



Meerjarenonderhoudsplan 2019-2044

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Doctor Colijnstraat 3-25

Ridderkerk



PBS Vastgoed

Burg. van Lierplein 67 | 3134 ZB Vlaardingen | T 0174 627953 |
ABN AMRO 491625677 | KvK 51372878 | BTW-id NL823246140B01

Verklaring van onafhankelijkheid:

PBS Vastgoed garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde bouwtechnische keuringen. PBS Vastgoed verklaart tevens op geen enkele manier een commerciële binding te hebben met derden, zoals aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van onze keuringen zouden kunnen beïnvloeden.

Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing (DNR 2011).





Inhoudsopgave

Tabblad 1

INLEIDING

- Doel van de het MJOP (meerjarenonderhoudsplan)
- Onderhoud
- Bouwkundige inspectie
- Methodiek conditiemeten
- Inventarisatie / inspectie
- Bereikbaarheid
- Gebouwonderdelen
- Begroting
- Prijspeil
- Actualiseren onderhoudsplan
- Algemene voorwaarden

ALGEMENE TOELICHTING HOOFDELEMENTEN

- Fundering/Onderbouw
- Gevelconstructie/uitrusting/afwerking
- Dakconstructie/uitrusting/afwerking
- Installaties
- Diversen

Tabblad 2

ALGEMENE OBJECTGEGEVENS

- Code
- Object
- Opdrachtgever
- Technisch
- Financieel
- Overige

Tabblad 3

ELEMENTENOVERZICHT

- Toelichting
- Elementenoverzicht conditiescore

Tabblad 4

BEVINDINGEN

- Toelichting
- Bevindingen

Tabblad 5

JAARPLAN

- Toelichting
- Jaarplan



Tabblad 6

OVERZICHT N-JAREN (GEDETAILLEERD)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (gedetailleerd)

Tabblad 7

OVERZICHT N-JARENPLAN (HOOFDGROEPEN)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (hoofdgroepen)

Tabblad 8

KAPITALISATIE N-JAREN

- Toelichting
- Kapitalisatie N-jaren

Tabblad 9

PLANNING N-JAREN

- Toelichting
- Planning N-jaren



Inleiding

Doel van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Sinds 1 mei 2008 is iedere Vereniging van Eigenaren (VvE) wettelijk verplicht een reservefonds te hebben. Dit fonds is bestemd voor het onderhoud van het complex en dient gebaseerd te zijn op een onderhoudsplan dat minimaal 5 jaar (in de praktijk 10 jaar of meer) beslaat. De gedachte hierachter is dat achterstallig onderhoud aan (gemeenschappelijke) gebouwen voorkomen moet worden. Het hebben van een dergelijk fonds zorgt er voor dat bijvoorbeeld een lekkend dak (calamiteiten) direct gemaakt kan worden. Zo zijn eigenaren niet afhankelijk van de financiële situatie van één van de bewoners. Overigens mag de VvE zelf bepalen hoeveel geld er in het reservefonds aanwezig is, hier zijn geen wettelijke bepalingen voor. De omvang moet in ieder geval voldoende zijn om de kosten van regulier groot onderhoud te dekken. Het beste kunt u één procent van de herbouwwaarde van het complex of van de WOZ-waarde van de appartementen aanhouden. Zo heeft u altijd voldoende financiële middelen in kas om uw complex in goede staat te (be)houden.

De belangrijkste taak en verantwoordelijkheid van de VvE is het (laten) onderhouden van het (appartementen)complex. Tijdig onderhoud plegen is daarom absoluut raadzaam om het gebouw zijn waarde te laten behouden. Er komen daarbij al snel een aantal vragen aan de orde:

- wat moeten we onderhouden;
- hoe moeten we onderhouden;
- wanneer moeten we onderhouden;
- en wat gaat het kosten?

