

# Meerjarenonderhoudsplan

Conditiemeting NEN 2767

VOORBEELDRAPPORT MALUMBA VASTGOED

1 JANUARI 2025





**Dit rapport geeft een overzicht van de technische staat van het object en zijn onderdelen. De analyse is uitgevoerd volgens de NL/SfB-classificatie, waarbij de onderdelen zijn beoordeeld op basis van de richtlijnen van NEN 2767.**

### **Meerjarenonderhoudsplan**

Een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een plan dat het onderhoud van het gebouw inzichtelijk maakt. Hierin staan alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden voor de komende 10 tot 20 jaar, inclusief kostenramingen en prioriteiten. Een MJOP helpt uw VvE of organisatie met:

- Plannen en budgetteren van onderhoud.
- Voorkomen van onverwachte hoge kosten.
- Het voldoen aan wettelijke verplichtingen of hypotheekvoorwaarden.

Voor elk onderdeel is een inschatting gemaakt van de kosten voor onderhoud, zodat het in een goede staat blijft gedurende de komende 1, 5, 10 en 20 jaar. Hierbij is gekeken naar de huidige staat, het materiaaltype en de verwachte levensduur van de materialen. Het rapport bevat daarnaast een financieel overzicht met de onderhoudskosten en de afschrijving per onderdeel.

Een goed MJOP is essentieel voor uw VvE of hypotheekaanvraag. Met een MJOP krijgt u inzicht in het onderhoud dat het gebouw nodig heeft en de bijbehorende kosten. Dit helpt om verrassingen te voorkomen en zorgt ervoor dat het gebouw zijn waarde behoudt. Bovendien is een MJOP vaak

verplicht bij het afsluiten van een hypotheek of bij goed VvE-beheer. Sinds 1 januari 2018 zijn VvE's wettelijk verplicht jaarlijks te reserveren voor groot onderhoud via een reservefonds. Wij bieden de mogelijkheid aan om tegen een gereduceerde prijs over 5 jaar uw MJOP-plan te actualiseren. Indien u daarin geïnteresseerd bent, neem dan contact met ons op.

### **1.2 Opmerkingen en uitsluitingen**

- Dit rapport dient uitsluitend als richtlijn en is gebaseerd op een visuele inspectie van de onderdelen die direct waarneembaar zijn. Geen destructief onderzoek is uitgevoerd.
- Wij zijn niet verantwoordelijk voor afwijkingen in maten, cijfers, kosten of andere gegevens. De informatie in dit rapport is bedoeld als indicatie en niet als feitelijke waarheid.
- Aannemers dienen altijd een eigen controle uit te voeren en benodigde aanpassingen in de praktijk na te meten.
- Onderzoek naar asbest valt buiten de scope van deze inspectie.
- Constructies en funderingen maken geen deel uit van deze inspectie.
- Eventuele gebreken die niet visueel waarneembaar zijn, zijn eveneens uitgesloten van deze beoordeling.

# Inhoudsopgave

01

Algemene objectgegevens

---

02

Elementenlijst met prioriteit

---

03

Bevindingen

---

04

Jaarplan

---

05

20-jarenplan | Gedetailleerd

---

06

20-jarenplan | Hoofdgroepen

---

07

Kapitalisatie

---

08

Algemene voorwaarden

---

# 01. Algemene gegevens

## Objectgegevens

---

VvE:	VvE Voorbeeldrapport
Adres:	-
Postcode:	-
Plaats:	-
App.rechten:	4
Soort eenheden:	Appartementen
Reservefonds:	€ 12.773,51
Bouwjaar:	1929
Tekeningen:	Geen
Herbouwwaarde:	€ 836.575,00
0,5%-regel:	€ 4.182,88
Inflatie-indexatie:	3%

## Opdrachtgever

---

Naam:	VvE Voorbeeldrapport
Adres:	-
Postcode:	-
Plaats:	-

## VVE-Beheerder

---

Naam:	Voorbeeld
T.A.V.:	-
Adres:	-
Postcode:	-
Plaats:	-
Telefoon:	-

## Opdrachtnemer

---

Naam:	Van de Camp en Temme Exploitatie B.V.
Inspecteur:	Dumain Malumba
Telefoon:	023-3030122
Emailadres:	mjop@malumba.nl
Inspectie datum:	1 januari 2025
Kenmerk:	9501-2500AT
Versie:	1
Status:	Concept

## 02. Elementenlijst met prioriteit

Het overzicht Elementenlijst met conditiescore geeft de conditie van verschillende bouwdelen weer. Wanneer een element van het pand als matig, slecht of zeer slecht wordt beoordeeld, is dit in de meeste gevallen ook terug te vinden in het onderdeel Bevindingen.

De conditiemeting is uitgevoerd volgens de NEN 2767-norm “Conditiemeting van gebouw- en installatiedelen”. Deze norm biedt een objectieve en eenduidige methode om de conditie van bouw- en installatiedelen vast te leggen. Hierbij wordt een waarde bepaald die de mate van veroudering van een bouwdeel weergeeft. Deze waarde is gebaseerd op een combinatie van het belang, de omvang en de intensiteit van een gebrek.

Tijdens de inspectie wordt gewerkt met een standaard gebrekenlijst. Elk gebrek heeft een specifieke waarde op basis van het belang dat eraan wordt toegekend. Daarnaast worden de omvang en intensiteit van het gebrek ingedeeld in categorieën. Deze gegevens worden samengevoegd om de uiteindelijke conditiescore te berekenen.

