

# Meerjarenonderhoudsplan

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35

Groningen





## **INLEIDING**

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal 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 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 inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. 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.

### **Technische staat**

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

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen;
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

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



### Algemene Objectgegevens

#### Code

Code 279

#### Object

Naam VvE Eli Heimansstade  
Adres Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35  
Plaats Groningen

Inspecteur Klaas-Jan de Groot

Inspectiedatum 2-3-2022

#### Opdrachtgever

Klantcode 279  
Naam VvE Eli Heimansstade  
Contactpersoon J. Venekamp

#### Technisch

Bouwjaar 2006

#### Financieel

Saldo € 189.002,45  
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW  
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

#### Overige

Opmerkingen NB:  
Startbedrag 2022: €173.429,13  
Dotatie eigen bijdrage is €144.000 (36 ketels)  
Samen maakt dit €317.429,13



## Jaarplan 2023

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35  
Groningen

### 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)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023



Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2023
<b>32 Binnenwandopeningen</b>				
3230	Hang en sluitwerk	Hang en sluitwerk (onderhoud sloten e.d.)	1,00 pst	€ 1.251
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>				
4112	Gevelbekleding hout	Nalopen red ceder rabbat delen gevel (Rottinghuis)	1,00 m2	€ 6.821
<b>47 Dakafwerkingen</b>				
4711	Dakbedekking	Inspectie dakbedekking	1,00 m2	€ 639
<b>51 Warmteopwekking</b>				
5121	CV-ketel combi Hr	Vervangen cv-ketel combi	36,00 st	€ 73.894
5124	Rookgasafvoerkanalen binnen	Vervangen rookgasafvoerkanaal	1,00 st	€ 90.029
<b>57 Luchtbehandeling</b>				
5741	Mech. vent WTW	Revisie WTW-unit woning	36,00 st	€ 81.261
<b>63 Verlichting</b>				
6311	Verlichting	Vervangen accu	30,00 st	€ 5.581
6311	Verlichting	Vervangen noodverlichtingsarmatuur centraal, transparant enkelzijdig LED	10,00 st	€ 3.783
<b>65 Beveiliging</b>				
6511	Brandbeveiligingsinstallatie	Brandbeveiliging systemen (reservering vervanging)	1,00 pst	€ 285
<b>66 Transport</b>				
6611	Personenlift	Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon)	1,00 pst	€ 12.340
<b>90 Terrein</b>				
9064	Intercom	Intercom/ postbussen e.d. inspecteren/ herstellen	1,00 st	€ 24.681
9064	Intercom	Videfoon reservering storingsen	1,00 st	€ 389
<b>99 Algemeen</b>				
9999	Schoonmaak	Betonranden reinigen	1,00 m2	€ 1.978
<b>ZZ Staartkosten</b>				
ZZZZ	Onvoorzien (5%)	Onvoorzien 2023	0,05 pst	€ 14.239

Totaal object

€ 317.173



## Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35  
Groningen

### 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)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023





**PandGarant**

Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
27	Daken											€ 0
31	Buitenwandopeningen											€ 0
32	Binnenwandopeningen	€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020
41	Buitenwandafwerkingen	€ 6.821		€ 1.936	€ 14.878		€ 2.085			€ 2.245		€ 27.965
43	Vloerafwerkingen			€ 29.855								€ 29.855
46	Schilderwerk			€ 313	€ 17.356					€ 363		€ 18.031
47	Dakafwerkingen	€ 639		€ 671	€ 56.123	€ 705		€ 741		€ 778		€ 59.657
51	Warmteopwekking	€ 163.923										€ 163.923
52	Afvoeren											€ 0
53	Water			€ 9.715								€ 9.715
57	Luchtbehandeling	€ 81.261										€ 81.261
63	Verlichting	€ 9.364				€ 6.161			€ 7.371	€ 14.356	€ 7.745	€ 44.996
65	Beveiliging	€ 285	€ 292	€ 300	€ 307	€ 315	€ 323	€ 331	€ 339	€ 348	€ 356	€ 3.196
66	Transport	€ 12.340			€ 8.681				€ 90.667			€ 111.689
90	Terrein	€ 25.070	€ 2.974	€ 409	€ 419	€ 430	€ 441	€ 4.031	€ 463	€ 3.535	€ 486	€ 38.259
99	Algemeen	€ 1.978		€ 3.289			€ 2.238			€ 3.814		€ 11.320
ZZ	Staartkosten	€ 14.239	€ 227	€ 2.227	€ 4.532	€ 142	€ 213	€ 328	€ 5.016	€ 819	€ 508	€ 28.252
<b>Totaal object</b>		<b>€ 317.173</b>	<b>€ 4.777</b>	<b>€ 50.030</b>	<b>€ 103.644</b>	<b>€ 9.133</b>	<b>€ 6.716</b>	<b>€ 6.881</b>	<b>€ 105.345</b>	<b>€ 27.783</b>	<b>€ 10.657</b>	<b>€ 642.139</b>



## Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35  
Groningen

### 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)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023





**PandGarant**

Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Sij	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
------------------------	------------------------	-----	-----	-----	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

**27 Daken**

2716	Dakgoot															
	Dakgoot vernieuwen (30 jaar)	1,00	m1	2036	30											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

**31 Buitenwandopeningen**

3130	Automatische schuifdeur															
	Vervangen automatische schuifdeur	1,00	st	2046	24											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

**32 Binnenwandopeningen**

3230	Hang en sluitwerk															
	Hang en sluitwerk (onderhoud sloten e.d.)	1,00	pst	2021	1	€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020
						€ 1.251	€ 1.283	€ 1.315	€ 1.348	€ 1.381	€ 1.416	€ 1.451	€ 1.488	€ 1.525	€ 1.563	€ 14.020

**41 Buitenwandafwerkingen**

4111	Gevelafwerking voegwerk															
	Vervangen voegwerk	1,00	m2	2026					€ 14.878							€ 14.878
4112	Gevelbekleding hout															
	Nalopen red ceder rabbat delen gevel (Rottinghuis)	1,00	m2	2023	58	€ 6.821										€ 6.821
	Onderhoud Red Ceder Rabbat delen gevel	1,00	m2	2022	3			€ 1.936		€ 2.085				€ 2.245		€ 6.266
	Vervangen Red Ceder Rabbat delen gevel	1,00	m2	2036	30											€ 0
						€ 6.821	€ 0	€ 1.936	€ 14.878	€ 0	€ 2.085	€ 0	€ 2.245	€ 0	€ 0	€ 27.965

**43 Vloerafwerkingen**

4321	Vloerafwerking															
	Vervangen vloerbedekking galerijen (10 jaar)	1,00	m2	2025	10			€ 29.855								€ 29.855
						€ 0	€ 0	€ 29.855	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.855





**PandGarant**  
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling Locatie Element/Gebrek Hvh Ehd Sij Cy 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 Totaal

<b>46 Schilderwerk</b>														
4621	Buitenschilderwerk totaal													
	Schilderen buitenwerk (6 jaar) 4 st kozijnen	1,00	pst	2025	6			€ 313						€ 676
4622	Binnenschilderwerk totaal													
	Schilderen binnen kozijnen (10 jaar)	1,00	m2	2026	10			€ 8.011						€ 8.011
	Schilderwerk binnen wanden / plafond (10 jaar)	1,00	m2	2026	10			€ 9.345						€ 9.345
						€ 0	€ 0	€ 313	€ 17.356	€ 0	€ 0	€ 0	€ 363	€ 18.031

<b>47 Dakafwerkingen</b>														
4711	Dakbedekking													
	Inspectie dakbedekking	1,00	m2	2021	2			€ 639				€ 705		€ 778
	Vervangen dakbedekking (20 jaar)	1,00	m2	2026	20				€ 43.182					€ 43.182
4712	Loodwerken													
	Loodwerken inspecteren / herstellen	1,00	m2	2026				€ 12.941						€ 12.941
						€ 639	€ 0	€ 671	€ 56.123	€ 705	€ 0	€ 741	€ 0	€ 59.657

