V.
Oslo 12
2993 LD Barendrecht
085 - 0161770
info@focusvastgoed-groep.nl
www.focusvastgoed-groep.nl



Inleiding

Doel van het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Per 1 januari 2018 is de wet 'verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars' in werking getreden. In deze wet is geregeld dat elke VvE jaarlijks een bedrag moet reserveren voor het groot onderhoud van het gebouw. Nu kan de VvE ervoor kiezen jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde te reserveren. De beste manier is echter om de jaarlijkse reservering te baseren op een meerjarenonderhoudsplan dat minimaal een periode van 10 jaar of meer beslaat.

De gedachte hierachter is dat achterstallig onderhoud aan (gemeenschappelijke) gebouwen voorkomen moet worden. Het hebben van een dergelijk fonds zorgt er voor dat bijvoorbeeld een lekkend dak (calamiteiten) direct gemaakt kan worden. Zo zijn eigenaren niet afhankelijk van de financiële situatie van één van de bewoners. Overigens mag de VvE zelf bepalen hoeveel geld er in het reservefonds aanwezig is, hier zijn geen wettelijke bepalingen voor. De omvang moet in ieder geval voldoende zijn om de kosten van regulier groot onderhoud te dekken. Zo heeft u altijd voldoende financiële middelen in kas om uw complex in goede staat te (be)houden.

De belangrijkste taak en verantwoordelijkheid van de VvE is het (laten) onderhouden van het appartementencomplex. Tijdig onderhoud plegen is daarom absoluut raadzaam om het gebouw zijn waarde te laten behouden. Er komen daarbij al snel een aantal vragen aan de orde:

- wat moeten we onderhouden;
- hoe moeten we onderhouden;
- wanneer moeten we onderhouden;
- en wat gaat het kosten?

Vaak ziet men onderhoud als een noodzakelijk kwaad, het wordt zo lang mogelijk uitgesteld om kosten te besparen. Achterstallig onderhoud zorgt uiteindelijk tot meer (vervolg)schade en dus hogere (herstel)kosten.

Om te kunnen bepalen hoeveel geld er nodig is voor onderhoud en wanneer welk onderdeel aan de beurt is, kunt u het beste een MJOP opstellen. Met dit onderhoudsplan heeft u een onderhoudsscenario ter beschikking voor een doelmatig beheer van het gebouw. U kunt accuraat bepalen hoeveel geld er nodig zal zijn voor het uit te voeren onderhoud op de (middel)lange termijn en hebt u de kosten per jaar inzichtelijk middels een jaarplan. In een MJOP wordt namelijk een onderhouds-, herstel- of vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen voor de (middel)lange termijn vastgelegd.

Onderhoud

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Technisch onderhoud versus renovatie

Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruiksperiode. Renovatieactiviteiten (ook wel exploitatiewerkzaamheden genoemd), waarbij het gebouw wordt aangepast aan een nieuw eisenpatroon (bijvoorbeeld door veranderingen in werkmethoden, technologische ontwikkelingen), rekenen we dus niet tot het onderhoud. Om duidelijk te maken dat onderhoud geen betrekking heeft op functionele aanpassingen in een gebouw, wordt vaak gesproken van "technisch onderhoud" in tegenstelling tot "renovatie".

Dagelijks onderhoud: kwaliteitsvermindering vertragen

Bij (technisch) onderhoud maken we onderscheid in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud).

Planmatig onderhoud: kwaliteitsverliezen herstellen

We spreken van planmatig onderhoud (preventief onderhoud) als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

Bouwkundige inspectie

Voor het opstellen van een MJOP ligt een bouwkundige inspectie conform de systematiek conditiemeten NEN 2767 ten grondslag. Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle (onderhoudsgevoelige) elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore van 1 t/m 6. Hierbij kan objectief worden bepaald wat de resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft. Het doel van de visuele inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object (NEN 2767).

De navolgende activiteiten worden uitgevoerd om het onderhoudsplan te vervaardigen.

- Het inventariseren van elementen die onderhoud behoeven of vervangen dienen te worden;
- Het vastleggen van eventuele gebreken;
- Het vaststellen van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten;
- Het begroten van de uitvoeringskosten;
- Het plannen van de onderhoudsactiviteiten;

Methodiek conditiemeten

Bij het verrichten van de conditiemeting en de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan is de systematiek “NEN 2767 Conditie meting van gebouwen” gehanteerd. Van alle elementen wordt de ‘conditie voor’ vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix (I/O Matrix) hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. ‘Conditie Voor’. Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

Conditie Voor : (I/O MATRIX)

OMVANG	Incidenteel < 2%			Plaatselijk 2-10%			Regelmatig 10-30%			Aanzienlijk 30-70%			Algemeen > 70%		
	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering
Begin	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2
Gevorderd	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3
Eind	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3	6	5	4

Voorbeeld: Er is sprake van houtrot aan een kozijn. Na inspectie/meting komt dit gebrek plaatselijk voor (2-10%). Houtrot is een ernstig gebrek en qua intensiteit is er sprake van een eindsituatie. Indien dit na meting plaatselijk voorkomt, resulteert dit uiteindelijk in een conditiescore 3. Indien er nog andere gebreken aan de kozijnen voorkomen, kan dit resulteren in een “lagere score” aangezien de diverse gebreken een gewogen score zal worden van de aangetroffen gebreken (geaggregeerde conditiescore).

