



Meerjaren Onderhoudsplan
Vereniging van Eigenaren – Eksterstraat oneven zijde 1 - 35

WE Eksterstraat oneven zijde
Eksterstraat 31
2406 VG Alphen aan den Rijn
Bank: NL 05 INGB 0004 0844 06
KvK : 27373021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Algemene object gegevens	4
3	Elementenoverzicht	5
4	Jaarplan 2019 – 2025	6
4.1	Indeling per woning	6
4.2	Huisberekening investering	9
5	Toekomstige investeringen.....	10
5.1	Investeringen	10
6	Goedkeuringen	11
6.1	Goedkeuring MJOP	11
6.2	Goedkeuring VvE Bijdrage	11
6.3	Goedkeuring beleid aannemers	11

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. 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 gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie.

Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud aangegeven terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige 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. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede uiterlijke schoonheid 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 de bouwdelen 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 betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

Niet te controleren onderdelen of die nader onderzoek nodig hebben worden ook in het plan omschreven. Dit plan is in ontwikkeling en zal een groeidocument zijn.

2 Algemene object gegevens

Object

Naam	VvE Eksterstraat oneven zijde 1 - 35
Aantal eenheden	18
Adres	Eksterstraat 31
Postcode	2406VG
Plaats	Alphen aan den Rijn

Opdrachtgever

Naam	VvE Eksterstraat
Contactpersoon	R.A. Moojen (voorzitter)
Adres	p/a Eksterstraat 31
Postcode	2406VG
Plaats	Alphen aan den Rijn
Mobiel	06-2250 7090
Technisch bouwjaar	1962

Financieel

Prijspeil	1-1-2018
	De bedragen in de begrotingen zijn exclusief
BTW	BTW
BTW tarief	21,00%

Overige

Niet te inspecteren onderdelen In overleg met de heer van Veen was dakinspectie niet noodzakelijk. Dakvalbeveiliging; niet noodzakelijk, harnas is aanwezig, bevestiging aan schoorsteen.

Opmerkingen Diverse offertes zijn aangeleverd door het bestuur.

Weersgesteldheid Zonnig

3 Elementenoverzicht

Conditiemeting (NEN 2767)

In de NEN 2767 conditiemeting wordt vastgelegd wat de conditie van de bouwkundig elementen is en minimaal moet zijn en worden belangrijke zaken zoals continuïteit, kwaliteit en veiligheid meegewogen.

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

NEN 2767	1 = nieuwbouw kwaliteit
	2 = goed
	3 = redelijk
	4 = matig
	5 = slecht
	6 = zeer slecht
	8 = nader onderzoek nodig
	9 = niet te inspecteren

In de volgende uiteenzetting van het groot onderhoud van de kozijnen is deze indeling toegepast waardoor de conditie wordt vastgesteld.

Voor de nabije toekomst en ter uitbreiding van het MJOP zullen overige zaken, zoals genoemd in hoofdstuk 5, toegevoegd worden aan dit document.

4 Jaarplan 2019 – 2025

In onderstaande schema wordt per woning weergegeven welk soort kozijn er geplaatst is en in welke conditie deze nu verkeert.

Hierin is nu opgenomen de inschatting van onderhoud voor de jaren 2018 (reeds begroot) en 2019 (ter goedkeuring begroting 2019). Verder onderhoud zal in 2020 nog ingevuld worden en zal slechts bestaan aan noodzakelijke ingrepen als verrot hout en schilderwerk. Rest schilderwerk uit 2018-2019 zal niet veel meer zijn en kan uit het bestaande toekomstige budget voor 2020 aangewend worden.