Vaak ziet men onderhoud als een noodzakelijk kwaad, het wordt zo lang mogelijk uitgesteld om kosten te besparen. Achterstallig onderhoud zorgt uiteindelijk tot meer (vervolg)schade en dus hogere (herstel)kosten.

Om te kunnen bepalen hoeveel geld er nodig is voor onderhoud en wanneer welk onderdeel aan de beurt is, kunt u het beste een MJOP opstellen. Met dit onderhoudsplan heeft u een onderhoudsscenario ter beschikking voor een doelmatig beheer van het gebouw. U kunt accuraat bepalen hoeveel geld er nodig zal zijn voor het uit te voeren onderhoud op de (middel)lange termijn en hebt u de kosten per jaar inzichtelijk middels een jaarplan. In een MJOP wordt namelijk een onderhouds-, herstel- of vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen voor de (middel)lange termijn vastgelegd.

Onderhoud

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Technisch onderhoud versus renovatie

Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruiksperiode. Renovatieactiviteiten (ook wel exploitatiewerkzaamheden genoemd), waarbij het gebouw wordt aangepast aan een nieuw eisenpatroon (bijvoorbeeld door veranderingen in werkmethoden, technologische ontwikkelingen), rekenen we dus niet tot het onderhoud. Om duidelijk te maken dat onderhoud geen betrekking heeft op functionele aanpassingen in een gebouw, wordt vaak gesproken van “technisch onderhoud” in tegenstelling tot “renovatie”.

Dagelijks onderhoud: kwaliteitsvermindering vertragen

Bij (technisch) onderhoud maken we onderscheid in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud).



Planmatig onderhoud: kwaliteitsverliezen herstellen

We spreken van planmatig onderhoud (preventief onderhoud) als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

Bouwkundige inspectie

Voor het opstellen van een MJOP ligt een bouwkundige inspectie conform de systematiek conditiemeten NEN 2767 ten grondslag. Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle (onderhoudsgevoelige) elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore van 1 t/m 6. Hierbij kan objectief worden bepaald wat de resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij 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 visuele inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouw wijze van het object (NEN 2767/ RGD BOEI).

De navolgende activiteiten worden uitgevoerd om het onderhoudsplan te vervaardigen.

- Het inventariseren van elementen die onderhoud behoeven of vervangen dienen te worden;
- Het vastleggen van eventuele gebreken;
- Het vaststellen van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten;
- Het begroten van de uitvoeringskosten;
- Het plannen van de onderhoudsactiviteiten;

Methodiek conditiemeten

Bij het verrichten van de conditiemeting en de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan is de systematiek “conditiemeting” van de Rijksgebouwendienst (Rgd) gehanteerd. Van alle elementen wordt de ‘conditie voor’ vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix (I/O Matrix) hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. ‘Conditie Voor’. Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

Conditie Voor : (I/O MATRIX)

OMVANG	Incidenteel < 2%			Plaatselijk 2-10%			Regelmatig 10-30%			Aanzienlijk 30-70%			Algemeen > 70%		
	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering	Ernstig	Serieus	Gering
Begin	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2
Gevorderd	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3
Eind	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3	6	5	4

Voorbeeld: Er is sprake van houtrot aan een kozijn. Na inspectie/meting komt dit gebrek plaatselijk voor (2-10%). Houtrot is een ernstig gebrek en qua intensiteit is er sprake van een eindsituatie. Indien dit na meting plaatselijk voorkomt, resulteert dit uiteindelijk in een conditiescore 3. Indien er nog andere gebreken aan de kozijnen voorkomen, kan dit resulteren in een “lagere score” aangezien de diverse gebreken een gewogen score zal worden van de aangetroffen gebreken (geaggregeerde conditiescore).



De 'Conditie voor' wordt volgens onderstaande schaalverdeling uitgedrukt.

