

Print datum: 16-06-2017
Startjaar rapport: 2017
Indexpercentage: 1.00 %

Meerjarenonderhoudsplanung

Serviceflat "Wimbledon"



Inhoudsopgave

- 1- Inleiding
- 2- Algemene gegevens, object en opdrachtgever
- 3- Opmerkingen
- 4- Reserverings- en afschrijvingsoverzicht
- 5- Elementenlijst, met conditie overzicht
- 6- Bevindingen, gebreken geconstateerd tijdens de inspectie
- 7- Jaarplan voor het gekozen startjaar
- 8- Vijfjaren begroting met detail informatie per element
- 9- Tienjaren begroting getotaliseerd per gebouwdeel/per element
- 10- Kapitalisatie, alle onderhoud voor de gekozen looptijd van het rapport.

1- Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede esthetische aspecten van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen.

Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in een gebouwdeel gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden ingeschat op basis van hun ouderdom en de voor de betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering, liften e.d.).

Rapport

Het rapport geeft weer wat er in de gekozen looptijd aan onderhoud en reservering gedaan moet worden. Hierin worden tijdens de opname uitsluitend de algemene delen van een gebouw opgenomen, namelijk het dak, gevels, portiek, trappenhuis (indien van toepassing, extra gebouw, terrein, parkeergarage). Bij een appartementencomplex wordt een individuele woning niet opgenomen en ook niet verwerkt in het rapport. Tijdens de inspectie wordt wel gevraagd om een woning op de bovenste verdieping in te kunnen om gevels en dak te kunnen inspecteren en een begane grond woning om de kelder en (achter)gevel te inspecteren.

Het rapport is de standaard rapportage van IGBS en is met de grootste zorg opgebouwd. De hoofdstukken geven niet alleen de korte termijn maar ook de langere termijn weer. Het geeft zelfs inzicht in het saldo dat al op de bank zou moeten staan om het onderhoud te kunnen betalen.

Indien er andere uitgangspunten voor het rapport noodzakelijk zijn, zoals ander startjaar, beginsaldo of indexering, kunt u een abonnement of tijdelijke licentie op IGBS aanvragen (<http://www.igbs.nl>). U kunt dan zelf nieuwe rapportages genereren.

2- Algemene gegevens object en opdrachtgever

OBJECTGEGEVENS:

Opdrachtnummer	11.09.20.018 2
Naam	Serviceflat "Wimbledon"
Adres	Wimbledonpark 9 / 159
Postcode	1085 AC
Plaats	Amstelveen
Telefoon	
Bouwjaar	1973
Inspecteur	Gerard Hoeber
Inspectie	9/6/2017
Gereserveerd voor onderhoud	€ 100000
Soort eenheden	Appartementen
Aantal eenheden	1
Aantal garage's	0
Aantal gebouwen	1
Aantal rapporten	1
Terrein oppervlak	0
Tekeningen	N.v.t.

OPDRACHTGEVER:

Lidnummer	
Naam	Serviceflat "Wimbledon"
Contactpersoon	
Adres	
Postcode	
Plaats	
Telefoon	
E-mail	

3- Opmerkingen

In bijlage verantwoording MJOP

Aanname beginsaldo € 100000,--

4- Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Toelichting reserverings- en afschrijvingsoverzicht

In het volgende overzicht de afschrijving en het opgebouwde saldo getoond.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
Totaal:	Dit is het eerst voorkomende bedrag dat aan de betreffende handeling wordt uitgegeven, gebaseerd op het startjaar, het bedrag is opgehoogd met de opgegeven index.
Startjaar:	Dit is het eerst voorkomende jaar dat de handeling wordt uitgevoerd.
Afschrijvingstermijn:	De frequentie in jaren waarmee de handeling wordt uitgevoerd.
Restjaren:	Dit zijn de jaren die nog resteren tot aan het jaar van uitvoering van de handeling.
Afschrijving per jaar:	Het bedrag dat jaarlijks moet worden gereserveerd, dit is het totaalbedrag gedeeld door de afschrijvings-termijn.
Saldo:	Dit is het bedrag dat reeds gespaard had moeten zijn, de berekening is als volgt: de afschrijvings-termijn min de restjaren vermenigvuldigd met de afschrijving per jaar. Voorbeeld: Het totaalbedrag = € 3.600,--, de afschrijvings-termijn = 18 jaar, de restjaren zijn 6 jaar en de afschrijving per jaar = € 3.600 / 18 = € 200,--. Het saldo is dan 18 - 6 = 12, 12 x € 200 = € 2.400,--

Rapport parameters

Objectnaam:	Serviceflat "Wimbledon"	
Startjaar rapport:	2017	
Indexcijfer:	1.00 %	Dit is de opgegeven indexering waarmee de kosten jaarlijks zijn gestegen.
Rapport horizon:	10 Jaar	Dit is de looptijd van de kapitalisatie en reservering.
Bedragen incl. BTW:	<input checked="" type="checkbox"/>	Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
Daken										
102 Gevelbekleding zink opbouw noodtrap										
Renovatie noodtrap	1	pst	10986.11	H		2012	-5	0	0.00	
Vervangen noodtra	1	pst	10986.11	H		2032	20	15	0.00	
141 Dakbedekking APP										
Vervangen dakbedekking APP.	472	m2	101.51	H	51367	2024	25	7	2054.68	36984
vervangen dakbedekking APP	476	m2	101.51	H	51290	2023	25	6	2051.60	38980
lood aansluiting opgaand werk	100	enh	60.50	H	6110	2018	30	1	203.66	6110
141 Dakbedekking APP met ballast										
Vervangen dakbedekking APP		m2	101.51	H		2044	36	27	0.00	
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP DAK ENTREE	78	m2	67.68	H	5773	2026	18	9	320.72	2886
Vervangen grind DAK ENTREE	78	m2	13.88	H		2044	36	27	0.00	
141 Dakbedekking Bitumen met ballast										
Vervangen grind Garage	375	m2	0.00	H		2049	36	32	0.00	
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen Garage	375	m2	95.51	H		2038	25	21	0.00	
145 Lichtkoepel										
Vervangen lichtkoepel enkelwandig <1 m2 DAKOPBOUW	5	st	635.83	H	3275	2020	1	3	3275.00	
149 Overig daken Dakbeveiliging										
Aanbrengen overig daken dakbeveiliging	1	pst	3814.88	H		2013	1	0	0.00	
149 Tegels op rubber dragers										
Vervangen betontegels op rubber dragers DAK APP.	125	m2	63.67	H		2034	1	17	0.00	
Diversen										
500 Algemeen										
Actualisatie MJOP IN EXPLOITATIE		pst	0.00	H		2017	2	0	0.00	
Abonnement Interactief Gebouw Beheer Systeem IN EXPLOITATIE		pst	0.00	H		2017	1	0	0.00	
Klein onderhoud IN EXPLOITATIE		pst	0.00	H		2017	1	0	0.00	

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
Exterieur										
101 Gevelafwerking voegwerk platvol 13e verd										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol 13e VERD	61	m2	84.70	H		2025	1	8	0.00	
renovatie anker 4 st/m2	61	m2	72.60	H	4796	2025	1	8	4796.00	
101 Gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE	1	m2	5340.84	H		2013	1	0	0.00	
101 Gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN	740	m2	78.65	H		2017	1	0	0.00	
Stelpost oplegnok verv. door stalen geveldrager waar nodig Steigerwerk ca 13 weken	1	pst	36300.00	H	36300	2017	1	0	36300.00	36300
renovatie ankers 4 st/m2	740	m2	72.60	H	53724	2017	1	0	53724.00	53724
101 Gevelafwerking voegwerk platvol NOORDGEVEL										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol NG	674	m2	90.75	H		2022	1	5	0.00	
renovatie ankers 4 st/m2	674	m2	72.60	H	51428	2022	1	5	51428.00	
101 Gevelafwerking voegwerk platvol OOSTGEVEL										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Oostgevel	540	m2	90.75	H		2025	1	8	0.00	
renovatie ankers 4 st/m2	540	m2	72.60	H	42452	2025	1	8	42452.00	
101 Gevelafwerking voegwerk platvol WESTGEVEL										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Westgevel	130	m2	90.75	H		2026	1	9	0.00	
renovatie ankers 4 st/m2	425	m2	72.60	H	33746	2026	1	9	33746.00	
101 Gevelafwerking voegwerk platvol ZUIDGEVEL										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Zuidgevel	300	m2	90.75	H		2030	1	13	0.00	
renovatie ankers 4 st/m2	600	m2	72.60	H		2030	1	13	0.00	
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling LT										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling LIFTTOREN	192	m1	20.57	H	3949	2017	12	0	329.08	3949
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling NG										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling	173	m1	20.57	H	3740	2022	12	5	311.66	2182

