

Meerjarenonderhoudsplan

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84

Louise de Colignystraat 2-84

Alphen a/d Rijn



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Elk 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 huidige 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: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
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).

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Algemene Objectgegevens

Code

Code 95104 MJOP 2025

Object

Naam VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84

Adres Louise de Colignystraat 2-84

Postcode 2404 GT

Plaats Alphen a/d Rijn

Inspecteur B. Boos

Inspectiedatum 7-9-2021

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie Noord

Monumentaal Nee

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1954

Financieel

Prijspeil 1-1-2025

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

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

Overige

Opmerkingen **ALGEMENE OPMERKINGEN**
 Voorafgaand aan de inspectie hebben we de sleutels van de algemene ruimtes ontvangen van Woonforte. De algemene ruimtes waren allen toegankelijk.

ONVEILIGE SITUATIES

-

DIRECTE ONDERHOUDSBEHOEFEN

-

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN:

-

TOEVOEGINGEN:

De extra kosten voor de bereikbaarheidsvoorzieningen, ten behoeve van het kunnen uitvoeren van de geplande werkzaamheden, zoals steigerwerk, hijs- en hefmiddelen, mobiele kranen, bouwplaatsvoorzieningen e.d. zijn niet meegenomen in het vermelde totaalbedrag, zoals zichtbaar in de onderhoudsbegroting bij de verschillende werkzaamheden en activiteiten.

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Algemene Objectgegevens

Weersgesteldheid

Halfbewolkt, 24° Celsius

Jaarplan 2025

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84

Louise de Colignystraat 2-84
2404 GT Alphen a/d Rijn

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 2026).

Printdatum: 30-10-2025

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2025
21	Buitenwanden			
2110	Dilatatie kitvoeg	Vervangen dilatatie	75,00 m1	3.848
2110	Gevelconstructie metselwerk Achtergevel	impregneren	650,00 m2	11.884
2110	Gevelconstructie metselwerk Achtergevel	Reinigen metselwerk	650,00 pst	12.505
2110	Gevelconstructie metselwerk Gevel	Hydrofoberen / impregneren metselwerk AG+ Rechter KG	777,00 m2	19.932
41	Buitenwandafwerkingen			
■ 4111	Gevelafwerking voegwerk platvol Achtergevel	Vervangen voegwerk AG+ rechter KG Erosie, verwerking, verzanding	650,00 m2	52.239
■ 4111	Gevelafwerking voegwerk platvol kopgevels	Vervangen voegwerk Erosie, verwerking, verzanding	200,00 m2	16.074
■ 4111	Gevelafwerking voegwerk platvol Voorgevel	Vervangen voegwerk Erosie, verwerking, verzanding	647,00 m2	51.998
52	Afvoeren			
■ 521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE Gevel	Vervangen beugels Ondeugdelijk bevestigde leiding	1,00 pst	3.722
71	Vaste verkeersvoorzieningen			
712010	Postkasten in serie Gevel	Vervangen	14,00 st	5.387
99	Algemeen			
9999	Stelposten	Stelposten t.b.v. gevelrenovatie	1,00 pst	9.914
9999	Algememen kosten/ Winst en risico	WV/AK	1,00 pst	15.432
9999	Steiger t.b.v. gevelrenovatie	Vaste steiger	1,00 pst	81.879
Totaal object				284.814

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84

Louise de Colignystraat 2-84
2404 GT Alphen a/d Rijn

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend 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 2026).

Printdatum: 30-10-2025

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code	Hoofdgroep	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
21	Buitenwanden	48.169											45.540	64.782			158.491
23	Vloeren																0
24	Trappen en hellingen																0
27	Daken																0
31	Buitenwandopeningen																0
32	Binnenwandopeningen																0
34	Balustrades en leuningen		3.205			3.451			3.716			4.002			4.310		18.684
37	Dakopeningen																0
41	Buitenwandafwerkingen	120.311															120.311
46	Schilderwerk		87.738	385			17.624		105.770	446			481		117.998	518	330.958
47	Dakafwerkingen																0
52	Afvoeren	3.722															3.722
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen			2.291					2.592					2.932			7.815
63	Verlichting											10.193					10.193
71	Vaste verkeersvoorzieningen	5.387															5.387
99	Algemeen	107.225	83.926						97.328						112.871		401.349
Totaal object		284.814	174.868	2.676	0	3.451	17.624	0	209.406	446	0	14.195	46.021	67.714	235.178	518	1.056.910

Overzicht 15 - Jarenplan (Gedetailleerd)

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84

Louise de Colignystraat 2-84
2404 GT Alphen a/d Rijn

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 2026).