<b>Omschrijving:</b>	Het betreffende bouwdeel of element.
<b>Hvh:</b>	Een schatting op basis van de uitvoeringshoeveelheid
<b>EnH:</b>	De eenheid waarin de hoeveelheid wordt weergegeven.
<b>Huidige conditie:</b>	De waarden,

1 = Uitstekend

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

Element	Locatie	Hvh	Ehd	Cs
<b>Gevels</b>				
Metselwerk (baksteen)	Voorgevel	89,52 m2		1
Voegwerk (platvol)	Voorgevel	89,52 m2		1
Gevelplint (natuursteen)	Voorgevel	4,50 m2		1
Gevelconstructie (beton)	Voorgevel	5,90 m2		3
Entree plafond (stucwerk)	Voorgevel	3,50 m2		1
Verhuishaak	Voorgevel	1,00 st		1
Intercomsysteem	Voorgevel	1,00 st		1
Metselwerk (baksteen)	Achtergevel	76,08 m2		1
Voegwerk (platvol)	Achtergevel	76,08 m2		1
Balkon (beton)	Achtergevel	7,20 m2		1
Balkon plafond (hout)	Achtergevel	3,00 m2		1
Balkon hek (aluminium)	Achtergevel	6,20 m1		1
Hemelwaterafvoer (PVC)	Achtergevel	12,00 m1		1
Daklijst (hout)	Achtergevel	8,50 m1		1
Rookgasafvoeren en ontluchting	Achtergevel	1,00 st		1
<b>Buitenkozijnen</b>				
Voordeur (hout)	Voorgevel	4,80 m2		5
Raamkozijn breed (hout)	Voorgevel	13,20 m2		1
Raamkozijn klein (hout)	Voorgevel	0,48 m2		1
Pui-kozijn met deur (hout)	Achtergevel	7,20 m2		1
Balkon deur (hout)	Achtergevel	11,52 m2		1
Raamkozijn langwerpig (hout)	Achtergevel	7,20 m2		1
Raamkozijn langwerpig (hout)	Dak 1	3,60 m2		1
<b>Beglazing</b>				
Isolatieglas	Voorgevel	13,20 m2		1
Enkelglas	Voorgevel	0,48 m2		1
Isolatieglas	Achtergevel	25,92 m2		1
Isolatieglas	Dak 1	3,60 m2		1
<b>Daken</b>				
Dakbedekking (bitumen)	Dak 1	54,75 m2		3
Schoorsteen	Dak 1	1,00 st		1
Dakraam	Dak 1	1,00 st		3
Dakbedekking (bitumen)	Dak 2	57,80 m2		5

Element	Locatie	Hvh	Ehd	Cs
Daklijst (zink)	Dak2		8,50 m1	1
Daklijst (hout)	Dak2		8,50 m1	2
<b>Buitenschilderwerk</b>				
Buitenschilderwerk voordeur (hout)	Voorgevel		4,80 m2	1
Buitenschilderwerk raamkozijn breed (hout)	Voorgevel		13,20 m2	1
Buitenschilderwerk raamkozijn klein (hout)	Voorgevel		0,48 m2	1
Buitenschilderwerk pui-kozijn met deur (hout)	Achtergevel		7,20 m2	1
Buitenschilderwerk balkon deur (hout)	Achtergevel		11,52 m2	1
Buitenschilderwerk raamkozijn langwerpig (hout)	Achtergevel		7,20 m2	1
Buitenschilderwerk plafond (hout)	Achtergevel		3,00 m2	1
Buitenschilderwerk daklijst (hout)	Achtergevel		8,50 m1	1
Buitenschilderwerk raamkozijn langwerpig (hout)	Dak1		3,60 m2	1
Buitenschilderwerk daklijst (hout)	Dak2		8,50 m1	1
<b>Trappenhuis</b>				
Vloer (tapijt)	Trappenhuis		15,00 m2	1
Trapleuning (hout)	Trappenhuis		10,00 m1	1
Wanden (stucwerk)	Trappenhuis		80,00 m2	1
Plafond (stucwerk)	Trappenhuis		20,00 m2	1
Verlichting	Trappenhuis		2,00 st	1
Binnen deur	Trappenhuis		3,00 m2	1
Rookmelder	Trappenhuis		2,00 st	1
<b>Binnenschilderwerk</b>				
Binnenschilderwerk trapleuning	Trappenhuis		10,00 m1	1
Binnenschilderwerk wanden (stucwerk)	Trappenhuis		80,00 m2	1
Binnenschilderwerk plafond (stucwerk)	Trappenhuis		20,00 m2	1

## 03. Bevindingen

In dit onderdeel worden alle gebreken (“bevindingen”) vastgelegd en toegelicht door middel van een foto en een werkschrijving. Dit kan als ondersteuning dienen voor een VvE bijvoorbeeld bij het beoordelen van een offerte of het controleren van de werkwijze van een leverancier of aannemer.

### Verklaring van de termen

**Element:** Het betreffende gebouwdeel of element.

**Omschrijving:** De omschrijving van de bevinding.

**Locatie:** De plaats van de bevinding

**Belang van het gebrek:** gering | serieus | ernstig

**Intensiteit:** begin | gevorderd | eind

Omvang:	Beschrijving	Mate van het gebrek
Omvang: < 2%		incidenteel
Omvang: 2-10%		plaatselijk
Omvang: 10-30%		regelmatig
Omvang: 30-70%		aanzienlijk
Omvang: > 70%		algeheel

**Huidige conditie:** De conditie is bepaald aan de hand als getal.

1 = Uitstekend

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

## Dakbedekking (bitumen)

5

Locatie: Dak2

<b>Gebrek</b> serieus	<b>Intensiteit</b> 3	<b>Omvang</b> algemeen	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: matig Gebruik en bedrijfsproces: gering Technische vervolgschade: sterk Toename klachtenonderhoud: sterk Beleving & Esthetica: matig
<b>Gebrek</b>	De bitumineuze dakbedekking is verouderd en er blijft water stilstaan. Daarnaast liggen er losse elektra en rommel op het dak, wat het risico op schade vergroot.		
<b>Activiteit</b>	Losse elektra en vuil verwijderen om verdere schade te voorkomen. Op termijn de dakbedekking vervangen en zorgen voor een goede afwatering zodat stilstaand water wordt vermeden.		
		Hvh 57,8 m2	Totaal € 14.450,00