De ‘Conditie voor’ wordt volgens onderstaande schaalverdeling uitgedrukt.

Conditieschalen:

- Conditie 1 Uitstekend: nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
- Conditie 2 Goed: een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
- Conditie 3 Redelijk: een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.

- Conditie 4 Matig: een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
- Conditie 5 Slecht: een element waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
- Conditie 6 Zeer slecht: een zodanige toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.
- Conditie 8 Nader onderzoek nodig: tijdens de visuele inspectie zijn er bevindingen gedaan die vragen om nader specialistisch vervolgonderzoek.
- Conditie 9 Niet te inspecteren: van betreffend element is het tijdens een visuele inspectie niet mogelijk voldoende te inspecteren voor een betrouwbare conditiemeting van het element. Dit kan te maken hebben met bereikbaarheid (bouwkundig) of functievervulling/werking (installatie) van een element.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' voor onderhoud opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

Aspectscore

- veiligheid/gezondheid;
- cultuurhistorische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- technische vervolgschade;
- toename klachtenonderhoud;
- beleving/esthetica;

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspectscore. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel A/P-Matrix. Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze A/P-Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

A/P MATRIX

	Prioriteit								
Aspecten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Veiligheid/gezondheid									
Cultuur historische waarde									
Gebruik en bedrijfsproces									
Technische vervolgschade									
Toename klachtenonderhoud									
Beleving, esthetica									

Voorbeeld: Indien het motief van de maatregel 'Technische vervolgschade' betreft en deze een gemiddelde score meekrijgt (geel) resulteert dit volgens het schema in een prioriteit '6'.

Inventarisatie / inspectie

Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhoudsgevoelige en vervangingsgevoelige gebouwonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

Bereikbaarheid

De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen.

Gebouwonderdelen

De inventarisatie en inspectie hebben (tenzij anders overeengekomen in de opdracht) betrekking op:

- bouwkundig interieur (gemeenschappelijke onderdelen, indien van toepassing);

- bouwkundig exterieur;
- technische installaties;
- verharde terreinen.

Begroting

De prijzen in de begroting zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar mogen slechts worden beschouwd als richtprijzen gebaseerd op het landelijk gemiddelde. De prijzen vermeld in de begroting zijn eindprijzen consument (dus inclusief allerlei toeslagen). In het kostenoverzicht staat aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.

Prijspeil

Als prijspeil wordt de inspectiedatum aangehouden zoals u die per gebouw aantreft in de algemene objectinformatie.

Actualiseren onderhoudsplan

Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, fysieke invloeden etc. zal het onderhoudsplan moeten worden aangepast teneinde zijn bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden. Wij adviseren u het onderhoudsplan periodiek aan te passen aan de actualiteit en hierbij een tijdsbestek te hanteren van twee jaar zodat men als VvE niet voor onverwachte uitgaven komt te staan. Op die manier worden de geplande werkzaamheden altijd, in het jaar voorafgaand aan het jaar van uitvoering, beoordeeld op juistheid.

Algemene voorwaarden

Op al onze transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals opgenomen in De Nieuwe Regeling 2011; de Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011).

Algemene toelichting hoofdelementen

Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstelmogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden bijvoorbeeld scheurwijdtes gemeten, sonderingen uitgevoerd en/of delen van de fundering ontgraven. Herstelmogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, zoals soort fundering, grondslag, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, fluctuaties in het freatisch vlak (grondwaterstand), overbelasting of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Onderdeel van een goed funderingsadvies is een beschouwing van de omgeving en de situatie. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespens langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling, etc.?

Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Gesloten gevels:

Bij een inspectie van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating, voegwerk e.d.) wordt gekeken naar de constructie (scheurvorming, losse delen e.d.), vochtproblemen (optrekkend en/of doorslaand vocht) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking/vervuiling, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming. Scheurvorming is vaak niet verontrustend, echter kan soms duiden op constructieve gebreken. Deze scheuren dienen dan uitgehakt te worden of er zijn verdere constructieve maatregelen noodzakelijk. Bij betonwerken kunnen zich ook constructieve problemen voordoen. Herstel dient dan op zo kort mogelijke termijn te worden uitgevoerd. Soms ontstaat

schade doordat het betonoppervlak poreus wordt (carbonatatie). Een oppervlaktebehandeling kan in dit geval soms effectief zijn.