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling OG										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling Oostgevel	78	m1	20.57	H	1737	2025	12	8	144.75	579
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling WG										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling WG	1	m1	20.57	H	22	2025	12	8	1.83	7
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling ZG										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling Zuidgevel	770	m1	20.57	H		2030	12	13	0.00	
108 Sauswerk betonconstructie NG										
stelpost beton herstel	1	pst	6050.00	H	6359	2022	1	5	6359.00	
Groot schilderwerk beton NG	157	m2	33.95	L	5602	2022	12	5	466.83	3268
108 Sauswerk betonconstructie OG										
stelpost beton herstel	1	pst	6050.00	H	6551	2025	1	8	6551.00	
Groot schilderwerk beton OG	91	m2	33.95	L	3346	2025	12	8	278.83	1115
108 Sauswerk betonconstructie WG										
stelpost beton herstel	1	pst	2420.00	H	2647	2026	1	9	2647.00	
Groot schilderwerk beton WG	65	m2	33.95	L	2414	2026	12	9	201.16	604
108 Sauswerk betonconstructie ZG										
stelpost beton herstel	1	pst	4840.00	H		2030	1	13	0.00	
Groot schilderwerk beton ZG	685	m2	33.95	L		2030	12	13	0.00	
109 Zonwering buiten uitvalscherf										
Vervangen uitvalscherf compleet 66 st	255	m1	160.35	H		2034	36	17	0.00	
Vervangen uitvalscherf doek	360	m2	160.35	H	60670	2022	12	5	5055.83	35391
113 Balkonreling metaal 1e fase										
Renovatie balkonreling metaal 1e fase	120	m1	163.35	H	19996	2019	1	2	19996.00	
113 Balkonreling metaal 2e fase										
Renovatie balkonreling metaal 2e fase	120	m1	163.35	H	20196	2020	1	3	20196.00	
113 Balkonreling metaal 3e fase										
Renovatie balkonreling metaal 3e fase	110	m1	163.35	H	18698	2021	1	4	18698.00	

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
113 Balkonreling metaal DAK										
Renovatie 113 Balkonreling metaal	115	m1	163.35	H	19743	2022	5	5	3948.60	3949
118 Betonvloer coating balkon										
Herstellen coating beton	470	m2	181.50	H		2032	1	15	0.00	
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom OG NG										
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro OG	325	m1	20.57	H	7239	2025	12	8	603.25	2413
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro NG	300	m1	20.57	H	6486	2022	12	5	540.50	3784
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom ZG WG										
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro ZG	746	m1	20.57	H		2030	12	13	0.00	
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro WG	325	m1	20.57	H	7312	2026	12	9	609.33	1828
130 Buitenkozijnen aluminium										
Reinigen buitenkozijnen aluminium nvt		m2	3.41	H		2020	6	3	0.00	
Vervangen kozijn aluminium NG 30 m2		m2	555.63	H		2021	48	4	0.00	
Vervangen kozijn aluminium WG 60 m2		m2	555.63	H		2021	48	4	0.00	
Vervangen kozijn aluminium ZG 460 m2		m2	555.63	H		2021	48	4	0.00	
Vervangen kozijn aluminium OG 241 m2		m2	555.63	H		2021	48	4	0.00	
130 Buitenkozijnen hout 13e verd.										
Renovatie buitenkozijnen hout 13e VERD	40	m2	596.12	H		2039	1	22	0.00	
130 Buitenkozijnen hout NG										
Renovatie buitenkozijnen hout NG	205	m2	596.12	H	128438	2022	1	5	128438.00	
130 Buitenkozijnen hout OG										
Renovatie buitenkozijnen hout OG	10	m2	596.12	H	6455	2025	1	8	6455.00	
130 Buitenkozijnen hout WG										
Renovatie buitenkozijnen hout WG	14	m2	596.12	H	9037	2025	1	8	9037.00	
130 Buitenkozijnen hout ZG										
Renovatie buitenkozijnen hout ZG	300	m2	596.12	H	193653	2025	1	8	193653.00	
131 Automatische schuifdeur										
Vervangen automatische schuifdeur OG	2	st	5816.18	H		2032	20	15	0.00	

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
131 Automatische schuifdeur										
Onderhoudscontract schuifdeur OG in EXPL.	2	st	0.00	H		2017	1	0	0.00	
Onderhoudscontract schuifdeur achter in EXPL.	1	st	0.00	H		2017	1	0	0.00	
Vervangen automatische schuifdeur OG	1	st	5816.18	H		2028	20	11	0.00	
131 Buitendeur hout										
Renovatie buitendeur hout WG	2	st	904.32	H	1958	2025	1	8	1958.00	
Renovatie buitendeur hout ZG	100	st	904.32	H		2030	1	13	0.00	
Renovatie buitendeur hout NG	1	st	904.32	H	950	2022	1	5	950.00	
Renovatie buitendeur hout LIFT	1	st	904.32	H	904	2017	1	0	904.00	904
Renovatie buitendeur hout !3e VERD	5	st	904.32	H		2039	1	22	0.00	
Renovatie buitendeur hout	1	st	904.32	H	979	2025	1	8	979.00	
131 Kanteldeur metaal										
Vervangen kanteldeur metaal compleet ZG	9	st	682.23	H		2030	1	13	0.00	
Afstellen kanteldeur metaal ZG	9	st	7.13	H		2016	1	0	0.00	
Vervangen kanteldeur metaal compleet GARAGE	19	st	682.23	H	13624	2022	1	5	13624.00	
Afstellen kanteldeur metaal GARAGE	19	st	7.13	H		2028	6	11	0.00	
Vervangen kanteldeur metaal compleet NG	8	st	682.23	H		2029	1	12	0.00	
Afstellen kanteldeur metaal NG	8	st	7.13	H	60	2022	6	5	10.00	10
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam LIFTTOREN										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend LIFTTOREN	2	m2	40.97	L	82	2017	8	0	10.25	82
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam NG										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend NG	495	m2	40.97	L	21314	2022	8	5	2664.25	7993
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam OG										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend OG	40	m2	40.97	L	1775	2025	8	8	221.87	
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam WG										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend WG	28	m2	40.97	L	1242	2025	8	8	155.25	
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam ZG										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend ZG	930	m2	40.97	L		2030	8	13	0.00	