## Voordeur entree

5

Locatie: Voorgevel

<b>Gebrek</b> serieus	<b>Intensiteit</b> 3	<b>Omvang</b> algemeen	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: sterk Gebruik en bedrijfsproces: matig Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: geen Beleving & Esthetica: geen
<b>Gebrek</b>	Onder de voordeur bij de entree is de wapening zichtbaar of aangetast. Dit kan duiden op constructieve schade en vraagt nader onderzoek.		
<b>Activiteit</b>	Een constructief vervolgonderzoek laten uitvoeren om de staat van de wapening vast te stellen en zo nodig herstelmaatregelen te bepalen.		
		Hvh 4,8 m2	Totaal € 850,00



## Gevelconstructie (beton)

3

Locatie: Voorgevel

<b>Gebrek</b> gering	<b>Intensiteit</b> 2	<b>Omvang</b> algemeen	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: matig Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: matig Beleving & Esthetica: sterk
<b>Gebrek</b>	De betonnen balk boven het raamkozijn vertoont schade en mogelijke aantasting door betonrot, waardoor de constructie en duurzaamheid in gevaar komen.		
<b>Activiteit</b>	Betonrot herstellen en de balk voorzien van een beschermende coating om verdere aantasting te voorkomen en de gevelconstructie te behouden.		
		Hvh 5,9 m2	Totaal € 2.341,00



## Dakbedekking (bitumen)

3

Locatie: Dak1

<b>Gebrek</b> serieus	<b>Intensiteit</b> 2	<b>Omvang</b> aanzienlijk	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: sterk Toename klachtenonderhoud: geen Beleving & Esthetica: geen
<b>Gebrek</b>	De bitumineuze dakbedekking is verouderd en vertoont slijtage, waardoor de kans op lekkages toeneemt.		
<b>Activiteit</b>	De dakbedekking volledig vervangen om de waterdichtheid te herstellen en schade aan de onderliggende constructie te voorkomen.		
		Hvh 54,75 m2	Totaal € 13.687,50



## Dakraam

3

Locatie: Dak1

<b>Gebrek</b> serieus	<b>Intensiteit</b> 2	<b>Omvang</b> aanzienlijk	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: sterk Toename klachtenonderhoud: geen Beleving & Esthetica: geen
--------------------------	-------------------------	------------------------------	---

**Gebrek** Het rubber rond het dakraam is verouderd, waardoor de aansluiting minder goed afsluit en lekkage kan ontstaan.

**Activiteit** Het verouderde rubber controleren en indien nodig vervangen om de waterdichtheid van het dakraam te waarborgen.

Hvh	Totaal
1 st	€ 343,00



## Daklijst (hout)

2

Locatie: Dak2

<b>Gebrek</b> gering	<b>Intensiteit</b> 2	<b>Omvang</b> algemeen	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: gering Beleving & Esthetica: sterk
-------------------------	-------------------------	---------------------------	--

**Gebrek** De houten daklijst heeft een losse schroef en een deel dat loskomt, waardoor verdere schade en losraken kan optreden.

**Activiteit** De daklijst vastzetten door de schroef te herstellen of te vervangen en het loskomende deel stevig te bevestigen.

Hvh	Totaal
8,5 m1	€ 119,00



## Gevelplint (natuursteen)

1

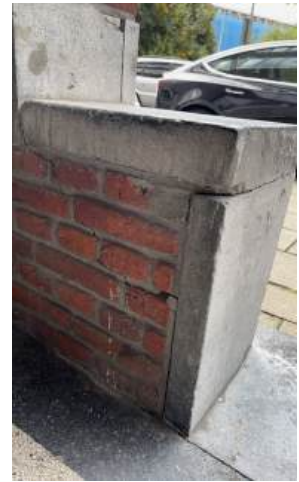
Locatie: Voorgevel

<b>Gebrek</b> gering	<b>Intensiteit</b> 1	<b>Omvang</b> plaatselijk	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: gering Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: gering Beleving & Esthetica: gering
-------------------------	-------------------------	------------------------------	---

**Gebrek** In het metselwerk achter de gevelplint is een trapscheur ontstaan door verzakking. De scheur lijkt stabiel.

**Activiteit** Plaatselijk herstellen van metsel- en voegwerk. Indien in de toekomst beweging wordt geconstateerd, aanvullend constructief onderzoek uitvoeren.

Hvh	Totaal
4,5 m2	€ 0,00



## Metselwerk (baksteen)

1

Locatie: Achtergevel

<b>Gebrek</b> serieus	<b>Intensiteit</b> 2	<b>Omvang</b> plaatselijk	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: matig Beleving & Esthetica: sterk
--------------------------	-------------------------	------------------------------	---

**Gebrek** Op de gevel zijn algen aanwezig en de raamdorpelstenen vertonen defecten, waardoor het gevelbeeld wordt aangetast en vochtproblemen kunnen ontstaan.

**Activiteit** De algen verwijderen en de defecte raamdorpelstenen herstellen of vervangen om de gevel weer in goede staat te brengen.

Hvh	Totaal
76,08 m2	€ 1.369,44



## Raamkozijn breed (hout)

1

Locatie: Voorgevel

<b>Gebrek</b> gering	<b>Intensiteit</b> 1	<b>Omvang</b> regelmatig	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: matig Toename klachtenonderhoud: matig Beleving & Esthetica: gering
-------------------------	-------------------------	-----------------------------	--

**Gebrek** Raamkozijn met openstaande loodslabben, waardoor de aansluiting minder waterdicht is.

**Activiteit** De openstaande loodslabben dichtslaan om de waterdichtheid te herstellen. Advies is dit gelijktijdig uit te voeren met het buitenschilderwerk.