Open gevels:

Bij houten kozijnen is de kans op houtrot aanwezig. Oorzaken van houtrot kunnen divers zijn: slecht schilderwerk, lekkende beglazingskitten, te strak afgehangen ramen en deuren of openstaande verbindingen. Soms is "gewoon" slecht hout toegepast. Een tijdig herstel voorkomt soms grote herstel- of vervangingskosten. Voor aluminium en kunststof kozijnen geldt dat deze niet onderhoudsvrij zijn maar eerder onderhoudsarm. Periodiek reinigen en onderhoud aan hang- en sluitwerk kunnen veel problemen voorkomen. Stalen kozijnen hebben vaak een zeer lange levensduur; toch adviseren wij om deze op niet al te lange termijn te vervangen. Vaak zijn er gegronde klachten over tocht en uit energetische overwegingen hebben ze een groot warmteverlies. Het plaatsen van dubbel glas is veelal niet mogelijk. Ook defect hang- en sluitwerk is vaak niet meer te vervangen.

Schilderwerk, met name op houten kozijnen, dient onbeschadigd te zijn. De gemiddelde levensduur van een verflaag bedraagt ongeveer zes jaar. Echter, weersgevoelige gevels moeten mogelijk eerder geschilderd of bijgewerkt worden. Wij hanteren doorgaans geen onderscheid in weers- en niet-weersgevoelige gevels. Soms kunnen liggende delen tussentijds nog geschilderd worden. Ogenscheinlijk intacte verflagen kunnen toch door verpoedering van de verf toe zijn aan een schilderbeurt.

Hang- en sluitwerk van ramen en deuren dient jaarlijks te worden onderhouden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium gevolgschade voorkomen worden.

Het is raadzaam om gelijktijdig met glasbewassing ook het kozijn te laten reinigen; dit komt veelal de levensduur van schilderwerk ten goede maar geeft bovendien een betere esthetische uitstraling. Reinigen van gevelbekledingen is om die reden ook wenselijk.

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering. Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 24 jaar). De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas dient namelijk altijd ventilerend geplaatst te worden, maar dit gebeurt in de praktijk vaak niet.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schildersystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar.
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar.
- Nieuw schildersysteem, elke 16-24 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen (ca. elke 4^e vervolgschilderbeurt).

Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders), doorbuiging en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (aftimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detaillering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat). Dit is echter zeer afhankelijk van de mate van onderhoud (schilderwerk).

Bij pannendaken is het belangrijk dat eventueel kapotte pannen snel vervangen worden. Inboeten noemen we het regelmatig recht leggen van pannen. Losliggende nok- en hoekpannen dienen vastgezet te worden. Belangrijk is dat goten jaarlijks worden schoongemaakt, dit voorkomt verstoppingen, overlopende goten en het verlengt de levensduur

van alle gootmateriaal.

Wettelijk is bepaald dat alle daken moeten zijn aangepast aan de ARBO-voorschriften. Dit wil zeggen o.a. aanwezigheid van valbeveiliging, opstelplaats, e.d. Bij vervanging dakbedekking adviseren wij deze voorzieningen gelijktijdig uit te voeren. Aangezien vaak niet duidelijk is welke voorzieningen en tegen welke kosten deze voorzieningen aangebracht worden, nemen wij een pm-post op in de begroting als signalering.

Platte daken dienen, afhankelijk van de vervuilingsgraad, gemiddeld eens per jaar te worden schoongemaakt. Gelijktijdig kunnen dan kleine gebreken hersteld worden. Een gemiddelde leeftijd voor een platdakbedekking is (afhankelijk van het soort) 20 tot 24 jaar. Sommige daken kunnen eenmalig overlaagd worden waardoor de totale levensduur voor vervanging 40 tot 48 jaar bedraagt. Schoonmaken van lichtkoepels en lichtstraten verlengt eveneens de levensduur.

Interieur (Indien van toepassing)

De grote diversiteit aan materialen die binnen worden toegepast vereisen een specifiek onderhoud. Veel materialen worden op grond van een esthetisch karakter onderhouden. Dit geldt o.a. voor het schilderwerk. Het schilderwerk op de binnenzijde van de houten buitenkozijnen is noodzakelijk om houtrot te voorkomen. Voor vloerbedekkingen geldt, afgezien van dat esthetische karakter, dat het veilig en niet kapot is. Zachtboardplafonds zijn met het oog op brandveiligheid (in verkeersruimten) niet meer toegestaan. Systeemplafonds buigen vaak op termijn door; correctie is veelal mogelijk echter niet onbeperkt. Kapotte platen kunnen worden uitgewisseld. Voor oudere platen geldt dat de oorspronkelijk geleverde structuur vaak niet meer verkrijgbaar is.