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
Installaties										
301 C.V.- ketel collectief										
Jaarlijks onderhoud c.v.- installatie collectief	1	st	0.00	H		2013	1	0	0.00	
Vervangen c.v.- ketel collectief	1	st	52550.03	H		2031	18	14	0.00	
309 C.V.- expansievat collectief										
Vervangen c.v.- expansievat collectief	1	st	7754.89	H	8397	2025	12	8	699.75	2799
311 Mechanische ventilatie dakunits										
Jaarlijks onderhoud ventilatieunit in Exploitatie	3	st	0.00	H		2012	1	0	0.00	
Vervangen ventilatieunit	3	st	3503.34	H		2013	1	0	0.00	
311 vervangen ventilatie unit										
Vervangen ventilatie unit	3	st	3503.34	H		2014	1	0	0.00	
311 Vervangen ventilatie unit										
Vervangen ventilatie unit	4	st	3503.34	H		2015	1	0	0.00	
312 Reinigen ventilatie kanalen binnen										
Reinigen reinigen ventilatie kanalen binnen	1	pst	6655.00	H	6722	2018	20	1	336.10	6722
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 1e fase										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1	pst	10510.00	H	10721	2019	1	2	10721.00	
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 2e fase										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1	pst	10510.00	H	10828	2020	1	3	10828.00	
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 3e fase										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1	pst	10510.00	H	10937	2021	1	4	10937.00	
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 4e fase										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1	pst	10510.00	H	11046	2022	1	5	11046.00	
330 Hydrofoor										
Vervangen hydrofoor	1	st	5169.93	H	5543	2024	18	7	307.94	3387
Jaarlijks onderhoud hydrofoor	1	st	0.00	H		2012	1	0	0.00	
370 Personenlift staalraadkabels										
Personenlift cabinedeur vervangen	2	st	10015.46	H		2032	24	15	0.00	

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving- termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
370 Personenlift staaldraadkabels										
Personenlift stopplaatsdeuren vervangen	28	st	4611.65	H		2032	24	15	0.00	
Personenlift onderhoudscontract EXPLOITATIE	1	pst	0.00	H		2017	1	0	0.00	
Personenlift keuring IN EXPLOITATIE	1	pst	0.00	H		2017	1	0	0.00	
Personenlift staaldraadkabels vervangen	2	pst	5634.12	H	11610	2020	12	3	967.50	8708
Personenlift besturingsapparatuur vervangen	2	st	27225.35	H		2032	24	15	0.00	
Personenlift liftmachine vervangen	2	st	18780.47	H		2032	24	15	0.00	
380 Alarminstallatie										
Controle inbraakalarminstallatie	1	pst	0.00	H		2012	1	0	0.00	
Vervangen inbraakalarminstallatie	1	pst	1040.52	H	1116	2024	18	7	62.00	682
380 Beeld beveiliging systeem										
Controle beeldbeveiliging	1	pst	0.00	H		2012	1	0	0.00	
Vervangen beeldbeveiliging	1	pst	1938.73	H	2079	2024	18	7	115.50	1270
Interieur										
211 Vloerafwerking 13e verdieping										
Vervangen vloerafwerking 13e verdieping	133	m2	72.60	H	10250	2023	1	6	10250.00	
211 Vloerafwerking coralmat										
Vervangen vloerafwerking coralmat EXPLOITATIE		m2	78.72	H		2020	6	3	0.00	
211 Vloerafwerking galerij										
Vervangen vloerafwerking galerij	780	m2	72.60	H	60112	2023	15	6	4007.46	36067
221 Systeemplafonds										
Vervangen systeemplafond	133	m2	60.48	H	8885	2027	48	10	185.10	7034
291 Binnenschilderwerk 13e verdieping										
Schilderwerk binnenschilderwerk 13e verdieping	1	pst	18004.10	L	19112	2023	20	6	955.60	13378
291 Binnenschilderwerk overig algemeen										
Schilderwerk binnenschilderwerk overig algemeen	1	pst	45290.32	L	48557	2024	1	7	48557.00	
Totaal										344929

5- Elementenlijst

Toelichting elementenlijst

Het overzicht Elementenlijst met conditiescore geeft van bouwdeelen weer wat de conditie is. Wanneer een element aan het pand als matig, slecht of zeer slecht beoordeeld is, dan zal dit in de meeste gevallen in het onderdeel "Bevindingen" ook terug te vinden zijn.

De conditiemeting is opgezet volgens de NEN 2767 "Conditiemeting van gebouw en installatiedelen". Deze norm geeft een methode om de conditie van de bouw en installatie op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen. Uit deze inspectiemethode volgt een waarde die de veroudering van een bouwdeel uitdrukt. Deze waarde is een combinatie van belang, omvang en intensiteit van een gebrek.

Bij het inspecteren van een bouwdeel wordt gebruik gemaakt van een standaard gebrekenlijst. Aan elk gebrek is de norm van een bepaald belang toegekend. Daarnaast moet ook de omvang en de intensiteit in een categorie worden ingedeeld. Uit deze gegevens ontstaat de conditiescore.

Verklaring van termen






























Omschrijving:	Het gebouwdeel of element met standaard codering.
Hoeveelheid:	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Eenheid:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Waarderingen:	De kolommen "uitstekend" tot "zeer slecht" geven grafisch de conditie van het element of bouwdeel aan. Hoe donkerder de kleur hoe verder de uitslag naar goed of slecht is. Groen = "goed" en Rood = "slecht".
Conditie:	De numerieke weergave van de conditiescore. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Objectnaam: Serviceflat "Wimbledon"

Elementenlijst

Serviceflat "Wimbledon"

Element	Hvheid	Enh		Huidige conditie
Daken				
102 Gevelbekleding zink opbouw noodtrap	1.00	pst		3 Redelijk
141 Dakbedekking APP	476.00	m2		2 Goed
141 Dakbedekking APP met ballast	78.00	m2		2 Goed
141 Dakbedekking Bitumen met ballast	375.00	m2		2 Goed
145 Lichtkoepel	5.00	st		2 Goed
149 Overig daken Dakbeveiliging	1.00	pst		2 Goed
149 Tegels op rubber dragers	125.00	m2		2 Goed
Diversen				
500 Algemeen	1.00	pst		0 N.v.t.
Exterieur				
101 Gevelafwerking voegwerk platvol 13e verd	61.00	m2		4 Matig
101 Gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE	1.00	m2		3 Redelijk
101 Gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN	740.00	m2		5 Slecht
101 Gevelafwerking voegwerk platvol NOORDGEVEL	674.00	m2		4 Matig
101 Gevelafwerking voegwerk platvol OOSTGEVEL	540.00	m2		4 Matig
101 Gevelafwerking voegwerk platvol WESTGEVEL	425.00	m2		3 Redelijk
101 Gevelafwerking voegwerk platvol ZUIDGEVEL	600.00	m2		3 Redelijk
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling LT	192.00	m1		5 Slecht
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling NG	173.00	m1		4 Matig
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling OG	78.00	m1		4 Matig
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling WG	78.00	m1		3 Redelijk
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling ZG	770.00	m1		3 Redelijk
108 Sauswerk betonconstructie NG	157.00	m2		4 Matig
108 Sauswerk betonconstructie OG	91.00	m2		4 Matig
108 Sauswerk betonconstructie WG	65.00	m2		3 Redelijk
108 Sauswerk betonconstructie ZG	685.00	m2		3 Redelijk
109 Zonwering buiten uitvalscherf	1.00	st		3 Redelijk
113 Balkonreling metaal 1e fase	120.00	m1		3 Redelijk
113 Balkonreling metaal 2e fase	120.00	m1		3 Redelijk
113 Balkonreling metaal 3e fase	110.00	m1		3 Redelijk
113 Balkonreling metaal DAK	115.00	m1		4 Matig
118 Betonvloer coating balkon	470.00	m2		2 Goed








Elementenlijst

Serviceflat "Wimbledon"

