

Meerjarenonderhoudsplan

VVE Bloemstraat 27
Amsterdam

Inleiding

Het doel van dit MJOP is het inzichtelijk maken van de toekomstig te verrichten onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw en de daarbij beraamde kosten. De tijdsduur van dit rapport is berekend op een duur van 25 jaar.

Zowel de eenmalige reparaties en de in cycli terugkerende onderhoudskosten zijn in dit MJOP opgenomen en verwerkt aan de hand van ingewonnen bouwkundig advies, gemaakte offertes en de voorkeuren van de leden van de VVE.

Vervolgens zijn de werkzaamheden in praktische volgorde van urgentie verwerkt en opgenomen.

Het pand verkeert in redelijke staat met uitzondering van kozijnen en pleisterwerk aan de achterzijde.

Dit betekent dat eerst de achtergevel wordt aangepakt (hiervoor zijn reeds offertes opgevraagd) daarna zullen voorgevel en vervolgens de zijgevels volgen.

Verduurzaming is niet opgenomen in dit MJOP, maar eventueel wel wenselijk van de VVE (zie paragraaf verduurzaming).

Verduurzaming en monumentale status

Bloemstraat 27 is een Rijksmonument. Omschrijving is:

Pand met gevel (XVIII A) onder rechte lijst (XIX A). Twee oeils-de-boeuf.

Dit betreft de voorgevel.

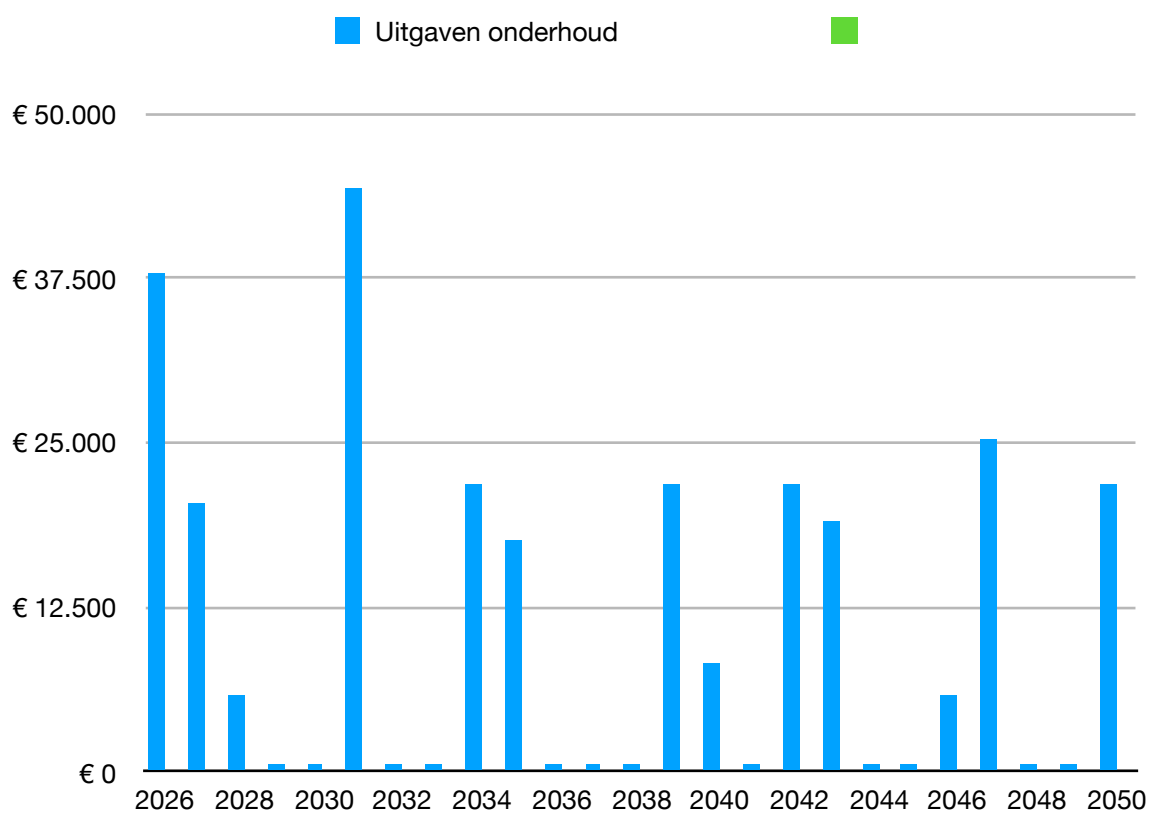
Verduurzaming geeft waardevermeerdering aan het pand, kostenbesparing op het gebruik en verhoogt het wooncomfort. Verduurzaming is nog geen onderdeel van het MJOP. Redenen hiervoor zijn onder meer de monumentale status van de voorgevel en de complexiteit van de mogelijkheden van subsidie voor een dergelijk pand. Dit moet nader worden onderzocht samen met de mogelijkheden voor subsidies onderhoud monumenten.