Technische installaties (indien aanwezig)

Voor veel technische installaties geldt behalve het regulier onderhoud en periodieke vervangingen dat deze ook aan wettelijke voorschriften en normeringen moeten voldoen. Conform het Waterleidingsbesluit dient iedere waterinstallatie vrij te zijn van legionella's (besmetting). Voor ziekenhuizen, zorginstellingen, verblijfsaccommodaties, asielzoekerscentra, penitentiaire inrichtingen, zwem- en badinrichtingen, kampeeterreinen en jachthavens moet een risicoanalyse gemaakt worden aangezien deze gebouwen onder een hoog risicoklasse vallen. Alle overige locaties vallen onder een laag risicoklasse. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht uit de Waterleidingwet en het Waterleidingbesluit. Dit houdt in dat de eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de deugdelijkheid van het leidingwater dat zij beschikbaar stelt.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 4.18 van het Activiteitenbesluit) dienen gemeenschappelijke verwarmingsketels (incl. cascadeopstelling) om de 2 jaar te worden gekeurd (SCIOS keuring >100kW ; lichte SCIOS keuring <100kW). Daarnaast worden andere eisen gesteld aan ketels gesitueerd als opstelplaats en gesitueerd in een stookruimte. Met betrekking tot het aangegeven bedrag gaan wij uit van een bijgehouden stookboek (logboek). Wij adviseren deze keuringskosten op te nemen in het onderhoudscontract van de cv-ketel. Voor de verplichte inspectie van elektrische installaties conform NEN 3140 zijn eenmaal per vijf à zes jaar de kosten opgenomen. Aangezien iedere situatie verschillend is, zijn de opgenomen bedragen niet meer dan een indicatie. Voor een eerste keuring wordt een hoger bedrag aangehouden in verband met de kosten voor het in schema brengen van de bestaande installatie. Wij adviseren om ten aanzien van deze wettelijk verplichte keuringen een contract af te sluiten, zodat op basis van een vastgestelde steekproef de installatie jaarlijks wordt gekeurd.

Liftinstallaties dienen om de 18 maanden door het Liftinstituut te worden gekeurd. (Warenwetbesluit Liften - art. 17). Bovendien is hier een wettelijke verplichting tot onderhoud (jaarlijks). Ook voor veiligheidsinstallaties zoals bliksembeveiliging, droge blusleidingen en brandmeldcentrales, e.d. gelden wettelijke voorschriften. Het op niveau houden daarvan is veelal afgedekt in een onderhoudscontract.

Diversen

Asbest

Indien de woning(en) van de VvE dateert van voor 1993 bestaat er een kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de rapportage worden enkel de door ons (eventueel) herkende asbesthoudende materialen genoemd. Mogelijk zijn er meer asbesthoudende materialen aanwezig dan (eventueel) genoemd. Indien wenselijk kunt u door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie laten maken. De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren, zagen en dergelijke, indien er een risico is op het inademen van stofdeeltjes.

Houtvernielers

Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Dit uit laten voeren door een bedrijf met speciaal daar voor opgeleid personeel. Personeel opgeleid aan de SVO (Stichting Vakopleiding Ongediertebestrijding) en / of EVM (Exameninstituut Voor Milieuhygiëne) gediplomeerd personeel. Houtvernielers zijn houtworm, boktor, zwam, schimmels e.d.

Milieu / Verontreiniging

Aan ons zijn geen meldingen gedaan van eventuele verontreinigingen, er wordt door ons ook geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreinigingen (specialistisch onderzoek).

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest
Algemene Objectgegevens
Code

Code 93698-2

Object

Naam VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Aantal eenheden 35

Adres Van Goyenlaan 99-149

Postcode 3764XE

Plaats Soest

Inspecteur B. van den Muijsenberg

Inspectiedatum 11-6-2019

Opdrachtgever

Naam VvE Van Goyenlaan 99-149

Contactpersoon R. van Bommel (Van Bommel Beheer)

Technisch

Bouwjaar 1964

Financieel

Saldo € 120.510,00

Prijspeil 1-1-2019

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Weersgesteldheid Zonnig

Elementenoverzicht

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

De elementenlijst omvat alle onderhoudsgevoelige bouwkundige of installatietechnische elementen die op locatie zijn geconstateerd.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk		766,00 m2	4
22	Binnenwanden			
2221	Binnenwand schoonmetselwerk		1,00 m2	4
23	Vloeren			
2322	Balkonconstructie beton		1,00 m2	2
2322	Dilatatie kitvoeg	x	1,00 m1	3
2323	Galerijconstructie beton		1,00 m2	2
2323	Galerijconstructie console beton		1,00 m2	2
28	Hoofddraagconstructies			
2811	Kolom beton	x	1,00 m1	2
31	Buitenwandopeningen			
3120	Kozijn buiten kunststof		1,00 m2	1
3131	Entree deur hout		26,00 st	3
3131	Balkondeuren hout		1,00 st	4
32	Binnenwandopeningen			
3230	Deurkozijn binnen hout	x	1,00 m2	2
34	Balustrades en leuningen			
3410	Balustrade metselwerk		1,00 m2	4
3410	Balustrade (verz.) staal		1,00 m1	2
3420	Leuning staal (balkon)		1,00 m1	2
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol		766,00 m2	4
43	Vloerafwerkingen			
4320	Balkon/galerij afwerking PU-coating		1,00 m2	3
4321	Vloerafwerking cementdekvloer		1,00 m2	4
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels		1,00 m2	3
46	Schilderwerk			
4621	Buitschilderwerk boeiboord hout dekkend	Dak	1,00 m2	3
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend m2	Bergingen	1,00 m2	2
4622	Binnenschilderwerk metselwerk		1,00 m2	5