Hvh  
13,2 m2

Totaal  
€ 660,00



## Wanden (stucwerk)

1

Locatie: Trappenhuis

<b>Gebrek</b> gering	<b>Intensiteit</b> 1	<b>Omvang</b> plaatselijk	<b>Risico/prioriteit:</b> Veiligheid & Gezondheid: geen Gebruik en bedrijfsproces: geen Technische vervolgschade: geen Toename klachtenonderhoud: geen Beleving & Esthetica: matig
-------------------------	-------------------------	------------------------------	---

**Gebrek** Het stucwerk is beschadigd en vertoont loszittende delen, waardoor de afwerking zijn functie verliest.

**Activiteit** Het stucwerk herstellen en opnieuw afwerken om de constructie te beschermen en de duurzaamheid te waarborgen.

Hvh  
80 m2

Totaal  
€ 2.800,00



## 04. Jaarplan

In dit hoofdstuk is het jaarplan van het MJOP opgesteld. Het jaarplan beschrijft welke concrete onderhoudswerkzaamheden en die in het aankomend jaar uitgevoerd moeten worden. Dit plan is gebaseerd op de lange-termijnonderhoudsvisie, aangevuld met actuele inspecties, prioriteiten en beschikbare budgetten. Hierin worden de geplande onderhoudsactiviteiten beschreven, inclusief de verwachte kosten om het onderhoudsniveau en veiligheid van het gebouw te garanderen.

Het jaarplan dient als leidraad voor het onderhoudsproces en als communicatiemiddel tussen alle betrokken partijen, zoals eigenaren, beheerders en uitvoerende partijen. Door een heldere planning en een gestructureerde aanpak worden onderhoudswerkzaamheden efficiënt uitgevoerd, waardoor de levensduur van de objecten wordt verlengd en onverwachte tegenvallers worden voorkomen.

Cs	Element	Locatie	Hvh	Ehd	Handeling - Gebrek	Activiteit	Prijs
<b>Gevels</b>							
1	Balkon hek (aluminium)	Achtergevel	6,20 m1	Vervuild		Reinigen	€ 93,00
1	Hemelwaterafvoer (PVC)	Achtergevel	12,00 m1	Vervuild		Reinigen hemelwaterafvoer	€ 84,00
<b>Buitenkozijnen</b>							
5	Voordeur (hout)	Voorgevel	4,80 m2	Constructieve schade		Onderzoekwapening	€ 850,00
2	Daklijst (hout)	Dak2	8,50 m1	Beschadigd		Herstellen	€ 119,00
<b>Total</b>							<b>€ 1.146,00</b>

## 05. Gedetailleerd 20-jarenplan

Het 20-jarenplan biedt een gedetailleerd overzicht van het geplande onderhoud voor de komende 20 jaar. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de onderhoudsbehoeften van het vastgoed op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de technische staat, levensduur van materialen, en verwachte veroudering van gebouwonderdelen.

Een zorgvuldig opgesteld 20-jarenplan is essentieel om:

- De continuïteit en functionaliteit van het vastgoed te waarborgen;
- Tijdig en kostenbewust onderhoud uit te voeren;
- Onvoorziene uitgaven te minimaliseren;
- De waarde en esthetiek van het vastgoed op peil te houden.

### Inhoud van het 20-Jarenplan

In dit hoofdstuk wordt elk element van het vastgoed behandeld, zoals gevels, daken, schilderwerk, en gemeenschappelijke ruimtes. Voor elk onderdeel worden de volgende aspecten beschreven:

- **Onderhoudsactiviteiten:** Welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, zoals vervanging, reparatie of groot onderhoud.
- **Frequentie:** Hoe vaak de werkzaamheden gepland zijn, gebaseerd op de levensduur van materialen en installaties.
- **Kostenraming:** Een schatting van de kosten per onderhoudsactiviteit, inclusief indexering voor inflatie en prijsstijgingen.
- **Planning:** Het tijdstip waarop specifieke werkzaamheden plaatsvinden, overzichtelijk gepresenteerd in een tijdlijn of onderhoudsmatrix.
- **Risico's en afhankelijkheden:** Mogelijke risico's die de uitvoering of kosten kunnen beïnvloeden, zoals weersomstandigheden, beschikbaarheid van materialen of regelgeving.

### Flexibiliteit en actualisatie

Hoewel het 20-jarenplan een lange-termijnperspectief biedt, is het geen statisch document. Door technologische ontwikkelingen, veranderende regelgeving en actuele inspectieresultaten kan het noodzakelijk zijn om het plan periodiek bij te stellen. Dit zorgt ervoor dat het onderhoudsplan actueel blijft en aansluit bij de werkelijke onderhoudsbehoeften van het vastgoed.