<b>51 Warmteopwekking</b>														
5121	CV-ketel combi Hr													
	Vervangen cv-ketel combi	36,00	st	2023	15			€ 73.894						€ 73.894
5124	Rookgasafvoerkanaal binnen													
	Vervangen rookgasafvoerkanaal	1,00	st	2023	15			€ 90.029						€ 90.029
						€ 163.923	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 163.923

<b>52 Afvoeren</b>														
5211	Hemelwaterafvoer													
	Hemelwater afvoeren (30 jaar)	1,00	m1	2036	24									€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0





**PandGarant**  
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stij	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
------------------------	------------------------	-----	-----	------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

<b>53 Water</b>																
5314	Hydrofoor															
	Vervangen hydrofoor (15 jaar)	1,00	st		2025	15		€ 9.715								€ 9.715
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.715

<b>57 Luchtbehandeling</b>																
5741	Mech. vent WTW															
	Revisie WTW-unit woning	36,00	st		2023	15		€ 81.261								€ 81.261
							€ 81.261	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 81.261

<b>63 Verlichting</b>																
6311	Verlichting															
	Vervangen accu	30,00	st		2023	4		€ 5.581		€ 6.161						€ 18.542
	Vervangen noodverlichtingsarmatuur centraal, transparant enkelzijdig LED	30,00	st		2037	15										€ 0
	Vervangen noodverlichtingsarmatuur centraal, transparant enkelzijdig LED	10,00	st		2023			€ 3.783								€ 3.783
	Vervangen verlichting	1,00	st		2030	1			€ 7.371	€ 7.556	€ 7.745					€ 22.671
							€ 9.364	€ 0	€ 0	€ 6.161	€ 0	€ 0	€ 7.371	€ 14.356	€ 7.745	€ 44.996

<b>65 Beveiliging</b>																
6511	Brandbeveiligingsinstallatie															
	Brandbeveiliging systemen (reservering vervanging)	1,00	pst		2021	1		€ 285	€ 292	€ 300	€ 307	€ 315	€ 323	€ 331	€ 339	€ 348
							€ 285	€ 292	€ 300	€ 307	€ 315	€ 323	€ 331	€ 339	€ 348	€ 356
							€ 285	€ 292	€ 300	€ 307	€ 315	€ 323	€ 331	€ 339	€ 348	€ 356

<b>66 Transport</b>																
6611	Personenlift															
	Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon)	1,00	pst		2023			€ 12.340								€ 12.340
	Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon)	1,00	pst		2026				€ 8.681							€ 8.681





**PandGarant**  
Uw partner in VvE beheer

**279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen**

Code/Element/Handeling Locatie Element/Gebrek

Hvh Ehd Stij Cy 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 Totaal

Onderhoud lift (obv mjop Eurlicon) 1,00 pst 2030 € 90.667

€ 12.340 € 0 € 0 € 8.681 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 90.667 € 111.689

**90 Terrein**

9034	Slagboom installatie																	
	Vervangen slagboominstallatie	1,00 pst	2029							€ 3.579								€ 3.579
9041	Terreinverharding																	
	Gedeeltelijk herstraten straatwerk (7 jaar)	1,00 m2	2024 7	€ 2.575														€ 5.636
9064	Intercom																	
	Intercom/ postbussen e.d. inspecteren/ herstellen	1,00 st	2023	€ 24.681														€ 24.681
	Videofoon reservering storings	1,00 st	2021 1	€ 389	€ 399	€ 409	€ 419	€ 430	€ 441	€ 452	€ 463	€ 474	€ 486	€ 486				€ 4.363
				€ 25.070	€ 2.974	€ 409	€ 419	€ 430	€ 441	€ 4.031	€ 463	€ 3.535	€ 486	€ 486				€ 38.259