4.1 Indeling per woning

Nr	Zijde	Locatie	Conditie	Materiaal	Onderhoud	2018	2019	2020	2021	2022
1	Tuin	Boven	4	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Beneden	4	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		€ 4.550,00	
1	Galerij	Boven	4	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Entree	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Keuken	4	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
3	Tuin	Boven	2	Kunststof						
		Beneden	2	Kunststof						
3	Galerij	Boven	2	Kunststof						
		Entree	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Keuken	2	Kunststof						
25	Tuin	Deel oost	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Deel west	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
25	Galerij	Entree	2	Hout						
		Keuken	2	Hout						
		Slaapkamers	2	Hout						
		Zijgevel west	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
5	Tuin	Boven	2	Kunststof						
		Beneden	2	Kunststof						
5	Galerij	Boven	2	Kunststof						
		Entree	2	Hout						
		Keuken	2	Kunststof						
7	Tuin	Boven	2	Hout						
		Beneden	2	Hout					€ 4.550,00	
7	Galerij	Boven	3	Hout	Schilderen 2019 glas	€ 104,33	€ 173,62			
		Entree	2	Hout						
		Keuken	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
27	Tuin	Deel oost	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
		Deel west	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62			
27	Galerij	Entree	2	Hout						
		Keuken	2	Hout						
		Slaapkamers	2	Hout						

Nr	Zijde	Locatie	Conditie	Materiaal	Onderhoud	2018	2019	2020	2021
9	Tuin	Boven	2	Hout					
		Beneden	6	Hout	2018 kozijn	€ 4.550,00			
9	Galerij	Boven	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Entree	2	Hout					
		Keuken	5	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
11	Tuin	Boven	2	Hout					
		Beneden	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		€ 4.550,00
11	Galerij	Boven	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Entree	2	Hout					
		Keuken	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
29	Tuin	Deel oost	2	Kunststof					
		Deel west	2	Kunststof					
29	Galerij	Entree	2	Kunststof					
		Keuken	2	Kunststof					
		Slaapkamers	2	Kunststof					
13	Tuin	Boven	2	Kunststof					
		Beneden	2	Kunststof					
13	Galerij	Boven	2	Kunststof					
		Entree	2	Kunststof					
		Keuken	2	Kunststof					
15	Tuin	Boven	2	Kunststof					
		Beneden	2	Kunststof					
15	Galerij	Boven	2	Kunststof					
		Entree	2	Kunststof					
		Keuken	2	Kunststof					
31	Tuin	Deel oost	3	Hard hout	Schilderen 2019	€ 1.339,60	€ 173,62		
		Deel west	2	Hard hout					
31	Galerij	Entree	2	Hardhout					
		Keuken	2	Hardhout					
		Slaapkamers	2	Hardhout					

Nr	Zijde	Locatie	Conditie	Materiaal	Onderhoud	2018	2019	2020	2021
19	Tuin	Boven	2	Hard hout					
		Beneden	2	Hard hout					€ 4.550,00
19	Galerij	Boven	4	Hardhout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Entree	4	Hardhout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Keuken	4	Hardhout	Schilderen 2019		€ 173,62		
33	Tuin	Deel oost	5	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Deel west	4	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
33	Galerij	Entree	2	Hout					
		Keuken	2	Hout					
		Slaapkamers	2	Hout					
21	Tuin	Boven	2	Hout					
		Beneden	2	Hout					€ 4.550,00
21	Galerij	Boven	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Entree	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Keuken	3	Hout	Schilderen 2019 kozijn	€ 1.550,00	€ 173,62		
23	Tuin	Boven	2	Hout					
		Beneden	2	Hout					€ 4.550,00
23	Galerij	Boven	2	Hout					
		Entree	2	Hout					
		Zijgevel oost	2	Hout					
35	Tuin	Deel oost	3	Alu / hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Deel west	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Zijgevel	3	Alu / hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
35	Galerij	Entree	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Slaapkamers	3	Kunststof/hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
		Zijgevel oost	3	Hout	Schilderen 2019		€ 173,62		
						€ 13.123,93	€ 10.288,32		€ 31.342,00

4.2 Huisberekening investering

In onderstaande berekening wordt berekend, zonder een nog toe te passen korting, wat de investering zal zijn voor het groot onderhoud. De belangrijkste conclusie hieruit is dat de huidige bijdrage van €95,00 voor de VvE niet gehandhaafd kan blijven en dient omhoog te gaan ten einde de vervanging van kozijnen te kunnen bekostigen, regulier onderhoud te kunnen plegen en een reservefonds in het leven te houden voor de overige investeringen op lange(re) termijn.