Element	Hvh	Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal	
<b>Gevels</b>																									
1 Metselwerk (baksteen)	89,52	m2																							
- Voorgevel																									€ 0
1 Voegwerk (platvol)	89,52	m2																							
- Voorgevel																									
- Voegwerk herstellen													€ 4.924												€ 4.924
1 Gevelplint (natuursteen)	4,5	m2																							
- Voorgevel																									
- Herstellen voegwerk													€ 0												€ 0
3 Gevelconstructie (beton)	5,9	m2																							
- Voorgevel																									
- Vervangen				€ 2.341										€ 3.146											€ 5.487
1 Entree plafond (stucwerk)	3,5	m2																							
- Voorgevel																									
- Herstellen stucwerk												€ 1.140													€ 1.140
1 Verhuishaak	1	st																							
- Voorgevel																									€ 0
1 Intercomsysteem	1	st																							
- Voorgevel																									
- Vervangen								€ 245											€ 329						€ 574
1 Metselwerk (baksteen)	76,08	m2																							
- Achtergevel																									
- Herstellen metselwerk						€ 1.369																			€ 1.369
1 Voegwerk (platvol)	76,08	m2																							
- Achtergevel																									
- Voegwerk herstellen																				€ 4.184					€ 4.184
1 Balkon (beton)	7,2	m2																							
- Achtergevel																									
- Herstellen stucwerk															€ 4.248										€ 4.248
1 Balkon plafond (hout)	3	m2																							
- Achtergevel																									€ 0
-																									
1 Balkon hek (aluminium)	6,2	m1																							
- Achtergevel																									
- Reinigen			€ 93		€ 99		€ 105		€ 111		€ 118		€ 125		€ 133		€ 141		€ 149		€ 158		€ 168		€ 1.400
1 Hemelwaterafvoer (PVC)	12	m1																							
- Achtergevel																									
- Reinigen hemelwaterafvoer			€ 84	€ 87	€ 89	€ 92	€ 95	€ 97	€ 100	€ 103	€ 106	€ 110	€ 113	€ 116	€ 120	€ 123	€ 127	€ 131	€ 135	€ 139	€ 143	€ 147	€ 152		€ 2.409
1 Daklijst (hout)	8,5	m1																							
- Achtergevel																									€ 0
-																									
1 Rookgasafvoeren en ontluchting	1	st																							
- Achtergevel																									€ 0
-																									
			€ 177	€ 2.428	€ 1.557	€ 92	€ 200	€ 342	€ 211	€ 103	€ 224	€ 1.250	€ 5.162	€ 3.262	€ 4.501	€ 123	€ 4.452	€ 460	€ 284	€ 139	€ 301	€ 147	€ 320		€ 25.735
<b>Buitenkozijnen</b>																									
5 Voordeur (hout)	4,8	m2																							
- Voorgevel																									
- Onderzoek wapening				€ 850																					€ 850
1 Raamkozijn breed (hout)	13,2	m2																							
- Voorgevel																									
- Openstaande loodslabben dichtslaan									€ 660											€ 887					€ 1.547
1 Raamkozijn klein (hout)	0,48	m2																							
- Voorgevel																									
- Openstaande loodslabben dichtslaan									€ 168											€ 226					€ 394

Element	Hvh	Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal		
1 Pui-kozijn met deur (hout)	7,2	m2																								
Achtergevel																								€ 0		
-																										
1 Balkon deur (hout)	11,52	m2																						€ 0		
Achtergevel																										
-																										
1 Raamkozijn langwerpig (hout)	7,2	m2																						€ 0		
Achtergevel																										
-																										
1 Raamkozijn langwerpig (hout)	3,6	m2																						€ 0		
Dak 1																										
-																										
			€ 850	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 828	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.791		
<b>Beglazing</b>																										
1 Isolatieglas	13,2	m2																						€ 0		
Voorgevel																										
-																										
1 Enkelglas	0,48	m2																						€ 0		
Voorgevel																										
-																										
1 Isolatieglas	25,92	m2																						€ 0		
Achtergevel																										
-																										
1 Isolatieglas	3,6	m2																						€ 0		
Dak 1																										
-																										
			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
<b>Daken</b>																										
3 Dakbedekking (bitumen)	54,75	m2																								
Dak 1																										
Vervangen bitumen										€ 13.688														€ 13.688		
1 Schoorsteen	1	st																						€ 0		
Dak 1																										
-																										
3 Dakraam	1	st																								
Dak 1																										
Herstellen					€ 343																			€ 343		
5 Dakbedekking (bitumen)	57,8	m2																								
Dak 2																										
Vervangen bitumen										€ 14.450														€ 14.450		
1 Daklijst (zink)	8,5	m1																								
Dak 2																										
Herstellen lasnaden										€ 340														€ 784		
2 Daklijst (hout)	8,5	m1																								
Dak 2																										
Herstellen					€ 119																			€ 119		
			€ 119	€ 0	€ 343	€ 0	€ 14.450	€ 0	€ 340	€ 13.688	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.384		
<b>Buitenschilderwerk</b>																										
1 Buitenschilderwerk voordeur (hout)	4,8	m2																								
Voorgevel																										
Schilderwerk herstellen 75% technische levensduur										€ 1.200						€ 1.476							€ 1.815	€ 4.491		
1 Buitenschilderwerk raamkozijn breed (hout)	13,2	m2																								
Voorgevel																										
Schilderwerk herstellen 75% technische levensduur										€ 11.748						€ 14.449							€ 17.770	€ 43.967		
1 Buitenschilderwerk raamkozijn klein (hout)	0,48	m2																								

Element	Hvh	Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal		
Voorgevel																										
Schilderwerk herstellen 75% technische levensduur								€ 1.321							€ 1.625							€ 1.998		€ 4.944		
1 Buitenschilderwerk pui-kozijn met deur (hout)	7,2	m2																								
Achtergevel																										
Schilderwerk herstellen									€ 2.520								€ 3.192							€ 5.712		
1 Buitenschilderwerk balkon deur (hout)	11,52	m2																								
Achtergevel																										
Schilderwerk herstellen									€ 6.336								€ 8.026							€ 14.362		
1 Buitenschilderwerk raamkozijn langwerpig (hout)	7,2	m2																								
Achtergevel																										
Schilderwerk herstellen									€ 5.400								€ 6.841							€ 12.241		
1 Buitenschilderwerk plafond (hout)	3	m2																								
Achtergevel																										
Schilderwerk herstellen									€ 750								€ 950							€ 1.700		
1 Buitenschilderwerk dakijst (hout)	8,5	m1																								
Achtergevel																										
Schilderwerk herstellen									€ 2.125								€ 2.692							€ 4.817		
1 Buitenschilderwerk raamkozijn langwerpig (hout)	3,6	m2																								
Dak 1																										
Schilderwerk herstellen									€ 2.700								€ 3.420							€ 6.120		
1 Buitenschilderwerk dakijst (hout)	8,5	m1																								
Dak 2																										
Schilderwerk herstellen									€ 1.530								€ 1.938							€ 3.468		
			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.269	€ 21.361	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.550	€ 0	€ 27.059	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 21.583	€ 0	€ 101.822		
Trappenhuis																										
1 Vloer (tapijt)	15	m2																								
Trappenhuis																										
Herstellen																							€ 1.350	€ 1.350		
1 Trapleuning (hout)	10	m1																								
Trappenhuis																										
Herstellen/ vastzetten							€ 90							€ 111							€ 136			€ 337		
1 Wanden (stucwerk)	80	m2																								
Trappenhuis																										
Stucwerk herstellen												€ 2.800													€ 2.800	
1 Plafond (stucwerk)	20	m2																								
Trappenhuis																										
Stucwerk herstellen												€ 1.300													€ 1.300	
1 Verlichting	2	st																								
Trappenhuis																										
Vervangen verlichting							€ 200							€ 246							€ 303			€ 749		
1 Binnen deur	3	m2																								
Trappenhuis																										
-																									€ 0	
1 Rookmelder	2	st																								
Trappenhuis																										
Plaatsen/ vervangen rookmelders							€ 172										€ 231							€ 403		
			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 462	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.100	€ 0	€ 357	€ 0	€ 0	€ 231	€ 0	€ 1.350	€ 0	€ 439	€ 0	€ 0	€ 6.939		
Binnenschilderwerk																										
1 Binnenschilderwerk trapleuning	10	m1																								
Trappenhuis																										
Schilderwerk herstellen												€ 200											€ 269		€ 469	
1 Binnenschilderwerk wanden (stucwerk)	80	m2																								
Trappenhuis																										
Schilderwerk herstellen												€ 1.600											€ 2.150		€ 3.750	
1 Binnenschilderwerk plafond (stucwerk)	20	m2																								
Trappenhuis																										

