

Meerjarenonderhoudsplanung

VvE Factory



Inspectiedatum: 17-11-2023
Inspecteur: M.C.M.(Melissa) Suijkerbuijk



Inleiding

Deze rapportage is opgesteld aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde conditiemeting (inspectie) en geeft een indicatie van de technische staat van het gemeenschappelijk eigendom van de VvE (Vereniging van Eigenaren) en de onderhoudsbehoefte voor de komende jaren. Om de technische staat van het complex inzichtelijk te krijgen wordt gebruik gemaakt van de inspectiegegevens zoals die zijn verzameld tijdens de laatste conditiemeting. De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze rapportage.

Een conditiemeting is een momentopname. Hierdoor kan de technische staat van het eigendom in de (nabije) toekomst afwijken van de inspectieresultaten in dit rapport. Gemeenschappelijk eigendom van de VvE wordt namelijk wettelijk minimaal één keer per vijf jaar geïnspecteerd. Op basis van de inspectieresultaten uit de conditiemeting wordt de meerjarenonderhoudsplanung voor de VvE opgesteld.

Als een onderdeel (ook wel bouwelement) niet te inspecteren is, wordt voor het onderhoudsmoment gekeken naar de ouderdom, storingsgraad en de voor het element normaal geldende technische levensduur. Planmatig onderhoud aan technische installaties (zoals; liften, cv-ketels, riolering, etc.) wordt ingepland aan de hand van de technische levensduur en zijn geen onderdeel van de uitgevoerde conditiemeting. In het geval dat er specialistisch onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van deze rapportage zijn de resultaten verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanung.

Conditiemeting

De technische staat van onderhoudsclusters wordt bepaald met behulp van de conditiemeting volgens NEN 2767. Uitgevoerd worden visuele inspecties waarbij geen destructief of specialistisch onderzoek wordt gedaan. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. De inspectie beperkt zich tot de bouwkundige elementen aan de buitenzijde van onderhoudsclusters en de bouwkundige elementen van algemene ruimtes. Hieronder vallen onder andere centrale hallen, trappenhuisen, galerijgangen en bergingsgangen.

Werkwijze van de conditiemeting

De conditiemeting begint met het inventariseren van de aanwezige bouwelementen van het gemeenschappelijk eigendom van de VvE waarbij per element de hoeveelheid en meeteenheid wordt bepaald. Daarna volgt de inspectie hetgeen inhoudt dat voor elk bouwelement gebreken worden vastgelegd. Gebreken zijn hierbij gedefinieerd als onvolkomendheden c.q. schadebeelden aan de bouw- installatie elementen. Per gebrek wordt de ernst, intensiteit en omvang van het gebrek vastgelegd. Hieruit volgt de conditiescore geheel conform de NEN 2767. Deze score wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot en met 6. De algemene technische omschrijving voor de zes condities is als volgt:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken, representeert de nieuwbouwstaat, geen of beperkte veroudering
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen, functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar, verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep
5	Slechte conditie	De veroudering is min of meer onomkeerbaar geworden
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop, maximaal gebrekenbeeld

Vervolgens wordt per gebrek aangegeven welke risico-aspecten relevant zijn. Bij elk gebrek wordt namelijk aangegeven welk risico wordt gelopen als het onderhoud niet wordt uitgevoerd.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar lage, gemiddelde en hoge risico's. Volgens de NEN 2767 worden volgende risicoaspecten gehanteerd:

Risico-aspect / Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid/gezondheid									
Cultuur historische waarde									
Gebruik en bedrijfsproces									
Technische vervolgschade									
Toename klachtenonderhoud									
Beleving, esthetica									
Energie									

Risico-aspecten zijn een uiterst voornaam hulpmiddel bij het vaststellen van de jaarlijkse onderhoudsbudgetten. De risicoscores bij gebreken worden namelijk met behulp van de aspecten-/prioriteiten matrix (zie tabel). Daarmee wordt beleidsmatig het uitvoeringsjaar bepaald ofwel welke gebreken voorrang hebben om te worden hersteld. In de onderhoudsplanung wordt vervolgens gekeken of het werk in combinatie met andere werkzaamheden kan worden uitgevoerd.

Ten slotte worden alle conditiescores van de bouwelementen samengevoegd naar één conditiescore voor het gehele gemeenschappelijk eigendom van de VvE. Het samenvoegen wordt ook uitgevoerd volgens de NEN 2767.

Complexoverzicht

1



Toelichting

Het opstellen van een MJOP en 0-meting.
Geen gebreken volgens de NEN 2767 geconstateerd.