Conditieschalen:

- Conditie 1 Uitstekend: nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
- Conditie 2 Goed: een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
- Conditie 3 Voldoende: een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
- Conditie 4 Matig: een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
- Conditie 5 Onvoldoende: een element waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
- Conditie 6 Slecht: een zodanige toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' 'voor onderhoud' opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

Aspectscore

- veiligheid/gezondheid;
- cultuurhistorische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- technische vervolgschade;
- toename klachtenonderhoud;
- beleving/esthetica;

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspectscore. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel AP-Matrix. Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze AP-Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

AP MATRIX

	Prioriteit								
Aspecten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Veiligheid/gezondheid	Red	Yellow	Green	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
Cultuur historische waarde	Grey	Red	Yellow	Green	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
Gebruik en bedrijfsproces	Grey	Grey	Red	Yellow	Green	Grey	Grey	Grey	Grey
Technische vervolgschade	Grey	Grey	Grey	Grey	Red	Yellow	Green	Grey	Grey
Toename klachtenonderhoud	Grey	Grey	Grey	Grey	Red	Yellow	Green	Grey	Grey
Beleving, esthetica	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Red	Yellow	Green

Voorbeeld: Indien het motief van de maatregel 'Technische vervolgschade' betreft en deze een gemiddelde score meekrijgt (geel) resulteert dit volgens het schema in een prioriteit '6'.

Inventarisatie / inspectie

Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhoudsgevoelige en vervangingsgevoelige gebouwonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

Bereikbaarheid



De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen.

Gebouwonderdelen

De inventarisatie en inspectie hebben (tenzij anders overeengekomen in de opdracht) betrekking op:

- bouwkundig interieur (gemeenschappelijke onderdelen, indien van toepassing);
- bouwkundig exterieur;
- technische installaties;
- verharde terreinen.

Begroting

De prijzen in de begroting zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar mogen slechts worden beschouwd als richtprijzen gebaseerd op het landelijk gemiddelde. De prijzen vermeld in de begroting zijn eindprijzen consument (dus inclusief allerlei toeslagen). In het kostenoverzicht staat aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.

Prijspeil

Als prijspeil wordt de inspectiedatum aangehouden zoals u die per gebouw aantreft in de algemene objectinformatie.

Actualiseren onderhoudsplan

Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, fysieke invloeden etc. zal het onderhoudsplan moeten worden aangepast teneinde zijn bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden. Wij adviseren u het onderhoudsplan periodiek aan te passen aan de actualiteit en hierbij een tijdsbestek te hanteren van drie jaar zodat men als VvE niet voor onverwachte uitgaven komt te staan.

Algemene voorwaarden

Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd onder nr. 51372878 bij de K.v.K. te Naaldwijk. Deze voorwaarden zijn tevens te vinden op onze website www.pbsvastgoed.nl.

Algemene toelichting hoofdelementen

Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstel mogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden bijvoorbeeld scheurwijdtes gemeten, sonderingen uitgevoerd en/of delen van de fundering ontgraven. Herstel mogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, zoals soort fundering, grondslag, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, fluctuaties in het freatisch vlak (grondwaterstand), overbelasting of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Onderdeel van een goed funderingsadvies is een beschouwing van de omgeving en de situatie. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespens langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling, etc.?

Gevelconstructie/uitrusting/afwerking



Gesloten gevels:

Bij een inspectie van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating, voegwerk e.d.) wordt gekeken naar de constructie (scheurvorming, losse delen e.d.), vochtproblemen (optrekkend en/of doorslaand vocht) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking/vervuiling, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming. Scheurvorming is vaak niet verontrustend, echter kan soms duiden op constructieve gebreken. Deze scheuren dienen dan uitgehakt te worden of er zijn verdere constructieve maatregelen noodzakelijk. Bij betonwerken kunnen zich ook constructieve problemen voordoen. Herstel dient dan op zo kort mogelijke termijn te worden uitgevoerd. Soms ontstaat schade doordat het betonoppervlak poreus wordt (carbonatatie). Een oppervlaktebehandeling kan in dit geval soms effectief zijn.