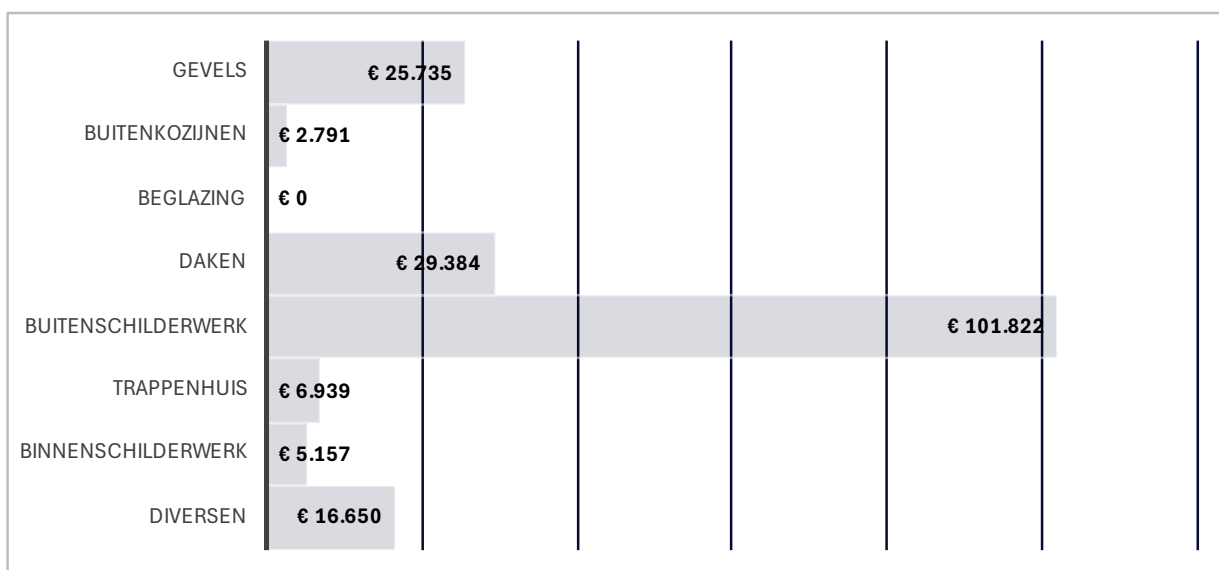
Element	Hvh	Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal		
Schilderwerk herstellen												€ 400												€ 938		
			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.957	€ 0	€ 5.157	
<b>Diversen</b>																										
2	Onderhoud onvoorzien	1																								
	Onderhoud onvoorzien		€ 418	€ 431	€ 444	€ 457	€ 471	€ 485	€ 499	€ 514	€ 530	€ 546	€ 562	€ 579	€ 596	€ 614	€ 633	€ 652	€ 671	€ 691	€ 712	€ 733	€ 755		€ 11.995	
2	Actualiseren MJOP	1																								
	Actualiseren MJOP							€ 1.080					€ 1.134					€ 1.191						€ 1.250	€ 4.655	
			€ 418	€ 431	€ 444	€ 457	€ 471	€ 1.565	€ 499	€ 514	€ 530	€ 546	€ 1.696	€ 579	€ 596	€ 614	€ 633	€ 1.842	€ 671	€ 691	€ 712	€ 733	€ 2.006		€ 16.650	
<b>Totaal object</b>			€ 1.564	€ 2.859	€ 2.344	€ 549	€ 15.583	€ 17.004	€ 22.411	€ 14.305	€ 754	€ 8.096	€ 6.858	€ 4.198	€ 22.647	€ 737	€ 32.375	€ 3.859	€ 2.305	€ 830	€ 1.452	€ 25.420	€ 2.326		€ 188.478	