Element	Hvheid	Enh		Huidige conditie
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom OG NG	625.00	m1		4 Matig
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom ZG WG	1071.00	m1		3 Redelijk
130 Buitenkozijnen aluminium	791.00	m2		3 Redelijk
130 Buitenkozijnen hout 13e verd.	85.00	m2		2 Goed
130 Buitenkozijnen hout NG	407.00	m2		3 Redelijk
130 Buitenkozijnen hout OG	40.00	m2		3 Redelijk
130 Buitenkozijnen hout WG	28.00	m2		3 Redelijk
130 Buitenkozijnen hout ZG	903.00	m2		3 Redelijk
131 Automatische schuifdeur	2.00	st		3 Redelijk
131 Automatische schuifdeur	1.00	st		2 Goed
131 Buitendeur hout	110.00	st		2 Goed
131 Kanteldeur metaal	9.00	st		2 Goed
131 Kanteldeur metaal	8.00	st		2 Goed
131 Kanteldeur metaal	19.00	st		2 Goed
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam LIFTTOREN	2.00	m2		3 Redelijk
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam NG	495.00	m2		3 Redelijk
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam OG	40.00	m2		3 Redelijk
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam WG	28.00	m2		2 Goed
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam ZG	930.00	m2		3 Redelijk
Installaties				
301 C.V.- ketel collectief	1.00	st		2 Goed
309 C.V.- expansievat collectief	1.00	st		2 Goed
311 Mechanische ventilatie dakunits	3.00	st		2 Goed
311 Vervangen ventilatie unit	4.00	st		2 Goed
311 vervangen ventilatie unit	3.00	st		2 Goed
312 Reinigen ventilatie kanalen binnen	1.00	pst		4 Matig
312 Reinigen ventilatie kanalen binnen	1.00	pst		4 Matig
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 1e fase	1.00	pst		3 Redelijk
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 2e fase	1.00	pst		3 Redelijk
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 3e fase	1.00	pst		3 Redelijk
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 4e fase	1.00	pst		3 Redelijk
330 Hydrofoor	1.00	st		2 Goed
370 Personenlift staalraadkabels	2.00	st		2 Goed
380 Alarminstallatie	1.00	pst		2 Goed

Elementenlijst

Serviceflat "Wimbledon"

Element	Hvheid	Enh		Huidige conditie
380 Beeld beveiliging systeem	1.00	pst		2 Goed
Interieur				
211 Vloerafwerking 13e verdieping	133.00	m2		3 Redelijk
211 Vloerafwerking coralmat	4.00	m2		3 Redelijk
211 Vloerafwerking galerij	780.00	m2		3 Redelijk
221 Systeemplafonds	133.00	m2		4 Matig
291 Binnenschilderwerk 13e verdieping	1.00	pst		3 Redelijk
291 Binnenschilderwerk overig algemeen	1.00	pst		3 Redelijk

6- Bevindingen

Toelichting bevindingen

In dit onderdeel worden alle gebreken (“bevindingen”) vastgelegd en toegelicht door middel van een foto en een werkomschrijving. Dit kan als ondersteuning dienen voor een VvE bijvoorbeeld bij het beoordelen van een offerte of het controleren van de werkwijze van een leverancier of aannemer.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Geeft de hoofdgroep, het betreffende element, de omschrijving van de bevinding en de locatie waar de bevinding is waargenomen weer. Verder is een toelichting met uitleg of advies opgenomen.
Hoeveelheid:	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Eenheid:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Conditie:	De conditie is bepaald aan de hand van een berekening volgens NEN 2767. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Objectnaam:

7- Jaarplan

Toelichting jaarplan 2017

In het volgende overzicht is het gekozen jaarplan per element opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Gebouwdeel of hoofdgroep met een beschrijving van de handelingen die moeten worden uitgevoerd.
Element:	Het element waar werkzaamheden aan moeten worden uitgevoerd.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
2017:	Bedrag in jaar van uitvoering. De hoeveelheid waarop de handeling is gebaseerd en die in het betreffende startjaar is gepland om uit te voeren.

Rapport parameters

Objectnaam:	Serviceflat "Wimbledon"
Jaarplan over jaar:	2017
Indexcijfer:	1.00 %
Bedragen incl. BTW:	<input checked="" type="checkbox"/> Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

Jaarplan 2017

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Element	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	BTW	2017
Exterieur						
10 Gevels						
renovatie ankers 4 st/m2	101 Gevelafwerking LIFTTOREN	voegwerk	platvol	740.00	m2	72.60 H 53724
Stelpost oplegnok verv. door stalen geveldrager waar nodig	101 Gevelafwerking LIFTTOREN	voegwerk	platvol	1.00	pst	36300.00 H 36300
Steigerwerk ca 13 weken	101 Gevelafwerking LIFTTOREN	voegwerk	platvol	1.00	pst	15730.00 H 15730
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling LIFTTOREN	104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling LT			192.00	m1	20.57 H 3949
Totaal 10 Gevels						109703
13 Buitenkozijnen						
Renovatie buitendeur hout LIFT	131 Buitendeur hout			1.00	st	904.32 H 904
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend LIFTTOREN	138 Schilderwerk op hout kozijn en raam LIFTTOREN			2.00	m2	40.97 L 82
Totaal 13 Buitenkozijnen						986
Totaal Exterieur						110689
Totaal Serviceflat "Wimbledon"						110689

8- Vijfjaren begroting

Toelichting vijfjaren begroting

In het volgende overzicht is de 5 jaren begroting op elementgroep opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
Stjr: (Startjaar)	Het eerste jaar dat de werkzaamheden worden uitgevoerd.
Cy: (Cyclus)	De levensduur van een element of afwerking.
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk element/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten voor herstel/onderhoud per element/gebouwdeel.

Rapport parameters

Objectnaam:	Serviceflat "Wimbledon"
Startjaar rapport:	2017
Indexcijfer:	1.00 %
Bedragen incl. BTW:	<input checked="" type="checkbox"/> Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Daken												
10 Gevels												
102 Gevelbekleding zink opbouw noodtrap	1.00	pst										
Renovatie 102 Gevelbekleding zink opbouw noodtrap	1.00	pst	10986.11		H	2012						
Vervangen gevelbekleding zink opbouw noodtra	1.00	pst	10986.11		H	2032 20						
Totaal 102 Gevelbekleding zink opbouw noodtrap												
Totaal 10 Gevels												
14 Daken												
141 Dakbedekking APP	476.00	m2										
lood aansluiting opgaand werk	100.00	enh	60.50		H	2018 30		6110				6110
vervangen dakbedekking APP	476.00	m2	101.51		H	2023 25						
Vervangen dakbedekking APP.	472.00	m2	101.51		H	2024 25						
Totaal 141 Dakbedekking APP								6110				6110
141 Dakbedekking APP met ballast												
141 Dakbedekking APP met ballast	78.00	m2										
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP DAK ENTREE	78.00	m2	67.68		H	2026 18						
Vervangen dakbedekking APP	0.00	m2	101.51		H	2044 36						
Vervangen grind DAK ENTREE	78.00	m2	13.88		H	2044 36						
Totaal 141 Dakbedekking APP met ballast												
141 Dakbedekking Bitumen met ballast												
141 Dakbedekking Bitumen met ballast	375.00	m2										
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen Garage	375.00	m2	95.51		H	2038 25						
Vervangen grind Garage	375.00	m2	0.00		H	2049 36						
Totaal 141 Dakbedekking Bitumen met ballast												
145 Lichtkoepel												
145 Lichtkoepel	5.00	st										
Vervangen lichtkoepel enkelwandig <1 m2 DAKOPBOUW	5.00	st	635.83		H	2020			3275			3275
Totaal 145 Lichtkoepel									3275			3275

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
149 Overig daken Dakbeveiliging	1.00	pst										
Aanbrengen overig daken dakbeveiliging	1.00	pst	3814.88		H	2013						
Totaal 149 Overig daken Dakbeveiliging												
149 Tegels op rubber dragers	125.00	m2										
Vervangen betontegels op rubber dragers DAK APP.	125.00	m2	63.67		H	2034						
Totaal 149 Tegels op rubber dragers												
Totaal 14 Daken								6110		3275		9385
Totaal Daken								6110		3275		9385
Diversen												
50 Diversen												
500 Algemeen	1.00	pst										
Abonnement Interactief Gebouw Beheer Systeem IN EXPLOITATIE	0.00	pst	0.00		H	2017 1						
Actualisatie MJOP IN EXPLOITATIE	0.00	pst	0.00		H	2017 2						
Klein onderhoud IN EXPLOITATIE	0.00	pst	0.00		H	2017 1						
Totaal 500 Algemeen												
Totaal 50 Diversen												
Totaal Diversen												
Exterieur												
10 Gevels												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol 13e verd	61.00	m2										
renovatie anker 4 st/m2	61.00	m2	72.60		H	2025						
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol 13e VERD	61.00	m2	84.70		H	2025						
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol 13e verd												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE	1.00	m2										
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE	1.00	m2	5340.84		H	2013						