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie		1,00 m2	3
4634	Binnenschilderwerk hek metaal		1,00 m2	2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond + kolommen	Balkons	1,00 m2	2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond + diktakanten	Galerijen	1,00 m2	2
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Bergingen	1,00 m2	3
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumen		957,00 m2	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim		1,00 m1	5
51	Warmteopwekking			
5121	CV-ketel collect. HR 107		2,00 st	9
5121	CV-pomp collectief		2,00 st	9
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Balkons	1,00 m1	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Galerijen	1,00 m1	2
5240	Binnenriolering		1,00 pst	9
5240	Standleidingen		1,00 pst	9
53	Water			
5310	Waterleidingnet compleet		1,00 m1	9
56	Warmtedistributie			
5610	CV-leidingen		1,00 m1	9
57	Luchtbehandeling			
5741	Ventilatiekanaal aluminium		1,00 st	9
63	Verlichting			
6311	Elektra armaturen binnen LED		1,00 st	2
64	Communicatie			
6422	Huistelefoon-installatie		1,00 st	9
90	Terrein			
9099	Terrein		1,00 pst	3
99	Algemeen			
9999	Periodiek klein onderhoud		1,00 pst	9
9999	Verduurzaming Scenario 1B light;		1,00 pst	0

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
9999	Radiografische warmtemeting		1,00 pst	9

Bevindingen

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Bevinding: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 18-5-2020

Bij bevindingen vindt u een overzicht van gebreken, opmerkingen of aandachtspunten die tijdens de inspectie zijn geconstateerd met de eventueel daaraan gerelateerde kosten tot herstel.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Gevelconstructie metselwerk

Gevels

Vuil, aanslag, verkleuring

5 n.v.t.

Activiteit:

Hvh

Reinigen en hydrofoberen/impregneren metselwerk

1,00 pst

Het metselwerk is regelmatig vervuild. Geadviseerd wordt het metselwerk te reinigen en te hydrofoberen om de levensduur te verlengen. Kosten planmatig opgenomen.



AFWERKINGEN

43 Vloerafwerkingen

4320 Balkon/galerij afwerking PU-coating

Galerij

Vuil, aanslag, verkleuring

5 n.v.t.

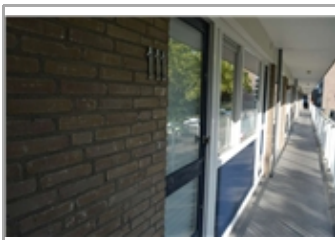
Activiteit:

Hvh

Monitoren

1,00 pst

De PU-coating van de galerijen is vervuild. Het gebrek is van esthetische aard en urgent herstel is niet noodzakelijk. Echter, wordt geadviseerd de vervuiling en eventuele beschadigingen te monitoren en op lange termijn (planmatig) te herstellen en een nieuwe seallaag aan te brengen. Kosten planmatig opgenomen.



93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

43 Vloerafwerkingen

4321 Vloerafwerking cementdekvloer

Bergingsgangen
Slijtage
5 n.v.t.

Activiteit: Hvh
Herstellen cementdekvloer 1,00 pst

De cementdekvloer in de bergingsgangen is onderhevig aan slijtage. Geadviseerd wordt periodiek herstel uit te laten voeren. Kosten planmatig opgenomen.



46 Schilderwerk

4622 Binnenschilderwerk metselwerk

Bergingsgangen
Scheurvorming
5 n.v.t.

Activiteit: Hvh
Herstel metselwerk + groot schilderwerk metselwerk 1,00 pst

Het schilderwerk in de bergingsgangen vertoont plaatselijk scheurvorming. Geadviseerd wordt het onderliggende metselwerk te herstellen en het schilderwerk te voorzien van een vervolgsysteem. Kosten planmatig opgenomen.

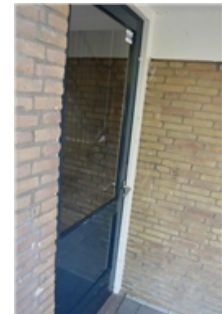


4622 Binnenschilderwerk deur hout dekkend m2

Bergingen
Mechanische beschadigingen
5 n.v.t.

Activiteit: Hvh
Groot schilderwerk deur hout dekkend 1,00 pst

De deuren ter plaatse van de bergingsgangen vertonen mechanische beschadigingen. Geadviseerd wordt het schilderwerk te voorzien van een vervolgsysteem. Kosten planmatig opgenomen.



INSTALLATIES ELECTRA

63 Verlichting

6311 Elektra armaturen binnen LED

Algemeen
Verval tussen 75%-87,5% van de levensduur
5 n.v.t.

Activiteit: Hvh
Vervangen armaturen TL voor LED - trappenhuizen, galerijen, bergingsgangen 1,00 pst

De verlichtingsarmaturen zijn verouderd. Geadviseerd wordt deze integraal te vervangen voor LED armaturen. Kosten planmatig opgenomen.