## 06. Hoofdgroepen overzicht 20-jarenplan

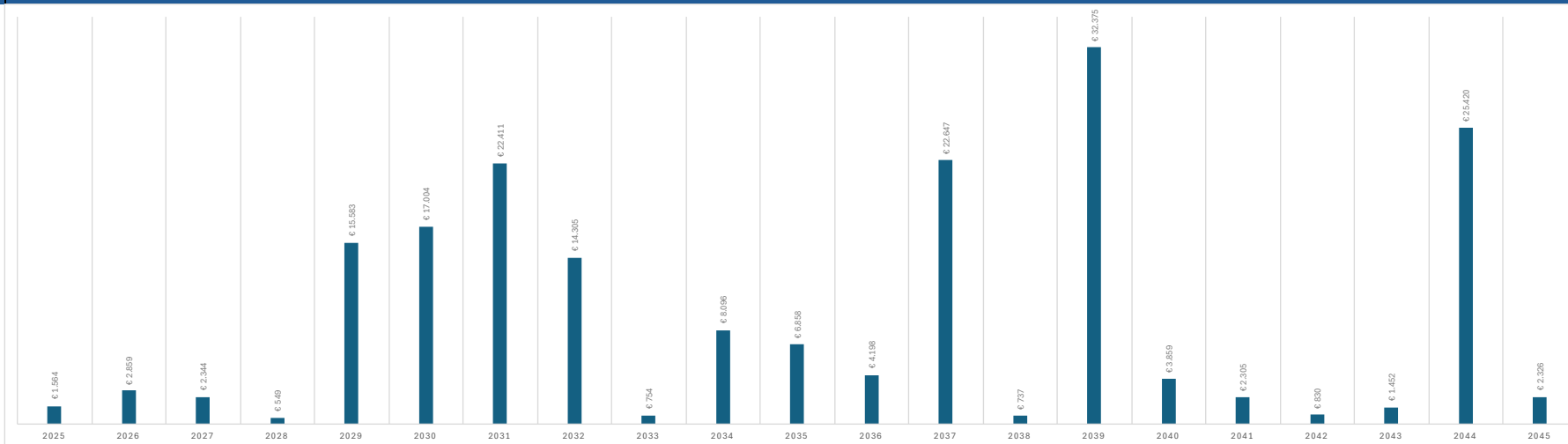
Het 20-jarenplan op hoofdlijnen biedt een overzicht van de geplande onderhoudsactiviteiten en investeringen voor de komende twee decennia. Dit plan vormt een strategische leidraad voor het langetermijnbeheer van vastgoed en geeft inzicht in de grote lijnen van onderhoudsbehoeften, zonder in te gaan op specifieke details.

In de verdere uitwerking van dit hoofdstuk vindt u een samenvatting van de belangrijkste onderhoudsactiviteiten, een tijdlijn en een globale financiële planning. Hiermee geeft het 20-jarenplan op hoofdlijnen richting aan het toekomstbestendige beheer van het vastgoed.

### Totale kosten per hoofdgroep (20 jaar)



Hoofdgroep	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	Totaal
<b>Gevels</b>	€ 177	€ 2.428	€ 1.557	€ 92	€ 200	€ 342	€ 211	€ 103	€ 224	€ 1.250	€ 5.162	€ 3.262	€ 4.501	€ 123	€ 4.452	€ 460	€ 284	€ 139	€ 301	€ 147	€ 320	<b>€ 25.735</b>
<b>Buitenkozijnen</b>	€ 850					€ 828										€ 1.113						<b>€ 2.791</b>
<b>Beglazing</b>																						<b>€ 0</b>
<b>Daken</b>	€ 119		€ 343		€ 14.450		€ 340	€ 13.688								€ 444						<b>€ 29.384</b>
<b>Buitenschilderwerk</b>						€ 14.269	€ 21.361						€ 17.550		€ 27.059						€ 21.583	<b>€ 101.822</b>
<b>Trappenhuis</b>					€ 462					€ 4.100		€ 357			€ 231		€ 1.350		€ 439			<b>€ 6.939</b>
<b>Binnenschilderwerk</b>										€ 2.200											€ 2.957	<b>€ 5.157</b>
<b>Diversen</b>	€ 418	€ 431	€ 444	€ 457	€ 471	€ 1.565	€ 499	€ 514	€ 530	€ 546	€ 1.696	€ 579	€ 596	€ 614	€ 633	€ 1.842	€ 671	€ 691	€ 712	€ 733	€ 2.006	<b>€ 16.650</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.564</b>	<b>€ 2.859</b>	<b>€ 2.344</b>	<b>€ 549</b>	<b>€ 15.583</b>	<b>€ 17.004</b>	<b>€ 22.411</b>	<b>€ 14.305</b>	<b>€ 754</b>	<b>€ 8.096</b>	<b>€ 6.858</b>	<b>€ 4.198</b>	<b>€ 22.647</b>	<b>€ 737</b>	<b>€ 32.375</b>	<b>€ 3.859</b>	<b>€ 2.305</b>	<b>€ 830</b>	<b>€ 1.452</b>	<b>€ 25.420</b>	<b>€ 2.326</b>	<b>€ 188.478</b>



## 07. Kapitalisatie

Toelichting kapitalisatie

Kosten:	De totale onderhoudskosten per jaar.
Reservering:	De jaarlijkse reservering binnen deze kapitalisatie.
Saldo:	Dit is het opgebouwde banksaldo, berekend op basis van de uitgaven en reserveringen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW, waarbij het hoge of lage BTW-tarief van toepassing is.

Jaar	Kosten	Reservering	Saldo
2024	-	-	€ 12.774
2025	€ 1.564	€ 8.367	€ 19.576
2026	€ 2.859	€ 8.367	€ 25.084
2027	€ 2.344	€ 8.367	€ 31.107
2028	€ 549	€ 8.367	€ 38.925
2029	€ 15.583	€ 8.367	€ 31.709
2030	€ 17.004	€ 8.367	€ 23.072
2031	€ 22.411	€ 8.367	€ 9.028
2032	€ 14.305	€ 8.367	€ 3.089
2033	€ 754	€ 8.367	€ 10.702
2034	€ 8.096	€ 8.367	€ 10.973
2035	€ 6.858	€ 8.367	€ 12.482
2036	€ 4.198	€ 8.367	€ 16.651
2037	€ 22.647	€ 8.367	€ 2.370
2038	€ 737	€ 8.367	€ 10.000
2039	€ 32.375	€ 8.367	-€ 14.008
2040	€ 3.859	€ 8.367	-€ 9.501
2041	€ 2.305	€ 8.367	-€ 3.439
2042	€ 830	€ 8.367	€ 4.098
2043	€ 1.452	€ 8.367	€ 11.012
2044	€ 25.420	€ 8.367	-€ 6.041
2045	€ 2.326	€ 8.367	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 188.478</b>	<b>€ 175.704</b>	