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
101 Gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE	1.00	m2										
<hr/>												
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol GARAGE												
<hr/>												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN	740.00	m2										
renovatie ankers 4 st/m2	740.00	m2	72.60		H	2017	53724					53724
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN	740.00	m2	78.65		H	2017						
Steigerwerk ca 13 weken	1.00	pst	15730.00		H	2017	15730					15730
Stelpost oplegnok verv. door stalen geveldrager waar nodig	1.00	pst	36300.00		H	2017	36300					36300
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol LIFTTOREN							105754					105754
<hr/>												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol NOORDGEVEL	674.00	m2										
renovatie ankers 4 st/m2	674.00	m2	72.60		H	2022						
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol NG	674.00	m2	90.75		H	2022						
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol NOORDGEVEL												
<hr/>												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol OOSTGEVEL	540.00	m2										
renovatie ankers 4 st/m2	540.00	m2	72.60		H	2025						
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Oostgevel	540.00	m2	90.75		H	2025						
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol OOSTGEVEL												
<hr/>												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol WESTGEVEL	425.00	m2										
renovatie ankers 4 st/m2	425.00	m2	72.60		H	2026						
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Westgevel	130.00	m2	90.75		H	2026						
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol WESTGEVEL												
<hr/>												
101 Gevelafwerking voegwerk platvol ZUIDGEVEL	600.00	m2										
renovatie ankers 4 st/m2	600.00	m2	72.60		H	2030						
Renovatie gevelafwerking voegwerk platvol Zuidgevel	300.00	m2	90.75		H	2030						
Totaal 101 Gevelafwerking voegwerk platvol ZUIDGEVEL												
<hr/>												

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling LT	192.00	m1										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling LIFTTOREN	192.00	m1	20.57	H	2017	12	3949					3949
Totaal 104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling LT							3949					3949
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling NG	173.00	m1										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling	173.00	m1	20.57	H	2022	12						
Totaal 104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling NG												
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling OG	78.00	m1										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling Oostgevel	78.00	m1	20.57	H	2025	12						
Totaal 104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling OG												
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling WG	78.00	m1										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling WG	1.00	m1	20.57	H	2025	12						
Totaal 104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling WG												
104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling ZG	770.00	m1										
Vervangen dilatatie kitvoeg op rugvulling Zuidgevel	770.00	m1	20.57	H	2030	12						
Totaal 104 Dilataties, kitvoegen op rugvulling ZG												
108 Sauswerk betonconstructie NG	157.00	m2										
Groot schilderwerk beton NG	157.00	m2	33.95	L	2022	12						
stelpost beton herstel	1.00	pst	6050.00	H	2022							
Totaal 108 Sauswerk betonconstructie NG												
108 Sauswerk betonconstructie OG	91.00	m2										
Groot schilderwerk beton OG	91.00	m2	33.95	L	2025	12						
stelpost beton herstel	1.00	pst	6050.00	H	2025							
Totaal 108 Sauswerk betonconstructie OG												
108 Sauswerk betonconstructie WG	65.00	m2										
Groot schilderwerk beton WG	65.00	m2	33.95	L	2026	12						
stelpost beton herstel	1.00	pst	2420.00	H	2026							

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
108 Sauswerk betonconstructie WG	65.00	m2										
Totaal 108 Sauswerk betonconstructie WG												
108 Sauswerk betonconstructie ZG	685.00	m2										
Groot schilderwerk beton ZG	685.00	m2	33.95		L	2030	12					
stelpost beton herstel	1.00	pst	4840.00		H	2030						
Totaal 108 Sauswerk betonconstructie ZG												
109 Zonwering buiten uitvalscherf	1.00	st										
Vervangen uitvalscherf compleet 66 st	255.00	m1	160.35		H	2034	36					
Vervangen uitvalscherf doek	360.00	m2	160.35		H	2022	12					
Totaal 109 Zonwering buiten uitvalscherf												
Totaal 10 Gevels							109703					109703
11 Balkons												
113 Balkonreling metaal 1e fase	120.00	m1										
Renovatie balkonreling metaal 1e fase	120.00	m1	163.35		H	2019			19996			19996
Totaal 113 Balkonreling metaal 1e fase									19996			19996
113 Balkonreling metaal 2e fase	120.00	m1										
Renovatie balkonreling metaal 2e fase	120.00	m1	163.35		H	2020			20196			20196
Totaal 113 Balkonreling metaal 2e fase									20196			20196
113 Balkonreling metaal 3e fase	110.00	m1										
Renovatie balkonreling metaal 3e fase	110.00	m1	163.35		H	2021				18698		18698
Totaal 113 Balkonreling metaal 3e fase										18698		18698
113 Balkonreling metaal DAK	115.00	m1										
Renovatie 113 Balkonreling metaal	115.00	m1	163.35		H	2022						
Totaal 113 Balkonreling metaal DAK												
118 Betonvloer coating balkon	470.00	m2										
Herstellen coating beton	470.00	m2	181.50		H	2032						

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
118 Betonvloer coating balkon	470.00	m2										
Totaal 118 Betonvloer coating balkon												
Totaal 11 Balkons									19996	20196	18698	58890
13 Buitenkozijnen												
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom OG NG	625.00	m1										
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro NG	300.00	m1	20.57		H	2022	12					
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro OG	325.00	m1	20.57		H	2025	12					
Totaal 130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom OG NG												
130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom ZG WG	1071.00	m1										
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro ZG WG	746.00	m1	20.57		H	2030	12					
Vervangen buitenkozijnconstructie kitwerk ro WG	325.00	m1	20.57		H	2026	12					
Totaal 130 Buitenkozijnconstructie kitwerk rondom ZG WG												
130 Buitenkozijnen aluminium	791.00	m2										
Reinigen buitenkozijnen aluminium nvt	0.00	m2	3.41		H	2020	6					
Vervangen kozijn aluminium NG 30 m2	0.00	m2	555.63		H	2021	48					
Vervangen kozijn aluminium OG 241 m2	0.00	m2	555.63		H	2021	48					
Vervangen kozijn aluminium WG 60 m2	0.00	m2	555.63		H	2021	48					
Vervangen kozijn aluminium ZG 460 m2	0.00	m2	555.63		H	2021	48					
Totaal 130 Buitenkozijnen aluminium												
130 Buitenkozijnen hout 13e verd.	85.00	m2										
Renovatie buitenkozijnen hout 13e VERD	40.00	m2	596.12		H	2039						
Totaal 130 Buitenkozijnen hout 13e verd.												
130 Buitenkozijnen hout NG	407.00	m2										
Renovatie buitenkozijnen hout NG	205.00	m2	596.12		H	2022						
Totaal 130 Buitenkozijnen hout NG												