93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
 Van Goyenlaan 99-149 • Soest

DIVERSEN

99 Algemeen

9999 Verduurzaming Scenario 1B light;		
Algemeen		
Verduurzaming VvE Van Goyenlaan (Scenario 1B light)		
1 Op korte termijn		
Activiteit:	2020	Hvh
Verduurzamen		1,00 pst
Scenario 1B light; Nieuwe kozijnen, HR++ glas en spouwmuur isolatie (NEF lening €332.000)		

Totaal object

€ 0

Jaarplan 2020

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 18-5-2020

Het jaarplan dient als leidraad voor technisch beheer en omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden van één uitvoeringsjaar met de daaraan gerelateerde kosten.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2020
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Reinigen en hydrofoberen / impregneren metselwerk	1,00 pst	€ 43.000
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Vervangen voegwerk platvol - balkonzijde	1,00 pst	€ 800
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Vervangen voegwerk platvol - galerijzijde	1,00 pst	€ 800
43	Vloerafwerkingen			
4321	Vloerafwerking cementdekvloer	Herstellen cementdekvloer	1,00 pst	€ 2.500
46	Schilderwerk			
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend m2 Bergingen	Groot schilderwerk deur hout dekkend	1,00 m2	€ 3.500
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond Bergingen	Groot schilderwerk betonconstructie plafond	1,00 pst	€ 3.250
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumen	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00 pst	€ 1.500
4711	Dakbedekking bitumen	Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast - entree	1,00 pst	€ 5.000
52	Afvoeren			
5240	Binnenriolering	Klein onderhoud binnenriolering	1,00 pst	€ 500
56	Warmtedistributie			
5610	CV-leidingen	Divers onderhoud CV	1,00 pst	€ 1.250
90	Terrein			
9099	Terrein	Klein onderhoud	1,00 pst	€ 150
99	Algemeen			
9999	Periodiek klein onderhoud	Periodiek klein onderhoud	1,00 pst	€ 2.500
■ 9999	Verduurzaming Scenario 1B light;	Verduurzamen Verduurzaming VvE Van Goyenlaan (Scenario 1B light)	1,00 pst	€ 0
Totaal object				€ 64.750

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 18-5-2020

Het 25-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 25 jaar.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
21 Buitenwanden																
2110	Gevelconstructie metselwerk															
	Reinigen en hydrofoberen / impregneren metselwerk	1,00	pst	2020		€ 43.000										€ 43.000
						€ 43.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 43.000
22 Binnenwanden																
2221	Binnenwand schoonmetselwerk															
	Vervangen schoonwerk metselwerk	1,00	pst	2028										€ 2.500		€ 2.500
	Vervangen schoonwerk metselwerk	1,00	pst	2032												€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.500	€ 0	€ 2.500
23 Vloeren																
2322	Balkonconstructie beton															
	Plaatselijk betonherstel	1,00	pst	2025	10						€ 2.750					€ 2.750
	Plaatselijk dilatatie kitvoeg vervangen	1,00	pst	2041												€ 0
2323	Galerijconstructie beton															
	Plaatselijk betonherstel	1,00	pst	2023					€ 2.750							€ 2.750
	Plaatselijk betonherstel	1,00	pst	2033												€ 0
2323	Galerijconstructie console beton															
	Galerijconstructie console beton	1,00	m2	2051												€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.750	€ 0	€ 2.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.500
31 Buitenwandopeningen																
3120	Kozijn buiten kunststof															
	Vervangen kozijn kunststof inclusief beglazing	1,00	m2	2067	48											€ 0
3131	Balkondeuren hout															
	Vervangen buitendeur hout	1,00	st	2027										€ 5.000		€ 5.000

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Vervangen buitendeur hout		1,00	st	2033												€ 0
Vervangen buitendeur hout		1,00	st	2039												€ 0
3131	Entree deur hout															
Vervangen entree deur hout incl. hang&sluitwerk+afhangen		1,00	st	2027									€ 35.000			€ 35.000
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.000	€ 0	€ 0	€ 40.000
32 Binnenwandopeningen																
3230	Deurkozijn binnen hout															
Vervangen deurkozijn hout	x	1,00	m2	2066	48											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
34 Balustrades en leuningen																
3410	Balustrade (verz.) staal															
Vervangen balustrade (verz.) staal		1,00	pst	2041	40											€ 0
3420	Leuning staal (balkon)															
Vervangen leuning staal		1,00	m1	2059	40											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
41 Buitenwandafwerkingen																
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol															
Vervangen voegwerk platvol - balkonzijde		1,00	pst	2035												€ 0
Vervangen voegwerk platvol - balkonzijde		1,00	pst	2020		€ 800										€ 800
Vervangen voegwerk platvol - galerijzijde		1,00	pst	2020		€ 800										€ 800
Vervangen voegwerk platvol - galerijzijde		1,00	pst	2033												€ 0
						€ 1.600	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.600