## o8. Algemene voorwaarden

Algemene Voorwaarden voor het Opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) – Malumba Vastgoed

### Artikel 1 – Definities

- 1.1 Malumba Vastgoed: De onderneming die verantwoordelijk is voor het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
- 1.2 Opdrachtgever: De natuurlijke of rechtspersoon die Malumba Vastgoed opdracht geeft tot het opstellen van een MJOP.
- 1.3 MJOP: Meerjarenonderhoudsplan, een rapportage met een overzicht van te verwachten onderhoudswerkzaamheden en kosten voor een bepaalde periode.
- 1.4 Indicatieve cijfers: Geschatte kosten en werkzaamheden zoals opgenomen in het MJOP, uitsluitend bedoeld als richtlijn.

### Artikel 2 – Toepasselijkheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten tot het opstellen van een MJOP door Malumba Vastgoed.
- 2.2 Afwijkingen zijn uitsluitend geldig indien schriftelijk overeengekomen.
- 2.3 De geldigheidsduur van offertes bedraagt zes maanden.

### Artikel 3 – Opdracht en Uitvoering

- 3.1 Malumba Vastgoed stelt het MJOP op basis van beschikbare gegevens en een visuele inspectie.
- 3.2 De opgenomen cijfers en werkzaamheden zijn gebaseerd op kengetallen, marktontwikkelingen en aannames ten tijde van opstellen.
- 3.3 Indicatieve prijzen in het MJOP kennen een nauwkeurigheid van  $\pm 40\%$  exclusief btw.
- 3.4 Houtrotherstel is uitgesloten van de raming; dit wordt pas vastgesteld na inspectie van het schilderwerk.
- 3.5 Verborgen gebreken of technische mankementen die niet visueel waarneembaar zijn, kunnen buiten beschouwing blijven.
- 3.6 Indien geen tekeningen beschikbaar zijn, wordt het MJOP opgesteld op basis van visuele waarneming. Hierbij kunnen maatvoeringen of aantallen afwijken van de werkelijke situatie.
- 3.7 Indien het noodzakelijk is om een hoogwerker te gebruiken, zijn de kosten hiervan niet inbegrepen in de aanbieding.
- 3.8 Het MJOP is geen vervanging voor specialistische keuringen zoals op het gebied van installaties of funderingen.
- 3.9 Het MJOP kan worden aangepast bij nieuwe informatie of gewijzigde omstandigheden.
- 3.10 Malumba adviseert het MJOP regelmatig te actualiseren. Een actualisatie na vijf jaar is mogelijk tegen een gereduceerd tarief; neem hiervoor contact op via [mjop@malumba.nl](mailto:mjop@malumba.nl).

### Artikel 4 – Aansprakelijkheid

- 4.1 Malumba Vastgoed is niet aansprakelijk voor onjuistheden, onvolledigheden of gevolgen van de opgenomen cijfers en voorstellen.
- 4.2 De opdrachtgever blijft verantwoordelijk voor uitvoering van het onderhoud en de daarbij horende kosten.
- 4.3 Malumba Vastgoed is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebruik van het MJOP door de opdrachtgever of derden.

### Artikel 5 – Kosten en Betaling

- 5.1 De kosten voor het MJOP worden vooraf overeengekomen en binnen de gestelde termijn voldaan.
- 5.2 Indien de opdrachtgever de opdracht annuleert na aanvang van de werkzaamheden, kunnen gemaakte kosten in rekening worden gebracht.
- 5.3 Bij annulering na het verstrekken van de opdracht kan Malumba Vastgoed € 295,- in rekening brengen.

### Artikel 6 – Overige bepalingen

- 6.1 Op deze voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 Geschillen worden bij voorkeur in overleg opgelost. Indien dit niet lukt, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

### Artikel 7 – Toegang tot de woning en herinspectie

- 7.1 Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever (bijvoorbeeld de eigenaar van het vastgoed) om volledige en tijdige toegang tot de woning of het pand te regelen voor Malumba Vastgoed, dan wel haar vertegenwoordigers.
- 7.2 Indien geen toegang kan worden verkregen tot (delen van) de woning — bijvoorbeeld vanwege afwezigheid van de bewoner, weigering van een huurder, of andere omstandigheden buiten de invloedssfeer van Malumba Vastgoed — zal de inspectie worden uitgevoerd op basis van beschikbare kerngegevens en/of aannames.
- 7.3 De op basis van dergelijke gegevens opgestelde rapportage kan afwijken van de feitelijke situatie. Malumba Vastgoed aanvaardt geen aansprakelijkheid voor afwijkingen, onvolledigheden of eventuele gevolgen voortvloeiend uit een dergelijke situatie.
- 7.4 Indien op een later moment alsnog toegang mogelijk wordt en een herinspectie gewenst of noodzakelijk is, kan deze op verzoek van de opdrachtgever worden uitgevoerd. Voor een herinspectie wordt een tarief van € 275,- exclusief btw in rekening gebracht.

### Artikel 8 – Herbouwwaarde en gebruik van WOZ-waarde

- 8.1 Indien de herbouwwaarde van een object niet door de opdrachtgever wordt aangeleverd of niet beschikbaar is, behoudt Malumba Vastgoed zich het recht voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te hanteren.
- 8.2 De WOZ-waarde kan afwijken van de daadwerkelijke herbouwwaarde. Malumba Vastgoed aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade of gevolgen voortvloeiend uit het gebruik van deze indicatieve waarde.
- 8.3 De opgegeven bedragen zijn derhalve indicatief en kunnen niet worden beschouwd als feitelijk of bindend.



**M**alumba Vastgoed