**99 Algemeen**

9999	Schoonmaak																	
	Betonranden reinigen	1,00 m2	2023 5	€ 1.978					€ 2.238									€ 4.217
	Reinigen kozijnen kunststof en metaal (6 jaar)	1,00 m2	2025 6		€ 3.289						€ 3.814							€ 7.103
				€ 1.978	€ 0	€ 3.289	€ 0	€ 0	€ 2.238	€ 0	€ 0	€ 3.814	€ 0	€ 0				€ 11.320

**ZZ Staartkosten**

ZZZZ	Onvoorzien (5%)																	
	Onvoorzien 2021	0,05 pst	2021															€ 0
	Onvoorzien 2022	0,05 pst	2022															€ 0
	Onvoorzien 2023	0,05 pst	2023		€ 14.239													€ 14.239
	Onvoorzien 2024	0,05 pst	2024			€ 227												€ 227
	Onvoorzien 2025	0,05 pst	2025							€ 2.227								€ 2.227
	Onvoorzien 2026	0,05 pst	2026									€ 4.532						€ 4.532



279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen



**PandGarant**  
Uw partner in VvE beheer

Code/Element/Handeling	Localite Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stij	Cy	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Onvoorzien 2027		0,05 pst	2027						€ 142						€ 142
Onvoorzien 2028		0,05 pst	2028							€ 213					€ 213
Onvoorzien 2029		0,05 pst	2029								€ 328				€ 328
Onvoorzien 2030		0,05 pst	2030									€ 5.016			€ 5.016
Onvoorzien 2031		0,05 pst	2031										€ 819		€ 819
Onvoorzien 2032		0,05 pst	2032											€ 508	€ 508
Onvoorzien 2033		0,05 pst	2033												€ 0
Onvoorzien 2034		0,05 pst	2034												€ 0
Onvoorzien 2035		0,05 pst	2035												€ 0
Onvoorzien 2036		0,05 pst	2036												€ 0
Onvoorzien 2037		0,05 pst	2037												€ 0
Onvoorzien 2038		0,05 pst	2038												€ 0
Onvoorzien 2039		0,05 pst	2039												€ 0
Onvoorzien 2040		0,05 pst	2040												€ 0
					€ 14.239	€ 227	€ 2.227	€ 4.532	€ 142	€ 213	€ 328	€ 5.016	€ 819	€ 508	€ 28.252
<b>Totaal object</b>					€ 317.173	€ 4.777	€ 50.030	€ 103.644	€ 9.133	€ 6.716	€ 6.881	€ 105.345	€ 27.783	€ 10.657	€ 642.139



## Kapitalisatie 15 - Jaren

279 • VvE Eli Heimansstade

Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35  
Groningen

### 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)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2,5 Procent (vanaf 2023).

Printdatum: 28-3-2023



279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2023	€ -317.173	€ 17.425	€ -110.745	102,50 %
2024	€ -4.777	€ 17.860	€ -97.662	105,06 %
2025	€ -50.030	€ 18.307	€ -129.385	107,69 %
2026	€ -103.644	€ 18.765	€ -214.264	110,38 %
2027	€ -9.133	€ 19.234	€ -204.164	113,14 %
2028	€ -6.716	€ 19.715	€ -191.165	115,97 %
2029	€ -6.881	€ 20.208	€ -177.838	118,87 %
2030	€ -105.345	€ 20.713	€ -262.470	121,84 %
2031	€ -27.783	€ 21.231	€ -269.022	124,89 %
2032	€ -10.657	€ 21.762	€ -257.917	128,01 %
2033	€ -14.315	€ 22.306	€ -249.927	131,21 %
2034	€ -13.736	€ 22.863	€ -240.799	134,49 %
2035	€ -60.013	€ 23.435	€ -277.378	137,85 %
2036	€ -101.218	€ 24.021	€ -354.575	141,30 %
2037	€ -36.379	€ 24.621	€ -366.333	144,83 %
	€ -867.800	€ 312.465		



279 • VvE Eli Heimansstade  
Bernhardlaan 1/1 t/m 1/35 • Groningen