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
43 Vloerafwerkingen																
4320	Balkon/galerij afwerking PU-coating															
	Herstel balkonvloeren incl. doorvoeren herstellen	1,00	pst	2025							€ 10.000					€ 10.000
	Herstel balkonvloeren incl. doorvoeren herstellen	1,00	pst	2033												€ 0
	Vervangen PU- coating	1,00	pst	2025							€ 40.000					€ 40.000
	Nieuwe putten aanbrengen (doorvoeren)	1,00	pst	2025							€ 2.500					€ 2.500
	Nieuwe seallaag en dilatatievoegen aanbrengen	1,00	pst	2033												€ 0
4321	Vloerafwerking cementdekvloer															
	Herstellen cementdekvloer	1,00	pst	2020		€ 2.500										€ 2.500
	Herstellen cementdekvloer	1,00	pst	2040												€ 0
	Herstellen cementdekvloer	1,00	pst	2030												€ 0
4322	Vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels															
	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels (gelijmd)	1,00	m2	2067	48											€ 0
	Vervangen vloerafwerking dubbel hard gebakken tegels (gezet)	1,00	m2	2067	48											€ 0
						€ 2.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 52.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 55.000
46 Schilderwerk																
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend m2				Bergingen											
	Groot schilderwerk deur hout dekkend	1,00	m2	2020	12	€ 3.500										€ 3.500
4622	Binnenschilderwerk metselwerk															
	Groot schilderwerk metselwerk	1,00	pst	2028										€ 7.500		€ 7.500
4634	Binnenschilderwerk hek metaal															
	Groot schilderwerk hek staal	1,00	pst	2028										€ 5.000		€ 5.000
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond + diktekanten				Galerijen											
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond + diktekanten	1,00	pst	2025							€ 18.000					€ 18.000

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond + diktekanten	1,00	pst	2036												€ 0
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond				Bergingen											
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond	1,00	pst	2020		€ 3.250										€ 3.250
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond	1,00	pst	2030												€ 0
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond	1,00	pst	2040												€ 0
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond + kolommen				Balkons											
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond + diktekanten	1,00	pst	2025							€ 8.000					€ 8.000
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond + diktekanten	1,00	pst	2034												€ 0
						€ 6.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 26.000	€ 0	€ 0	€ 12.500	€ 0	€ 45.250
47	Dakafwerkingen															
4711	Dakbedekking bitumen															
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2026	1							€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 6.000
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2021			€ 1.500									€ 1.500
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2024						€ 1.500						€ 1.500
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2022				€ 1.500								€ 1.500
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2023					€ 1.500							€ 1.500
	Inspectie dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2020		€ 1.500										€ 1.500
	Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast	1,00	pst	2025	36						€ 91.500					€ 91.500
	Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast - entree	1,00	pst	2020	36	€ 5.000										€ 5.000
						€ 6.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 91.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 110.000
51	Warmteopwekking															
5121	CV-ketel collect. HR 107															
	Klein onderhoud ketelhuis	1,00	st	2026	10							€ 1.500				€ 1.500

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.500
52	Afvoeren															
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Balkons														
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc		1,00	pst	2032											€ 0
5240	Binnenriolering															
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2020	€ 500										€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2021		€ 500									€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2024					€ 500						€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2023				€ 500							€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2035											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2036											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2033											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2030											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2029										€ 500	€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2027								€ 500			€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2026							€ 500				€ 500
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2042											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2039											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2038											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2041											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2044											€ 0
	Klein onderhoud binnenriolering		1,00	pst	2045											€ 0
5240	Standleidingen															
	Standleidingen hoogbouw		1,00	pst	2022 6			€ 6.500						€ 6.500		€ 13.000
	Standleidingen laagbouw		1,00	pst	2025 6					€ 6.500						€ 6.500

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
						€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 23.000
53 Water																
5310	Waterleidingnet compleet															
	Periodieke controle waterleiding	1,00	pst	2021	2		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190	€ 950
						€ 0	€ 190	€ 0	€ 190	€ 0	€ 190	€ 0	€ 190	€ 0	€ 190	€ 950
56 Warmtedistributie																
5610	CV-leidingen															
	Divers onderhoud CV	1,00	pst	2020	1	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 12.500
						€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 12.500
57 Luchtbehandeling																
5741	Ventilatiekanaal aluminium															
	Reinigen ventilatiekanaal	1,00	pst	2022	5			€ 1.250					€ 1.250			€ 2.500
						€ 0	€ 0	€ 1.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.250	€ 0	€ 0	€ 2.500
63 Verlichting																
6311	Elektra armaturen binnen LED															
	Vervangen armaturen TL voor LED - trappenhuizen, galerijen, bergingsgangen	1,00	st	2036	36											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
64 Communicatie																
6422	Huistelefoon-installatie															
	Vervangen huistelefooninstallatie	1,00	pst	2036	15											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
90 Terrein																
9099	Terrein															
	Klein onderhoud	1,00	pst	2020	1	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 1.500
						€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 1.500
99 Algemeen																
9999	Radiografische warmtemeting															
	Radiografische warmtemeter	1,00	pst	2029											€ 5.700	€ 5.700
9999	Periodiek klein onderhoud															
	Periodiek klein onderhoud	1,00	pst	2020		€ 2.500										€ 2.500
	Periodiek klein onderhoud	1,00	pst	2026								€ 2.500				€ 2.500
	Periodiek klein onderhoud	1,00	pst	2032												€ 0
9999	Verduurzaming Scenario 1B light;															
■	Verduurzamen	Verduurzaming VvE Van Goyenlaan (Scenario 1B light)	1,00	pst	2020											€ 0
						€ 2.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.500	€ 0	€ 0	€ 5.700	€ 10.700
Totaal object						€ 64.750	€ 3.590	€ 10.650	€ 6.340	€ 3.400	€ 180.840	€ 7.400	€ 44.840	€ 24.400	€ 9.290	€ 355.500