Eventueel te verkrijgen subsidies (instandhoudingssubsidie variërend van 30 tot 50%, en woonhuissubsidie oplopend tot 38%) vanwege de rijks-monumentale status van het pand, zijn dus **niet** in kostenberekeningen opgenomen dan wel verwerkt.

Onderdeel: bewerking	Totaal	Start	Cyclus	Kosten per jaar
Trappenhuis 1 schilderwerk, houtwerk (trappen, balustraden, binnenkozijnen en woningtoegangsdeur) Het pleister- en schilderwerk is mid 2025 gedaan	€ 5.445	2028	18	€ 302,50
Achterzijde 2 renoveren achtergevel *checken losse stukwerk slopen *waterdicht maken onderkant van achtergevel *nieuwe stukken achtergevel *impregneren achtergevel *schilderen achtergevel buiten kwaliteit (zie offerte)	€ 17.300	2026	8	€ 2.162,50
3 steiger huren achter gevel incl monteren en demonteren	€ 4.000	2026	8	€ 500,00
Voorgevel 4 Buitenkozijnen, hout schilderwerk, voorgevel + houtrot aanpakken indien nodig	€ 14.000	2027	8	€ 1.750,00
5 hijsbalk , houtelementen schilderwerk	€ 454	2027	8	€ 56,75
6 houten gevellijst, vervangen loodwerk	€ 1.360	2027	30	€ 45,33
7 Houten gevellijst, schilderwerk	€ 1.134	2027	8	€ 141,75
8 Buitenafwerking voegwerk, plaatselijk herstellen	€ 1.360	2027	16	€ 85,00
9 Boeiboord & gootconstructies hout, schilderwerk	€ 1.600	2027	8	€ 200,00
Linker- en rechterzijde 10 Buitenkozijnen, hout schilderwerk, rechter- en linkergevel + houtrot aanpakken indien nodig	€ 13.000	2031	8	€ 1.625,00
11 staalelementen, gevelankers schilderwerk Linker zijgevel	€ 1.360	2031	16	€ 85,00
12 staalelementen, gevelankers schilderwerk Rechter zijgevel	€ 1.134	2031	16	€ 70,88
13 Buitenwand afwerking pleisterwerk + sauswerk Linker- en rechterzijgevel	€ 5.445	2031	8	€ 680,63
14 Boeiboord & gootconstructies hout, schilderwerk Linker- en rechterzijde	€ 2.945	2031	8	€ 368,13

Onderdeel: bewerking	Totaal	Start	Cyclus	Kosten per jaar
Dak	€ 908	2031	16	€ 56,75
15 Schoorsteen schilderwerk staalwerk				
16 Dakuitbouw, vervangen loodslabben en loketten	€ 2.724	2031	36	€ 75,67
17 Dakuitbouw, vervangen houten rabatteren	€ 2.270	2031	36	€ 63,06
18 Dakuitbouw, vervangen dakbedekking inclusief randaansluiting	€ 2.270	2031	24	€ 94,59
19 Dakafwerking, dakrand Vervangen dakrand afwerking, zink	€ 2.268	2040	36	€ 63,00
20 Dakafwerking, goot Vervangen zinkengootzekleding	€ 5.445	2040	36	€ 151,25
21 Dakafwerking, Hellend Reinigen keramische dakpannen	€ 4.538	2031	20	€ 226,90
Reservering incidenteel onderhoud Algemeen	€ 500	2025	1	€ 500,00
				Totaal
				€9304,69
Eenmalige uitgaven				
Achterzijde	€ 16.000	2026		
houtrot kozijn (buitenkant)				
-houtrot repareren alle kozijn				
buiten kant -nieuwe afkitten				
ramen en tussen muur				
-afbranden bestanden rot				
schilderwerk -nieuwe voorvlak				
buiten kant -nieuwe verfijn				
buiten kant kleur door				
opdrachtgever -nieuwe				
onderdorpel monteren 2 kozijn				
Boeiboord & gootconstructies	€ 2.420	2031		
Vervangen houtrot onderhevig				
zijnde boeidelen linker- een rechter				
zijgevel				
Dakuitbouw, vervangen kozijnen en ramen	€ 4.840	2031		