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
130 Buitenkozijnen hout OG	40.00	m2										
Renovatie buitenkozijnen hout OG	10.00	m2	596.12		H	2025						
Totaal 130 Buitenkozijnen hout OG												
130 Buitenkozijnen hout WG	28.00	m2										
Renovatie buitenkozijnen hout WG	14.00	m2	596.12		H	2025						
Totaal 130 Buitenkozijnen hout WG												
130 Buitenkozijnen hout ZG	903.00	m2										
Renovatie buitenkozijnen hout ZG	300.00	m2	596.12		H	2025						
Totaal 130 Buitenkozijnen hout ZG												
131 Automatische schuifdeur	1.00	st										
Onderhoudscontract schuifdeur achter in EXPL.	1.00	st	0.00		H	2017						
Onderhoudscontract schuifdeur OG in EXPL.	2.00	st	0.00		H	2017						
Vervangen automatische schuifdeur OG	2.00	st	5816.18		H	2032						
Totaal 131 Automatische schuifdeur												
131 Buitendeur hout	110.00	st										
Renovatie buitendeur hout	1.00	st	904.32		H	2025						
Renovatie buitendeur hout NG	1.00	st	904.32		H	2022						
Renovatie buitendeur hout WG	2.00	st	904.32		H	2025						
Renovatie buitendeur hout ZG	100.00	st	904.32		H	2030						
Renovatie buitendeur hout !3e VERD	5.00	st	904.32		H	2039						
Renovatie buitendeur hout LIFT	1.00	st	904.32		H	2017						904
Totaal 131 Buitendeur hout												904
131 Kantel deur metaal	19.00	st										
Afstellen kantel deur metaal GARAGE	19.00	st	7.13		H	2028						
Afstellen kantel deur metaal NG	8.00	st	7.13		H	2022						
Afstellen kantel deur metaal ZG	9.00	st	7.13		H	2016						
Vervangen kantel deur metaal compleet ZG	9.00	st	682.23		H	2030						
Vervangen kantel deur metaal compleet GARAGE	19.00	st	682.23		H	2022						

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
131 Kanteldeur metaal	8.00	st										
Vervangen kanteldeur metaal compleet NG	8.00	st	682.23		H	2029						
Totaal 131 Kanteldeur metaal												
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam LIFTTOREN	2.00	m2										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend LIFTTOREN	2.00	m2	40.97		L	2017 8	82					82
Totaal 138 Schilderwerk op hout kozijn en raam LIFTTOREN							82					82
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam NG	495.00	m2										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend NG	495.00	m2	40.97		L	2022 8						
Totaal 138 Schilderwerk op hout kozijn en raam NG												
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam OG	40.00	m2										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend OG	40.00	m2	40.97		L	2025 8						
Totaal 138 Schilderwerk op hout kozijn en raam OG												
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam WG	28.00	m2										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend WG	28.00	m2	40.97		L	2025 8						
Totaal 138 Schilderwerk op hout kozijn en raam WG												
138 Schilderwerk op hout kozijn en raam ZG	930.00	m2										
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend ZG	930.00	m2	40.97		L	2030 8						
Totaal 138 Schilderwerk op hout kozijn en raam ZG												
Totaal 13 Buitenkozijnen							986					986
Totaal Exterieur							110689	19996	20196	18698	169579	

Installaties

30 Klimaatinstallatie

301 C.V.- ketel collectief	1.00	st										
Jaarlijks onderhoud c.v.- installatie collectief	1.00	st	0.00		H	2013						
Vervangen c.v.- ketel collectief	1.00	st	52550.03		H	2031 18						

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
301 C.V.- ketel collectief	1.00	st										
Totaal 301 C.V.- ketel collectief												
309 C.V.- expansievat collectief	1.00	st										
Vervangen c.v.- expansievat collectief	1.00	st	7754.89		H	2025 12						
Totaal 309 C.V.- expansievat collectief												
Totaal 30 Klimaatinstallatie												
31 Luchtbehandeling												
311 Mechanische ventilatie dakunits	3.00	st										
Jaarlijks onderhoud ventilatieunit in Exploitatie	3.00	st	0.00		H	2012						
Vervangen ventilatieunit	3.00	st	3503.34		H	2013						
Totaal 311 Mechanische ventilatie dakunits												
311 vervangen ventilatie unit	3.00	st										
Vervangen ventilatie unit	3.00	st	3503.34		H	2014						
Totaal 311 vervangen ventilatie unit												
311 Vervangen ventilatie unit	4.00	st										
Vervangen ventilatie unit	4.00	st	3503.34		H	2015						
Totaal 311 Vervangen ventilatie unit												
312 Reinigen ventilatie kanalen binnen	1.00	pst										
Reinigen reinigen ventilatie kanalen binnen	1.00	pst	6655.00		H	2019 20			6789			6789
Totaal 312 Reinigen ventilatie kanalen binnen								6722	6789			13511
Totaal 31 Luchtbehandeling								6722	6789			13511
32 Vuilafvoer												
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 1e fase	1.00	pst										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1.00	pst	10510.00		H	2019			10721			10721
Totaal 321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 1e fase									10721			10721

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 2e fase	1.00	pst										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1.00	pst	10510.00		H	2020				10828		10828
Totaal 321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 2e fase										10828		10828
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 3e fase	1.00	pst										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1.00	pst	10510.00		H	2021					10937	10937
Totaal 321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 3e fase											10937	10937
321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 4e fase	1.00	pst										
Renovatie binnenriolering / hwa groot onderh	1.00	pst	10510.00		H	2022						
Totaal 321 Binnenriolering / HWA Groot Onderhoud 4e fase												
Totaal 32 Vuilafvoer									10721	10828	10937	32486
33 Water												
330 Hydrofoor	1.00	st										
Jaarlijks onderhoud hydrofoor	1.00	st	0.00		H	2012						
Vervangen hydrofoor	1.00	st	5169.93		H	2024 18						
Totaal 330 Hydrofoor												
Totaal 33 Water												
37 Liften												
370 Personenlift staaldraadkabels	2.00	st										
Personenlift besturingsapparatuur vervangen	2.00	st	27225.35		H	2032 24						
Personenlift cabinedeur vervangen	2.00	st	10015.46		H	2032 24						
Personenlift keuring IN EXPLOITATIE	1.00	pst	0.00		H	2017 1						
Personenlift liftmachine vervangen	2.00	st	18780.47		H	2032 24						
Personenlift onderhoudscontract IN EXPLOITATIE	1.00	pst	0.00		H	2017 1						
Personenlift stopplaatsdeuren vervangen	28.00	st	4611.65		H	2032 24						
Personenlift staaldraadkabels vervangen	2.00	pst	5634.12		H	2020 12				11610		11610
Totaal 370 Personenlift staaldraadkabels										11610		11610

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Totaal 37 Liften										11610		11610

38 Beveiliging

380 Alarminstallatie	1.00	pst										
Controle inbraakalarminstallatie	1.00	pst	0.00		H	2012						
Vervangen inbraakalarminstallatie	1.00	pst	1040.52		H	2024	18					

Totaal 380 Alarminstallatie

380 Beeld beveiliging systeem	1.00	pst										
Controle beeldbeveiliging	1.00	pst	0.00		H	2012						
Vervangen beeldbeveiliging	1.00	pst	1938.73		H	2024	18					

Totaal 380 Beeld beveiliging systeem

Totaal 38 Beveiliging

Totaal Installaties								6722	17510	22438	10937	57607
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	------	-------	-------	-------	-------

Interieur

21 Vloeren

211 Vloerafwerking 13e verdieping	133.00	m2										
Vervangen vloerafwerking 13e verdieping	133.00	m2	72.60		H	2023						

Totaal 211 Vloerafwerking 13e verdieping

211 Vloerafwerking coralmat	4.00	m2										
Vervangen vloerafwerking coralmat In EXPLOITATIE	0.00	m2	78.72		H	2020	6					

Totaal 211 Vloerafwerking coralmat

211 Vloerafwerking galerij	780.00	m2										
Vervangen vloerafwerking galerij	780.00	m2	72.60		H	2023	15					

Totaal 211 Vloerafwerking galerij

Totaal 21 Vloeren

Vijfjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
22 Plafonds												
221 Systeemplafonds	133.00	m2										
Vervangen systeemplafond	133.00	m2	60.48		H	2027 48						
Totaal 221 Systeemplafonds												
Totaal 22 Plafonds												
29 Binnenschilderwerk												
291 Binnenschilderwerk 13e verdieping	1.00	pst										
Schilderwerk binnenschilderwerk 13e verdieping	1.00	pst	18004.10		L	2023 20						
Totaal 291 Binnenschilderwerk 13e verdieping												
291 Binnenschilderwerk overig algemeen	1.00	pst										
Schilderwerk binnenschilderwerk overig algemeen	1.00	pst	45290.32		L	2024						
Totaal 291 Binnenschilderwerk overig algemeen												
Totaal 29 Binnenschilderwerk												
Totaal Interieur												
Totaal Serviceflat "Wimbledon"							110689	12832	37506	45909	29635	236571

9- Tienjaren begroting

Toelichting 10 jaren begroting

In de volgende overzichten zijn de 10 jaren begroting op elementgroep opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk elementengroep/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten over 10 jaar, voor herstel/onderhoud per elementengroep/gebouwdeel.

