Onderhoudsadvies
VvE Selde Rust 25-1 t/m 27-34
2026



Complexgegevens

VvE nummer:	**1019**
VvE naam:	**VvE Selde Rust 25-1 t/m 27-34**
Adres:	**Selde Rust 25-1 t/m 27-34**
Plaats:	**Amstelveen**
Bouwjaar:	**1990**
Complexoverzicht:	

52.311800, 4.866890

Opname gegevens

VvE manager:	**D. (Dzenan) Masic**
Bouwkundig consulent:	**E.E. (Eddy) Jaspars**
Datum opstelling:	**12-03-2026**
MJOP opgesteld in:	**2024 (opname)**
MJOP opgesteld door:	**VvE Belang**

Algemeen

Inleiding

Het gebouw en de daarin aanwezige installaties verkeren in zijn algemeenheid in een goede conditie.
De invulling van het (jaarlijks) onderhoud wordt bepaald door de onderhoudsverwachting die is vastgelegd in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), de eventuele periodieke inspectie die wordt uitgevoerd door de bouwkundig consulent van VvE Metea en de wensen van de VvE.

De beschikbare financiële middelen en de gevolgen van uitgaven voor de financiële positie van de vereniging in de toekomst zijn zichtbaar in de jaarrekening en de liquiditeitsprognose. Het bestuur legt jaarlijks in de algemene ledenvergadering het onderhoudsadvies voor en vraagt mandaat voor het uit te voeren groot onderhoud.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Regeren is vooruitzien. Dat geldt zeker voor onderhoud van uw complex. Waar moet de Vereniging van Eigenaars op termijn rekening mee houden en wat gaat dat kosten?
VvE Metea stelt MJOP 's op, die u helpen deze vraag te beantwoorden en maakt hiermee een prognose voor 30 jaar. Hierbij worden de verschillende bouwonderdelen van uw complex in kaart gebracht en beoordeeld.
Iedere 5 jaar wordt het MJOP geactualiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de onderhoudsstaat van het complex, prijs en bouwtechnische ontwikkelingen.
Jaarlijks voeren we inspecties uit om te beoordelen of het in het MJOP opgenomen werk daadwerkelijk moet worden uitgevoerd.
Ons bedrijf is Algemene Woning Keuring (AWK) gecertificeerd. Dat betekent dat het MJOP wordt opgesteld conform de AWK-richtlijnen.

Liquiditeitsprognose

VvE Metea vertaalt de gegevens uit het MJOP naar een liquiditeitsprognose voor het vaststellen van een jaarlijkse reservering. De jaarlijkse reservering wordt opgenomen in de begroting van de VvE, die wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering.

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 zijn waar te nemen.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
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 de hydrofoor, lift, CV maar ook de riolering) en/of niet te bereiken delen. Als de bouwkundig consulent daartoe aanleiding ziet, zal geadviseerd worden specialistisch vervolgonderzoek door derden uit te laten voeren.

Groot onderhoud

Tevens kan de algemene ledenvergadering besluiten om de begeleiding uit te laten voeren door VvE Metea om op die manier de beste prijs kwaliteit van het onderhoud te garanderen. Wat doet VvE Metea als het groot onderhoud begeleidt? Voor meer informatie verwijzen we u naar onze website www.vvemetea.nl en klik vervolgens op de button '**VvE Metea Lexicon**' of de knop '**aanvullende VvE diensten**'

Bouwkundige inspectie

De bouwkundig consulent van VvE Metea stelt deze advies rapportage op. Vaak wordt een visuele schouw gehouden van de bereikbare algemene delen van het gebouw. De bevindingen worden dan verwerkt in deze rapportage. In de volgende hoofdstukken wordt een overzicht gegeven van de onderhoudsaspecten voor het komende jaar met een indicatie van de mate van wenselijkheid en verwachte kosten.

Staartkosten en verdeelsleutels

Staartkosten

Dit betreft een post “onvoorzien” als percentage van de in het jaar verwachte kosten en een post “directievoering” (werkbegeleiding) als percentage van de in het jaar verwachte kosten.