Printdatum: 30-10-2025

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
21 Buitenwanden																					
2110	Gevelconstructie metselwerk	Achtergevel																			
	impregneren		650,00	m2	2025	12	11.884											15.983			27.867
2110	Dilatatie kitvoeg																				
	Vervangen dilatatie		75,00	m1	2024	12											5.049				5.049
2110	Gevelconstructie metselwerk	kopgevels																			
	Reinigen metselwerk		200,00	pst	2024	12											3.693				3.693
2110	Gevelconstructie metselwerk	Achtergevel																			
	Reinigen metselwerk		650,00	pst	2025	12	12.505											16.818			29.324
2110	Gevelconstructie metselwerk	Gevel																			
	Hydrofoberen / impregneren metselwerk AG+ Rechter KG		777,00	m2	2025	12	19.932											26.806			46.737
2110	Dilatatie kitvoeg																				
	Vervangen dilatatie		75,00	m1	2025	12	3.848											5.175			9.023
2110	Gevelconstructie metselwerk	kopgevels																			
	Impregneren		200,00	pst	2024	12											4.798				4.798
2110	Gevelconstructie metselwerk	Voorgevel																			
	impregneren		650,00	m2	2024	12											15.593				15.593
2110	Gevelconstructie metselwerk	Voorgevel																			
	Reinigen metselwerk		650,00	pst	2024	12											16.408				16.408
						48.169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.540	64.782	0	0	158.491
23 Vloeren																					
2322	Balkonconstructie beton	Gevel																			
	Vervangen betonnen balkonconstructie		84,00	m2	2060	75															0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24 Trappen en hellingen																					
2410	Binnentrappen beton	Interieur																			
■	Herstellen	Beschadiging	1,00	pst	2022																0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27 Daken																					
2716	Gootconstructie hout	Dak																			
■	Opnieuw bevestigen plank	Bevestiging secundair, manco	1,00	pst	2022																0
	Vervangen gootconstructie hout		224,00	m1	2050	36															0
2716	Boeiboord multiplex	Dak																			
	Vervangen boeiboord multiplex		22,00	m1	2040	24															0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31 Buitenwandopeningen																					
3120	Kozijn buiten hout	Gevel																			
	Vervangen kozijn hout		881,00	m2	2050	48															0
3131	Buitendeur hout	Gevel																			

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
Vervangen entreedeur hout		91,00	st	2045	24																0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32 Binnenwandopeningen																					
3230 Kozijnen hout	Interieur																				
Vervangen kozijn zachthout		203,00	m2	2060	48																0
3231 Bergingsdeur hout	Interieur																				
Vervangen bergingsdeur hout		49,00	st	2045	24																0
3231 Entreedeur hout	Interieur																				
Vervangen entreedeur hout incl. hang&sluitwerk+afhangen		42,00	st	2045	40																0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34 Balustrades en leuningen																					
3410 Balustrade (verz.) staal exterieur	Gevel																				
Vervangen balustrade (verz.) staal		168,00	m1	2050	40																0
Reinigen		168,00	m1	2026	3		3.205			3.451			3.716			4.002			4.310		18.684
						0	3.205	0	0	3.451	0	0	3.716	0	0	4.002	0	0	4.310	0	18.684
37 Dakopeningen																					
3721 Dakraam hout	Dak																				
Vervangen dakraam hout		33,00	st	2050	48																0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41 Buitenwandafwerkingen																					
4111 Gevelafwerking voegwerk platvol	Voorgevel																				
Vervangen voegwerk	Erosie, verwerking, verzanding	647,00	m2	2025		51.998															51.998
4111 Gevelafwerking voegwerk platvol	Achtergevel																				
Vervangen voegwerk AG+ rechter KG	Erosie, verwerking, verzanding	650,00	m2	2025		52.239															52.239
4111 Gevelafwerking voegwerk platvol	kopgevels																				
Vervangen voegwerk	Erosie, verwerking, verzanding	200,00	m2	2025		16.074															16.074
						120.311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120.311
46 Schilderwerk																					
4621 Buitenschilderwerk gootconstructie hout dekkend	Dak																				
Groot schilderwerk gootconstructie hout dekkend		164,00	m2	2026	6		12.624					14.641						16.979			44.244
4628 Buitenschilderwerk betonconstructie	Gevel																				
Groot schilderwerk steenachtig		126,00	m2	2026	12		5.223											7.024			12.247
4631 Buitenschilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend	Gevel																				
Groot schilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend		1073,00	m2	2026	6		69.891					81.052						93.995			244.937
4632 Binnenschilderwerk kozijn, deur en raam hout dekkend	Interieur																				
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		427,00	m2	2030	12					17.209											17.209
4634 Binnenschilderwerk hek metaal	Interieur																				
Groot schilderwerk hek staal		140,00	m2	2032	12							5.928									5.928