Rapport parameters

Objectnaam:	Serviceflat "Wimbledon"
Startjaar rapport:	2017
Indexcijfer:	1.00 %
Bedragen incl. BTW:	<input checked="" type="checkbox"/> Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

Tienjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Daken											
102 Gevelbekleding											
141 Dakafwerkingen		6110					51290	51367		5773	114540
145 Dakopeningen				3275							3275
149 Overig daken											
Totaal Daken		6110		3275			51290	51367		5773	117815
Diversen											
500 Diversen											
Totaal Diversen											
Exterieur											
101 Gevelafwerking	105754					51428			47248	33746	238176
104 Geveldilataties	3949					3740			1759		9448
108 Gevel schilderwerk						11961			9897	5061	26919
109 Overig gevels						60670					60670
113 Balkonhekken/railingen			19996	20196	18698	19743					78633
118 Balkon schilderwerk											
130 Buitenkozijnconstructie						134924			216384	7312	358620
131 Buitendeuren	904					14634			2937		18475
138 Buitenkozijnen schilderwerk	82					21314			3106		24502
Totaal Exterieur	110689		19996	20196	18698	318414			281331	46119	815443
Installaties											
301 Centrale verwarming											
309 Overig verwarming									8397		8397
311 Mechanische ventilatie											
312 Overige ventilatie		6722	6789								13511
321 Binnenriolering			10721	10828	10937	11046					43532
330 Waterleiding na de meter								5543			5543
370 Personenliften				11610							11610
380 Beveiliging installatie								3195			3195

Tienjaren begroting

Serviceflat "Wimbledon"

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Totaal Installaties		6722	17510	22438	10937	11046		8738	8397		85788
Interieur											
211 Vloerafwerking							70362				70362
221 Plafondafwerkingen											
291 Binnenschilderwerk							19112	48557			67669
Totaal Interieur							89474	48557			138031
Totaal Serviceflat "Wimbledon"	110689	12832	37506	45909	29635	329460	140764	108662	289728	51892	1157077

10- Kapitalisatie

Toelichting kapitalisatie

Dit onderdeel geeft aan wat het kapitaal moet zijn en hoe dit verdeeld is over de geplande periode. Indien het beginsaldo is opgegeven door de VvE wordt dit meegenomen in de berekening. De "rode" cijfers zijn de totale uitgaven per jaar. Deze bedragen worden gelijk verdeeld over de planningsjaren. Hierdoor zijn de reserveringen per jaar gelijk.

Verklaring van termen

Begrotingsjaar:	Het betreffende jaar van de begroting.
Uitgaven per jaar:	De totale uitgaven voor het onderhoud in het betreffende jaar.
Reservering:	De gemiddeld noodzakelijke reservering per jaar.
Saldo na uitgaven:	Het overgebleven saldo na uitgaven plus reservering

Rapport parameters

Objectnaam:	Serviceflat "Wimbledon"	
Startjaar rapport:	2017	
Indexcijfer:	1.00 %	Dit is de opgegeven indexering waarmee de kosten jaarlijks zijn gestegen.
Rapport horizon:	10 Jaar	Dit is de looptijd van de kapitalisatie en reservering.
Beginsaldo:	100000.00	Het opgegeven beginsaldo.
Bedragen incl. BTW:	<input checked="" type="checkbox"/>	Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

Kapitalisatie

Serviceflat "Wimbledon"

Begrotings jaar	Uitgaven per jaar	Reservering	Saldo na uitgaven
2017	110689	115708	105019
2018	12832	115708	207894
2019	37506	115708	286096
2020	45909	115708	355895
2021	29635	115708	441968
2022	329460	115708	228215
2023	140764	115708	203159
2024	108662	115708	210205
2025	289728	115708	36184
2026	51892	115708	100000

VERANTWOORDING

In de periode 2012- 2013 ben ik druk geweest om in goede samenspraak met de toenmalige technische commissie van de VvE Wimbledon een nieuw MJOP te maken. Ik kon alle gebruikte getallen onderbouwen met offertes. Eind 2013 heb ik mijn rapportage kunnen afronden. Begin 2014 bleek dat het in januari nieuw aangetreden bestuur geen verder gebruik meer wilde maken van mijn inzet. Het nieuwe MJOP voor de VvE bleef een concept en verdween in de la.

Recent heeft een groep bewoners mij gevraagd mijn rapportage van destijds te updaten, geschikt te maken voor nieuwe besluitvorming, commentaar te leveren op de rapportages van Nebest en Burgwal en een ruw bestek te maken voor de liftkoker. Die opdracht heb ik met veel genoegen aanvaard.

Het is mijn insteek om u een goed en afgewogen product te leveren. Dit doe ik door gebruik te maken van mijn grondige inspecties destijds en door zorgvuldige bestudering van de aan mij beschikbaar gestelde documenten, waaronder het inspectierapport van Nebest. Een inspectie levert een zogenaamde conditiemeting. Als uitgangspunt wordt daarbij de NEN 2767 norm gehanteerd. In deze normering wordt aangegeven dat alle verschillende segmenten van uw opstallen die geïnspecteerd dienen te worden zorgvuldig worden bekeken. Ieder element krijgt na de inspectie een kwaliteitscode. Uiteindelijk wordt de gehele toestand van de opstallen zo in kaart gebracht en kan de gemiddelde conditie hiervan worden vastgesteld. In het kort is de conditiemeting een soort 'checklist' waarmee de technische staat van een gebouw of infrastructureel bouwdeel kan worden gemeten. Tot zover de uitgevoerde metingen.

Daarna kan een MJOP worden opgesteld. Over het fenomeen MJOP is bij de VvE Wimbledon veel te doen. Ik ga onderstaand in op alle verwarring die bij u is ontstaan. Dat doe ik door een aantal van de aan mij gestelde vragen te beantwoorden vanuit mijn professionaliteit en jarenlange ervaring met VvE's.

1. Wat is een MJOP en wat is het vooral niet? Is het een vat vol vergissingen of heb je er echt iets aan voor het plannen van noodzakelijk onderhoud en het jaarlijks begroten?

Bij ieder gebouw hoort een MJOP. Het is een lijst van zaken die in de tijd gezet worden om projecten van groot onderhoud te kunnen plannen, zowel technisch als financieel. Een volwaardig MJOP geeft een richtlijn voor zowel het technische als het financiële beheer van een VvE. De noodzakelijk uit te voeren projecten moeten gepland worden op basis van constructeursrapporten en offertes van aannemers en andere leveranciers. Daarbij dient het bestuurlijk uitgangspunt te zijn dat eerst de vergadering van eigenaars het eens wordt welke financiële verplichtingen zij kunnen en willen aangaan. Op basis van dat wilsbesluit wordt een lijst van projecten opgesteld, in de tijd uitgezet en gebudgetteerd. Het gedeelte van het reservefonds dat voor groot onderhoud is gereserveerd moet in ieder geval de urgent wordende projecten kunnen financieren. De vergadering van eigenaars beslist vervolgens over bestek en gunning van de opdracht aan aannemers en andere leveranciers. In de jaarlijkse begroting van de VvE wordt voor het komende boekjaar de dotatie aan het reservefonds bepaald op basis van de te starten projecten.