Overzicht 25 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uiterekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 18-5-2020

Het 25-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 25 jaar.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Code	Hoofdgroep	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Totaal
21	Buitenwanden	€ 43.000																									€ 43.000
22	Binnenwanden									€ 2.500				€ 2.500													€ 5.000
23	Vloeren				€ 2.750		€ 2.750								€ 2.750		€ 2.750										€ 13.500
31	Buitenwandopeningen								€ 40.000						€ 5.000						€ 5.000						€ 50.000
32	Binnenwandopeningen																										€ 0
34	Balustrades en leuning																							€ 45.000			€ 45.000
41	Buitenwandafwerkingen	€ 1.600													€ 800		€ 800										€ 3.200
43	Vloerafwerkingen	€ 2.500					€ 52.500					€ 2.500			€ 45.000												€ 105.000
46	Schilderwerk	€ 6.750					€ 26.000			€ 12.500		€ 3.250		€ 3.500		€ 8.000		€ 18.000								€ 3.250	€ 84.750
47	Dakafwerkingen	€ 6.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 91.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 132.500
51	Warmteopwekking								€ 1.500									€ 1.500									€ 3.000
52	Afvoeren	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 3.000	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 500	€ 6.500	€ 500	€ 63.000
53	Water		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 190		€ 2.280
56	Warmtedistributie	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	€ 31.250
57	Luchtbehandeling			€ 1.250					€ 1.250					€ 1.250					€ 1.250					€ 1.250			€ 6.250
63	Verlichting																	€ 10.000									€ 10.000
64	Communicatie																	€ 10.000									€ 10.000
90	Terrein	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 3.750
99	Algemeen	€ 2.500						€ 2.500			€ 5.700			€ 2.500													€ 13.200
Totaal object		€ 64.750	€ 3.590	€ 10.650	€ 6.340	€ 3.400	€ 180.840	€ 7.400	€ 44.840	€ 24.400	€ 9.290	€ 9.150	€ 9.590	€ 15.650	€ 57.140	€ 17.400	€ 7.140	€ 42.900	€ 10.840	€ 3.400	€ 8.590	€ 15.150	€ 51.090	€ 4.650	€ 9.590	€ 6.900	€ 624.680

Kapitalisatie 25 - Jaren

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)

Van Goyenlaan 99-149
3764XE Soest

Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.

Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.

Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 18-5-2020

De kapitalisatie omvat een totaaloverzicht van de onkosten versus de reservering. Met het overzicht is direct inzichtelijk of er voldoende reservering aanwezig is of dat er een tekort ontstaat. Hierdoor kan er tijdig worden bijgestuurd door een eventueel verhoging van de bijdrage (indexering) of het eventueel bijsturen van de planning.

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2020	€ -64.750	€ 32.000	€ 87.760
2021	€ -3.590	€ 32.000	€ 116.170
2022	€ -10.650	€ 32.000	€ 137.520
2023	€ -6.340	€ 32.000	€ 163.180
2024	€ -3.400	€ 32.000	€ 191.780
2025	€ -180.840	€ 32.000	€ 42.940
2026	€ -7.400	€ 32.000	€ 67.540
2027	€ -44.840	€ 32.000	€ 54.700
2028	€ -24.400	€ 32.000	€ 62.300
2029	€ -9.290	€ 32.000	€ 85.010
2030	€ -9.150	€ 32.000	€ 107.860
2031	€ -9.590	€ 32.000	€ 130.270
2032	€ -15.650	€ 32.000	€ 146.620
2033	€ -57.140	€ 32.000	€ 121.480
2034	€ -17.400	€ 32.000	€ 136.080
2035	€ -7.140	€ 32.000	€ 160.940
2036	€ -42.900	€ 32.000	€ 150.040
2037	€ -10.840	€ 32.000	€ 171.200
2038	€ -3.400	€ 32.000	€ 199.800
2039	€ -8.590	€ 32.000	€ 223.210
2040	€ -15.150	€ 32.000	€ 240.060
2041	€ -51.090	€ 32.000	€ 220.970
2042	€ -4.650	€ 32.000	€ 248.320
2043	€ -9.590	€ 32.000	€ 270.730
2044	€ -6.900	€ 32.000	€ 295.830
	€ -624.680	€ 800.000	

93698-2 • VvE Van Goyenlaan 99-149 (Dmjop)
Van Goyenlaan 99-149 • Soest

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
------	----------	-------------	-------