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
4634	Binnenschilderwerk leuning hout transparant	Interieur																			
	Groot schilderwerk leuning hout transparant		8,00 m2	2024	3			385			415		446				481			518	2.244
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Interieur																			
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		98,00 m2	2032	12								4.150								4.150
						0	87.738	385	0	0	17.624	0	105.770	446	0	0	481	0	117.998	518	330.958

47 Dakafwerkingen

4711	Schooorsteenkap	Dak																		
	Vervangen schoorsteenkap		7,00 m2	2040	36															0
4712	Dakpan beton	Dak																		
	Vervangen dakpan beton exclusief panlatten		1231,00 m2	2050	51															0
4712	Loodloket hellend dak	Dak																		
	Vervangen loodloketten hellend dak		17,00 m1	2050	48															0
4712	Loodslab hellend dak	Dak																		
	Vervangen loodslabben hellend dak		33,00 m1	2050	48															0
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

52 Afvoeren

520000	Standleidingen	Algemeen																		
	Vervangen standleidingen		42,00 st	2050	40															0
521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE	Gevel																		
	Vervangen beugels	Ondeugdelijk bevestigde leiding	1,00 pst	2025		3.722														3.722
	Vervangen		210,00 m1	2022	24															0
						3.722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.722

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

6100	Scope 10	Algemeen																			
	Scope 10 herkeuren		1,00 pst	2023																0	
	Scope 10 inspectie en herkeuren		1,00 pst	2022	5		2.291				2.592					2.932				7.815	
6100	Herstelpunten n.a.v. scope 10 inspecties																				
	Conform offerte HS Totaaltechniek		1,00 pst	2023																0	
						0	0	2.291	0	0	0	0	2.592	0	0	0	0	2.932	0	0	7.815

63 Verlichting

631130 001	Verlichtingsarmaturen exterieur	Gevel																		
	Vervangen verlichtingsarmaturen		7,00 st	2035	24										3.288					3.288
631130 001	Verlichtingsarmaturen interieur	Interieur																		
	Vervangen verlichtingsarmaturen		28,00 st	2035	24										6.905					6.905
						0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.193	0	0	0	0	10.193

71 Vaste verkeersvoorzieningen

712010	Postkasten in serie	Gevel																		
	Vervangen		14,00 st	2025	24		5.387													5.387

95104 MJOP 2025 • VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84
Louise de Colignystraat 2-84 • Alphen a/d Rijn

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek		Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
								5.387	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.387
99	Algemeen																						
9999	Brandveiligheid																						
	Plaatsen van vrijloopdeurdrangers		42,00	pst		2024																	0
9999	Steiger t.b.v. schilderwerk																						
	Vaste steiger		1,00	pst	2026	6		83.926							97.328						112.871		294.124
9999	Stelposten																						
	Stelposten t.b.v. gevelrenovatie		1,00	pst		2024																	0
	Stelposten t.b.v. gevelrenovatie		1,00	pst		2025		9.914															9.914
9999	Algememen kosten/ Winst en risico																						
	WV/AK		1,00	pst		2024																	0
	WV/AK		1,00	pst		2025		15.432															15.432
9999	Digitaliseren bouwtekeningen																						
	Conform offerte Kosture		1,00	pst		2023																	0
9999	Steiger t.b.v. gevelrenovatie																						
	Vaste steiger		1,00	pst		2025		81.879															81.879
9999	Isoleren																						
	Spouw isoleren 60mm Airofil Parel		845,00	m2		2024																	0
								107.225	83.926	0	0	0	0	0	97.328	0	0	0	0	0	112.871	0	401.349
Totaal object								284.814	174.868	2.676	0	3.451	17.624	0	209.406	446	0	14.195	46.021	67.714	235.178	518	1.056.910