Jaar	Saldo per 1 januari	Saldo per 31 december	Uitgaven onderhoud
2026	€ 48.613,66	€ 20.893,66	€ 37.800
2027	€ 20.893,66	€ 10.565,66	€ 20.408
2028	€ 10.565,66	€ 14.700,66	€ 5.945
2029	€ 14.700,66	€ 24.280,66	€ 500
2030	€ 24.280,66	€ 33.860,66	€ 500
2031	€ 33.860,66	-€ 413,34	€ 44.354
2032	-€ 413,34	€ 9.166,66	€ 500
2033	€ 9.166,66	€ 18.747,66	€ 500
2034	€ 18.747,66	€ 7026,66	€ 21.800
2035	€ 7026,66	-€ 581,34	€ 17.688
2036	-€ 581,34	€ 8.998,66	€ 500
2037	€ 8.998,66	€ 18.578,66	€ 500
2038	€ 18.578,66	€ 28.158,66	€ 500
2039	€ 28.158,66	€ 16.348,66	€ 21.890
2040	€ 16.348,66	€ 18.212,66	€ 8.213
2041	€ 18.212,66	€ 27.792,66	€ 500
2042	€ 27.792,66	€ 16.072,66	€ 21.800
2043	€ 16.072,66	€ 7104,66	€ 19.048
2044	€ 7104,66	€ 16.648,66	€ 500
2045	€ 16.648,66	€ 26.246,66	€ 500
2046	€ 26.246,66	€ 30.399,66	€ 5945
2047	€ 30.399,66	€ 15.187,66	€ 25.292
2048	€ 15.187,66	€ 24.767,66	€ 500
2049	€ 24.767,66	€ 34.347,66	€ 500
2050	€ 34.347,66	€ 22.627,66	€ 21.800





VVE Bloemstraat

Nh Elektra

La palma 64
1505 VN Zaandam

info@nhelektra.nl

KVK: 55326781
Btw: NL851656730B01
Bank: NL40 INGB 0006 7800 85

Offerte 2025-0065

Kenmerk: Bloemstraat 27 achtergevel
Klantnummer: 633

Offertedatum: 05-10-2025
Vervaldatum: 01-08-2026

Geachte VVE Bloemstraat,

Hierbij ontvangt u van ons de prijsopgave 2025-0065 voor de onderstaande diensten.

Omschrijving	Bedrag	Totaal	Btw
1 x houtrot kozijn (buitenkant)	€ 16.000,00	€ 16.000,00	0%
-houtrot repareren alle kozijn buiten kant			
-nieuwe afkitten ramen en tussen muur			
-afbranden bestanden rot schilderwerk			
-nieuwe voorvlak buiten kant			
-nieuwe verfijn buiten kant kleur door opdrachtgever			
-nieuwe onderdorpel monteren 2 kozijn			
1 x steiger huren achter gevel incl monteren en demonteren	€ 4.000,00	€ 4.000,00	21%
1 x renoveren achtergevel	€ 17.300,00	€ 17.300,00	9%
*checken losse stukwerk slopen			
*waterdicht maken onderkant van achtergevel			
*nieuwe stukken achtergevel			
*impregneren achter gevel			
*schilderen achtergevel buiten kwaliteit			
prijs is incl btw			
betaling			

Omschrijving	Bedrag	Totaal	Btw
1 de betaling= 40% aanbetaling start voor werkzaamheden			
2 de betaling= 40% midden werkzaamheden (klaar van stukwerkzaamheden start voor schilderwerk)			
3 de betaling= 20% oplevering			
	Subtotaal	€ 37.300,00	
	0% btw over € 16.000,00	€ 0,00	
	21% btw over € 4.000,00	€ 840,00	
	9% btw over € 17.300,00	€ 1.557,00	
	Totaal	€ 39.697,00	

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Nh Elektra