Staartkosten	**12%**

Inflatie

Tenzij genoemde kosten gebaseerd zijn op recente offertes, zijn de kosten overgenomen uit de MJOP volgens het prijspeil van het jaar van opstelling van de MJOP. Om de prognose op de kosten realistischer te kunnen benaderen, gebruiken we de CBS bouwindex om de prognose te corrigeren. Geadviseerd wordt om alle prognose bedragen minimaal met dit percentage te verhogen voor het af te geven mandaat.

Inflatie percentage voor 2026	**3,4%**
Prijspeil datum MJOP	**1-6-2024**

Inflatie correctie

Inflatiecorrectie is een aanpassing van de bedragen om de koopkracht te behouden, ondanks de stijgende prijzen door o.a. de bouwkosten inflatie. De inflatiecorrectie werkt samengesteld door, dat wil zeggen dat het percentage toegepast wordt op het nieuwe (gecorrigeerde) bedrag elk jaar opnieuw. De voorziene bouwkosten uit de MJOP zijn vastgesteld op een prijspeil datum. Het percentage om de bedragen te corrigeren loopt dan per jaar steeds hoger op, omdat je rente op rente krijgt.

Correctie percentage

vanaf 1-6-2024 voor	2026	**6,92%**
	2027	**10,55%**

Verdeelsleutels

De VvE hanteert conform de Akte van Splitsing een kosten verdeling op basis van verdeelsleutel(s). Op de volgende verdeelsleutel(s) worden kosten verwacht volgens de prognose voor 2026 en/of 2027.

Verdeelsleutel	Grootboeknummer
Algemeen	**0120**

Onderhoud 2026

Groot onderhoud ten laste van de opgebouwde reserve

2026- 01

01 Gevels

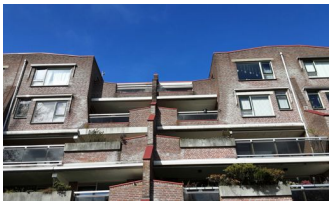
Onderhoud	In de MJOP en/of liquiditeitsprognose is het volgende onderhoud voorzien: gevelwerkzaamheden betreffende: vervangen voegwerk, dilatatie kitvoegen reinigen gevelbekleding en impregneren zuid westzijde
Locatie	voornamelijk zuid westzijde
Advies	De werkzaamheden waren tijdens de inspectie in afwachting van de offertes. Het bestuur heeft deze in aanvraag.

Kosten prognose

0120 Algemeen

Conform MJOP	Incl. inflatie	Incl. staartkosten
€ 70249	**€ 75110**	**€ 84123**







Overzicht totale kosten 2026
inclusief indexatie

0120 Algemeen

Prognose 2026	Staartkosten 12%	Totaal
€ 75110	**€ 9013**	**€ 84123**

Onderhoud 2027

Groot onderhoud ten laste van de opgebouwde reserve

2027 - 01

01 Gevels

Onderhoud	In de MJOP en/of liquiditeitsprognose is het volgende onderhoud voorzien: gevelwerkzaamheden betreffende o.a.: - 3 en 4e etage spouwankers bijplaatsen - scheuren in metselwerk repareren - kopgevel hele gevel spouwankers bijplaatsen - reinigen gevelbekleding
Locatie	Zuid oost gevels
Advies	Het bestuur zal voor 2027 offertes aanvragen en voorleggen aan de ALV.

Kosten prognose

Grootboeknummer en Verdeelsleutel

0120 Algemeen

Conform MJOP	Incl. inflatie	Incl. staartkosten
€ 147861	**€ 163460**	**€ 183075**





2027 - 02

09 Buitenschilderwerk & 61 Diversen

Onderhoud	In de MJOP en/of liquiditeitsprognose is het volgende onderhoud voorzien: Buitenschilderwerk groot houten ramen en kozijnen
Locatie	balkonzijde
Advies	De trappenhuizen zijn reeds geschilderd. Wat overblijft zijn de balkons. Het voorstel is deze pas te schilderen wanneer bekend is of er HR ++ glas geplaatst gaat worden. Er moet dan namelijk weer geschilderd worden na plaatsing.