2. Wat is onderhoud precies en waar eindigt dat? Waar begint verfraaien en verbeteren?

Onderhoud is het in stand houden van het oorspronkelijke. Verfraaien en verbeteren is investeren. Dus discussies over bijvoorbeeld enkel glas vervangen naar dubbel glas en het isoleren van muren hoort niet in een MJOP thuis. Daarvoor is een apart investeringsplan nodig dat goedgekeurd wordt met een gekwalificeerde meerderheid, bij de VvE Wimbledon is die 2/3 van de stemmen. Een project dat eerder gedefinieerd is in het MJOP kan via de jaarlijkse begroting worden goedgekeurd met een gewone meerderheid van 50% +1 stemmen. Bij onderhoud moet verder goed onderscheid gemaakt worden tussen MJOP-projecten en acties bij calamiteiten. Bijvoorbeeld, als een armatuur stuk gaat dan is dat dagelijks onderhoud ten laste van de exploitatierekening. Is geen leverancier te vinden voor een nieuw exemplaar van die kapotte armatuur dan is de beslissing van de vergadering van eigenaars om meteen maar alle armaturen in het gebouw te vervangen – omdat te verwachten is dat die binnenkort ook moeten worden vervangen –, een investeringsbeslissing. Hetzelfde geldt voor de standleidingen. Dat zijn zaken die kunnen gebeuren, maar niet in een MJOP te plannen zijn. Het is beter dat dit soort zaken buiten het MJOP worden gehouden. Dat neemt niet weg dat ook voor de opvang van calamiteiten een VvE moet kunnen terugvallen op een financiële buffer.

3. Wat is de herbouwwaarde van de gebouwen van de VvE Wimbledon? Is dat hetzelfde als de verzekerde waarde?

De herbouwwaarde van de gebouwen van de VvE Wimbledon is onbekend. Omdat de komende wet “Verbetering functioneren van VvE’s”, die per 1-1-2018 van kracht wordt, dat begrip hanteert, wordt het zaak dat uw VvE zich daarover gaat beraden. Sommigen beweren dat de herbouwwaarde ongeveer overeenkomt met de verzekerde waarde. Volgens de huidige polis is de verzekerde waarde van de gebouwen van de VvE Wimbledon € 12.700.000,-.

4. Is een reservering voor groot onderhoud wettelijk nodig en hoe vult die reservering zich? Wat is/wordt de minimale aanvulling per jaar? In hoeverre is een MJOP leading? Is/wordt het hebben van een door de eigenaars goedgekeurd MJOP een wettelijke eis? Is een dergelijk eventuele eis door de wetgever te handhaven?

Ja, er moet door VvE’s vanaf 1-1-2018 verplicht worden gespaard. De komende wetgeving schrijft voor dat minimaal een bedrag van 0,5 % van de nieuwbouwwaarde jaarlijks moet worden toegevoegd aan het reservefonds. Voor de VvE Wimbledon is dus minimaal een bedrag van € 63.500 vereist, tenzij voor MJOP-projecten, investeringen en opvang van calamiteiten een ander bedrag nodig is, maar het is aan de vergadering van eigenaars om daarover financieel beleid vast te stellen. De wet gaat niet voorschrijven dat er een MJOP moet zijn. De wetgever gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van (de vergadering van) eigenaars voor het onderhoud van hun collectief eigendom en zal die norm van 0,5 % van de nieuwbouwwaarde niet handhaven.

5. Wat vind je van het merkwaardige onderscheid tussen een MJOP en een MJOB?

Het onderscheid is erg verwarrend, het wordt voor verschillende doeleinden door elkaar heen gebruikt. De beoordelingsrapportage van Ed Burgwal is een zogenaamde NUL-meting, maar noem die nu niet meteen een MJOP. In een NUL-meting worden alle onderhoudsactiviteiten geïnventariseerd die op korte termijn naar de visie van de beoordelaar nodig zijn. Burgwal heeft zich veroorloofd om er fictieve getallen aan toe te voegen en doet daarmee een poging om aan te geven hoeveel geld er nu in de kas had moeten zitten om zijn inventarisatie

onmiddellijk te kunnen uitvoeren. Echter de westgevel, de zuidgevel en de noordgevel annex galerij behoren niet tot de NUL-meting, zie hiervoor de brief van Duyts bouwconstructies d.d. 7-5-2015. In de NUL-meting van Ed Burgwal zijn getallen toegevoegd die niet onderbouwd zijn met offertes. Een volwaardig MJOP kent die onderbouwing wel en dient zorgvuldig gebudgetteerd te zijn. Een volwaardig MJOP geeft aan hoe een penningmeester zijn begroting kan maken en hoeveel de eigenaren jaarlijks moeten bijdragen aan het sparen. Die jaarlijkse bijdragen aan het reservefonds worden bij de VvE Wimbledon geïnd in 12 maandelijkse termijnen.

6. Welk commentaar wil je geven op het rapport van Nebest?

De rapportage van Nebest d.d. 22-4-2015 geeft een duidelijk beeld van de spouwankers en het beton-, voeg en kitwerk. Het is jammer dat na de werkzaamheden aan de zuidgevel geen controle-inspectie van deze gevel heeft plaats gevonden. Voor het plaatsen van renovatie ankers dient een constructeur een berekening te maken waarbij ligging en hoogte van de gevels van belang zijn voor de keuze van het anker en het bepalen van de juiste hoeveelheid en plaats. Bij het plaatsen van de boorspouwankers is regelmatig gebruik gemaakt van de tijdens de bouw ingebrachte "Dubbelklotzen". Deze zijn niet geschikt voor eventuele trekkrachten bij de inspectie en dienen uitsluitend voor het monteren van de isolatie. De verborgen metselwerk ondersteuning in de liftkoker vragen aandacht. Zij kunnen worden vervangen door stalen geveldragers voorzien van een conservering en vervangen de bestaande ondersteuning, die niet verwijderd hoeft te worden. Op dit moment is niet duidelijk wat de totale omvang van deze onderhoudsactie aan de liftkoker is, aanvullend onderzoek is hier aan te bevelen. De oostgevel heeft loslatende schollen pleisterwerk die destijds zijn aangebracht om de maatafwijking tussen zijkant beton en voorkant van het gevelmetselwerk in één vlak te brengen. Dit pleisterwerk heeft geen constructieve waarde en er is geen sprake van betonschade en kan eenvoudig worden hersteld indien nodig.

7. En hoe komt een volwaardig MJOP tot stand? Welke fasen zijn te onderkennen?

Belangrijk voor acceptatie van dure onderhoudsplannen is dat de vergadering van eigenaars goed voorgelicht wordt, op een evenwichtige manier. Met evenwichtig bedoel ik niet te veel theorie, maar pragmatische oplossingen. De eerste fase van het goedkeuringstraject is de bewustwording over de staat van onderhoud en het vaststellen van de betalingsbereidheid van de eigenaren. Daarna dienen de in de toekomst eventueel urgent wordende activiteiten te worden geïnventariseerd. Vervolgens dient het spaarplan te worden opgesteld dat het reservefonds gaat vullen. Ten slotte kan de besluitvorming worden afgerond met offertes en aanbestedingen. Daarna heb je dan ook een MJOP dat robuust genoeg is om de eerste 5 jaar te gebruiken. Een goed MJOP laat ook nog iets anders zien, namelijk de cyclus waarin veel onderhoudswerk zit. Met één druk op de knop moet daarom een 10-, 20-, 30-jarig enzovoorts MJOP uit de gebruikte software kunnen rollen. Regelmatig updaten van de basisgegevens is geboden, want de werkelijkheid is altijd weerbarstiger dan zelfs bouwkundigen kunnen verzinnen.

Gerard Hoerber