Inspectiedatum: 17-11-2023

Volgende inspectie voor: 17-11-2028

Bouwjaar: 2023

Aantallen

Aantal woningen	96 won
Aantal commerciële ruimtes	2 com

Kenmerken

Inspecteur:	M.C.M.(Melissa) Suijkerbuijk
Adres:	Sint Maartenspad 1-51, Surinamepad 100-238
Postcode:	2035VX, 2035VS
Woonplaats:	Haarlem

Overzicht van elementen met een conditiescore

Element	Omschrijving	Hoeveelheid	Ehd	CVO*
210	Gevel			
313106	Deuren aluminium	76	st	1
314006	Kozijnen aluminium	4139,5	m2	1
411206	Buitenwandafwerking aluminium	1502,9	m2	1
220	Binnenwand			
323101	Deuren hout (Woning)	96	st	1
323101	Deuren hout	24	st	1
323106	Deuren aluminium	30	st	1
421232	Binnenwandafwerking vilt, akoestisch	1440	m2	1
231	Vloer binnen			
432109001	Vloerafwerking kunststof, epoxy coating	1183	m2	1
432112	Vloerafwerking keramisch (Entree)	418,9	m2	1
240	Trap en helling			
241102	Rechte steektrappen beton	265,3	m2	1
241306	Spiltrappen aluminium	1	st	1
341106	Balustrades binnen aluminium	28	m1	1
342106	Leuning binnen aluminium	100	m1	1
270	Dak			
313106	Deuren aluminium	12	st	1
341206	Balustrades buiten aluminium	179	m1	1
472110003	Dakafwerking bitumen, baanvormig, ongeballast	2814,4	m2	1
473000002	Ankerpunten met kabel	123,3	m1	1
904144	Terreinafwerking beplanting	1	pst	1
450	Plafondafwerking			
452209	Plafondafwerking kunststof	482,5	m2	1
452214	Plafondafwerking vezelcement (Fietsenstalling en entree)	878	m2	1
500	Technische installaties			
515110502	Lucht/water warmtepomp 10 - 20 kW	22	st	1
515230	Zonnecollector, frame-constructie	80	st	1
531400003	Hydrofoor 3 pompen	1	st	1
614110	Transformatoren	1	st	1
631110	Lichtgroepenkasten	5	st	1
642210	Intercominstallaties	96	st	1
642240	Videofooninstallaties	5	st	1
661	Transport; liften			
661100	Elektrische lift	6	st	1

Overzicht van elementen met een conditiescore

Element	Omschrijving	Hoeveelheid	Ehd	CVO*
720	Vaste gebruikersvoorzieningen			
712010	Postkasten in serie	98	st	1
822160	Fietsenrekken dubbel	1	pst	1

*CVO = Conditie voor Onderhoud

Planning 10 jaar

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
210	Gevel	0	0	0	0	0	0	62.686	0	0	0	62.686
313106	Deuren aluminium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
314006	Kozijnen aluminium	0	0	0	0	0	0	52.214	0	0	0	52.214
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reinigen, incl. waxen	0	0	0	0	0	0	52.214	0	0	0	52.214
411206	Buitenwandafwerking aluminium	0	0	0	0	0	0	10.472	0	0	0	10.472
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reinigen, incl. waxen	0	0	0	0	0	0	10.472	0	0	0	10.472
220	Binnenwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
323101	Deuren hout	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
323106	Deuren aluminium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
421232	Binnenwandafwerking vilt, akoestisch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
231	Vloer binnen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
432109001	Vloerafwerking kunststof, epoxy coating	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
432112	Vloerafwerking keramisch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
240	Trap en helling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
241102	Rechte steektrappen beton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
341106	Balustrades binnen aluminium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
342106	Leuning binnen aluminium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
270	Dak	0	0	0	0	0	0	2.263	0	0	0	2.263
313106	Deuren aluminium	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
341206	Balustrades buiten aluminium	0	0	0	0	0	0	2.263	0	0	0	2.263
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Technisch reinigen, doorspuiten, schoonmaken	0	0	0	0	0	0	2.263	0	0	0	2.263
472110003	Dakafwerking bitumen, baanvormig, ongeballast	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
450	Plafondafwerking	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
452209	Plafondafwerking kunststof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reinigen, incl waxen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
452214	Plafondafwerking vezelcement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500	Technische installaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Planning 10 jaar

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
515110502	Lucht/water warmtepomp 10 - 20 kW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
515230	Zonnecollector, frame-constructie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
531400003	Hydrofoor 3 pompen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
614110	Transformatoren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
631110	Lichtgroepenkasten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
642210	Intercominstallaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
642240	Videofooninstallaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
661	Transport; liften	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
661100	Elektrische lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Conform lift MJOB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
720	Vaste gebruikersvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
712010	Postkasten in serie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
822160	Fietsenrekken dubbel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vervangen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	64.949	0	0	0	64.949