Kosten prognose

Grootboeknummer en Verdeelsleutel
0120 Algemeen

Conform MJOP	Incl. inflatie	Incl. staartkosten
€ 27764	**€ 30693**	**€ 34376**



2027 - 03

45 Transportvoorzieningen

Onderhoud	In de MJOP en/of liquiditeitsprognose is het volgende onderhoud voorzien: Lift werkzaamheden
Locatie	
Advies	Om de continuïteit van de liften te borgen is het aan te bevelen in overleg te treden met de onderhoudspartij en/of een onafhankelijke adviespartij om de noodzaak van uitvoering vast te stellen.

Kosten prognose

Grootboeknummer en Verdeelsleutel
0120 Algemeen

Conform MJOP	Incl. inflatie	Incl. staartkosten
€ 23837	**€ 26352**	**€ 29514**





Overzicht totale kosten 2027
inclusief indexatie

0120 Algemeen

	Prognose 2027	Staartkosten 12%	Totaal
	€ 220505	**€ 26461**	**€ 246966**

Gebouw veiligheid

Veiligheid binnen de VvE

VvE Metea spant zich in om samen met de VvE toe te werken naar een veilige situatie en het voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Hier voelen wij ons als beheerder ook mede verantwoordelijk voor. Denk hierbij aan brandrisico's, maar ook aan zaken als koolmonoxidevergiftiging door gasgestookte toestellen, dakveiligheid, schone lucht en bijvoorbeeld asbest. Mede door steeds strenger wordende wet- en regelgeving (denk aan het "besluit bouwwerken leefomgeving" - voorheen bouwbesluit - en bijvoorbeeld de gasketelwet) zetten we dit onderwerp proactief op de agenda's van onze VvE's. VvE Metea kan de VvE hierbij ondersteunen door de juiste professionele partijen in te schakelen.

Bbl: besluit bouwwerken leefomgeving

Vooral op het gebied van brandveiligheid is het belangrijk om na te gaan of er bepaalde maatregelen genomen moeten worden in verband met o.a. het nieuwe "besluit bouwwerken leefomgeving". Denk hierbij aan het verplicht vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen zoals elektrische fietsen en scootmobielen. Of verplichte rookmelders in woningen en besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt. Via VvE Metea kunt u bijvoorbeeld een brandscan laten uitvoeren waardoor risico's en situaties die niet voldoen of verbeterd kunnen worden inzichtelijk worden.

Checklist voor de VvE

Meer informatie over bovengenoemde veiligheidsthema's kunt u vinden via **https://www.vvemetea.nl/veiligheidbinnendevve/.** Deze pagina proberen we zo actueel mogelijk te houden en geeft meer informatie over de wettelijke vereisten, relevante aandachtspunten en belangrijkste adviezen. Tevens kunt u hier checklisten vinden die u kunnen helpen bij het inschatten van de noodzaak om nader onderzoek te (laten) doen.

Belangrijk om te weten: VvE Metea is geen specialist op het gebied van deze veiligheidsthema's en beschikt dan niet over de benodigde kennis en bijvoorbeeld certificeringen om complete beoordelingen danwel adviezen uit te brengen. We zien het als onze verantwoordelijkheid om VvE's zo goed mogelijk te informeren en te begeleiden bij mogelijk signalen van onveilige situaties. VvE Metea heeft een compleet netwerk voor verdere advisering en uitvoering waar VvE's gebruik van kunnen maken. Zeker na bijvoorbeeld een aanschrijving vanuit een veiligheidsregio of soortgelijke instantie.

Mogelijke waarnemingen, opvallend heden of besproken onderwerpen voor of tijdens het opstellen van dit onderhoudsadvies staat hieronder weergegeven indien van toepassing