Offerte kozijnen		Offerte kozijnen	
€	3.269,00	€	8.797,00
€	4.040,00	€	5.393,00
€	5.393,00	€	6.616,00
€	12.702,00	€	20.806,00
	Boven		Beneden

12	6
€ 152.424,00	€ 124.836,00
€ 277.260,00	

Zonder korting	
Boven	€ 15.877,50
Beneden	€ 26.007,50

Totaal:	
Boven	€ 118.797,50
Beneden	€ 130.037,50
Totaal	€ 248.835,00

Over 8 jaar	
per jaar	€ 31.104,38
per huis	€ 1.728,02
per maand	€ 144,00
vaste lasten	€ 18,50
VvE bijdrage	€ 162,50

Over 12 jaar	
per jaar	€ 20.736,25
per huis	€ 1.152,01
per maand	€ 96,00
vaste lasten	€ 18,50
VvE bijdrage	€ 114,50

Over 10 jaar	
per jaar	€ 24.883,50
per huis	€ 1.382,42
per maand	€ 115,20
vaste lasten	€ 18,50
VvE bijdrage	€ 133,70

Over 15 jaar	
per jaar	€ 16.589,00
per huis	€ 921,61
per maand	€ 76,80
vaste lasten	€ 18,50
VvE bijdrage	€ 95,30

5 Toekomstige investeringen

Voor het behoud en onderhoud van overige zaken in de toekomst komt er nog een toevoeging. Echter het bestuur verwacht dat deze investeringen niet binnen drie tot vijf jaar zullen aanvangen.

5.1 Investerings

Hieronder vallen de volgende zaken:

- Onderhoud portieken
- Opknappen portieken
- Onderhoud schuren
- Vervangen kozijnen schuren
- Onderhoud schoorstenen
- Groot onderhoud dak
- Vervanging dak
- Onderhoud plein (in afwachting plannen herstructurering)
- Onderhoud voegwerk
- Duurzaamheidsaanpassingen
 - Zonnepanelen
 - Warmtepompen
 - Afsluiten gasaansluiting
 - Regenwaterafvoer verzamelen
 - Groenvoorzieningen plein
 - Isolatiemaatregelen vloeren en wanden

In het MJOP tot aan 2025 zullen voor de meeste zaken nog geen onderhoudsvoorzieningen te worden gemaakt. In de toekomstvisie van het bestuur en het MJOP 2026 – 2040 zal dit meegenomen worden en als voorstel ingediend naar de ALV.

Tevens zullen er dan onderzoeken komen ten behoeve van fondsen en het aanwenden van subsidies.

6 Goedkeuringen

6.1 Goedkeuring MJOP

Om het MJOP 2019-2025 te kunnen uitvoeren vraagt het bestuur een mandaat van de ALV ten einde dit beleid door te zetten en uit te werken.

Het bestuur vraagt de leden in te stemmen, door middel van één stemming door handopsteken, met de volgende zaken:

- Het geven van een mandaat het MJOP 2019-2025 in deze lijn voort te zetten, uit te werken en uit te voeren
- Het geven van een mandaat voor het doen van (voor)onderzoek naar investeringen voor het MJOP 2026 – 2040

6.2 Goedkeuring VvE Bijdrage

In de lijn met het MJOP zal duidelijk zijn cq. worden dat de bijdrage van €95,00 niet toereikend genoeg is om de investeringen te doen en een voldoende reserve op te bouwen.

Het bestuur vraagt de leden in te stemmen, door middel van één stemming door handopsteken, met de volgende zaken:

- De VvE bijdrage zal met ingang van 1 januari 2019 verhoogd worden naar €125,00 per maand per woning

6.3 Goedkeuring beleid aannemers

Om afspraken te maken met leveranciers en goede prijzen te kunnen bewerkstelligen stelt het bestuur voor om een goede keuze te maken uit de huidige leveranciers waar naar tevredenheid mee wordt gewerkt, zij goede prijzen beiden en staan voor een hoge kwaliteit van levering en uitvoering.

Het bestuur vraagt de leden in te stemmen, door middel van één stemming door handopsteken, met de volgende zaken:

- Het bestuur krijgt het mandaat om met prevalentie leveranciers te werken. De uitgekozen leveranciers hebben reeds bewezen goede diensten en leveringen te verrichten en komen daardoor in aanmerking voor deze positie.
 - Kozijnlevering : de firma Schippers
 - Schilderwerk : de firma Van Veen Schilderwerken
 - Glaszetting : de firma BBM Bodegraven