Bedragen incl.BTW

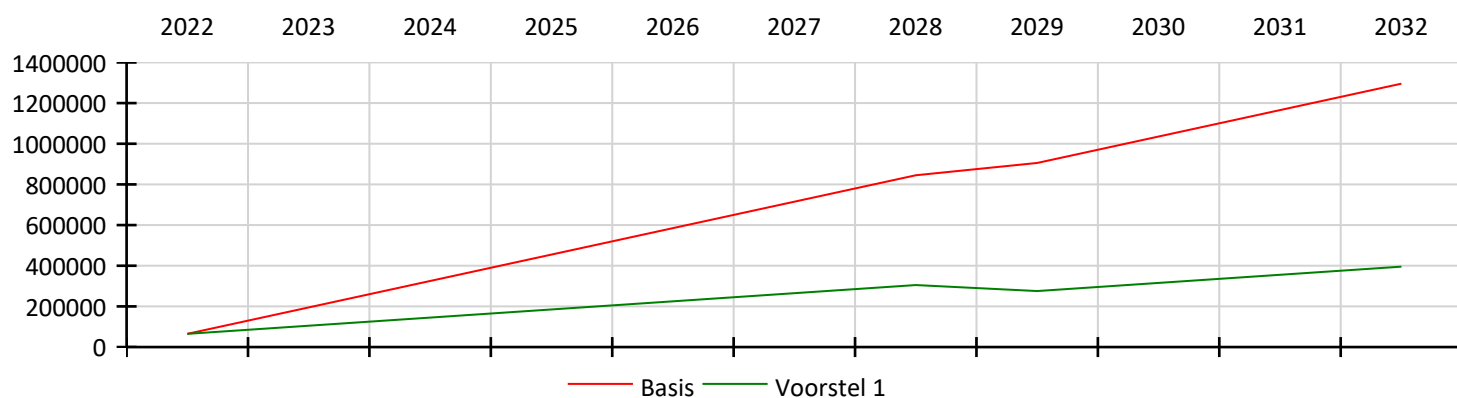
Reservefonds Woning + Commerciële ruimte 10 jaar

Huidige Reservering

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Reservefonds	65.000	195.000	325.000	455.000	585.000	715.000	845.000	905.505	1.035.505	1.165.505	
Huidige reservering	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	1.300.000
AF: Conform MJOB	0	0	0	0	0	0	64.949	0	0	0	64.949
AF: Begeleiding onderhoud (7%)	0	0	0	0	0	0	4.546	0	0	0	4.546
Reservefonds einde boekjaar	195.000	325.000	455.000	585.000	715.000	845.000	905.505	1.035.505	1.165.505	1.295.505	

Voorstel 1

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Reservefonds	65.000	105.000	145.000	185.000	225.000	265.000	305.000	275.505	315.505	355.505	
Benodigde reservering	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
AF: Conform MJOB	0	0	0	0	0	0	64.949	0	0	0	64.949
AF: Begeleiding onderhoud (7%)	0	0	0	0	0	0	4.546	0	0	0	4.546
Reservefonds einde boekjaar	105.000	145.000	185.000	225.000	265.000	305.000	275.505	315.505	355.505	395.505	



Bedragen incl.BTW

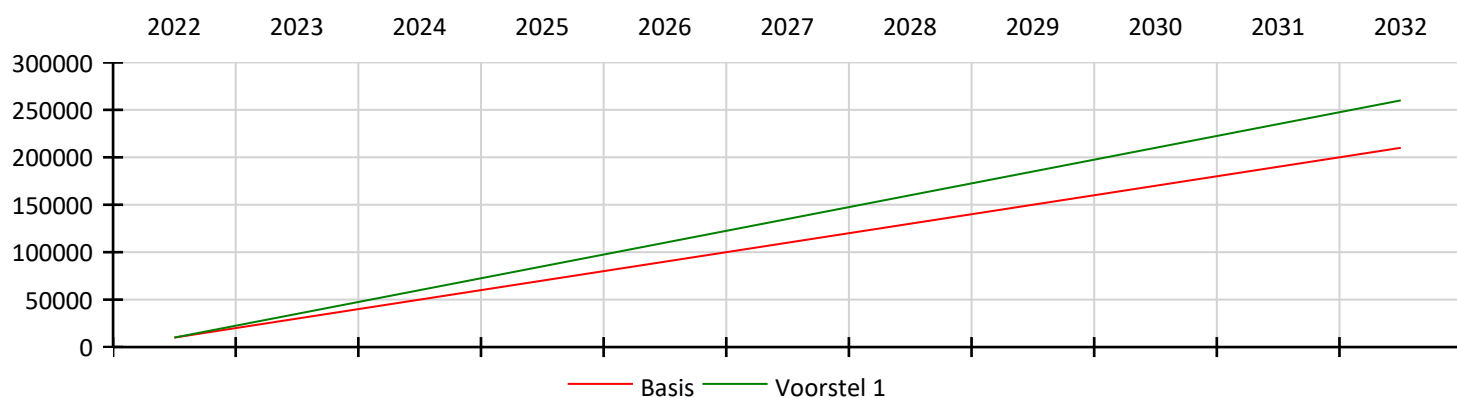
Reservefonds Woningen 10 jaar

Huidige Reservering

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Reservefonds	10.000	30.000	50.000	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	
Huidige reservering	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
AF: Conform MJOB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AF: Begeleiding onderhoud (7%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservefonds einde boekjaar	30.000	50.000	70.000	90.000	110.000	130.000	150.000	170.000	190.000	210.000	

Voorstel 1

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Reservefonds	10.000	35.000	60.000	85.000	110.000	135.000	160.000	185.000	210.000	235.000	
Benodigde reservering	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
AF: Conform MJOB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AF: Begeleiding onderhoud (7%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reservefonds einde boekjaar	35.000	60.000	85.000	110.000	135.000	160.000	185.000	210.000	235.000	260.000	



Bedragen incl.BTW