Open gevels:

Bij houten kozijnen is de kans op houtrot aanwezig. Oorzaken van houtrot kunnen divers zijn: slecht schilderwerk, lekkende beglazingskitten, te strak afgehangen ramen en deuren of openstaande verbindingen. Soms is "gewoon" slecht hout toegepast. Een tijdig herstel voorkomt soms grote herstel- of vervangingskosten. Voor aluminium en kunststof kozijnen geldt dat deze niet onderhoudsvrij zijn maar eerder onderhoudsarm. Periodiek reinigen en onderhoud aan hang- en sluitwerk kunnen veel problemen voorkomen.

Stalen kozijnen hebben vaak een zeer lange levensduur; toch adviseren wij om deze op niet al te lange termijn te vervangen. Vaak zijn er gegronde klachten over tocht en uit energetische overwegingen hebben ze een groot warmteverlies. Het plaatsen van dubbel glas is veelal niet mogelijk. Ook defect hang- en sluitwerk is vaak niet meer te vervangen.

Schilderwerk, met name op houten kozijnen, dient onbeschadigd te zijn. De gemiddelde levensduur van een verlaag bedraagt ongeveer zes jaar. Echter, weersgevoelige gevels moeten mogelijk eerder geschilderd of bijgewerkt worden. PBS Vastgoed hanteert doorgaans geen onderscheid in weers- en niet-weersgevoelige gevels. Soms kunnen liggende delen tussentijds nog geschilderd worden. Ogenscheinlijk intacte verflagen kunnen toch door verpoedering van de verf toe zijn aan een schilderbeurt.

Hang- en sluitwerk van ramen en deuren dient jaarlijks te worden onderhouden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium gevolgschade voorkomen worden.

Het is raadzaam om gelijktijdig met glasbewassing ook het kozijn te laten reinigen; dit komt veelal de levensduur van schilderwerk ten goede maar geeft bovendien een betere esthetische uitstraling. Reinigen van gevelbekledingen is om die reden ook wenselijk.

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering. Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 24 jaar). De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas dient namelijk altijd ventilerend geplaatst te worden, maar dit gebeurt in de praktijk vaak niet.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schildersystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar.
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar.
- Nieuw schildersysteem, elke 16-24 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen (ca. elke 4^e vervolgschilderbeurt).

Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders), doorbuiging en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (aftimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetaillering,



functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detaillering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat). Dit is echter zeer afhankelijk van de mate van onderhoud (schilderwerk).

Bij pannendaken is het belangrijk dat eventueel kapotte pannen snel vervangen worden. Inboeten noemen we het regelmatig recht leggen van pannen. Losliggende nok- en hoekpannen dienen vastgezet te worden. Belangrijk is dat goten jaarlijks worden schoongemaakt, dit voorkomt verstoppingen, overlopende goten en het verlengt de levensduur van alle gootmateriaal.

Wettelijk is bepaald dat alle daken moeten zijn aangepast aan de ARBO-voorschriften. Dit wil zeggen o.a. aanwezigheid van valbeveiliging, opstelplaats, e.d. Bij vervanging dakbedekking adviseren wij deze voorzieningen gelijktijdig uit te voeren. Aangezien vaak niet duidelijk is welke voorzieningen en tegen welke kosten deze voorzieningen aangebracht worden, neemt PBS Vastgoed een pm-post op in de begroting als signalering.

Platte daken dienen, afhankelijk van de vervuilingsgraad, gemiddeld eens per jaar te worden schoongemaakt. Gelijktijdig kunnen dan kleine gebreken hersteld worden. Een gemiddelde leeftijd voor een platdakbedekking is (afhankelijk van het soort) 20 tot 24 jaar. Sommige daken kunnen eenmalig overlaagd worden waardoor de totale levensduur voor vervanging 40 tot 48 jaar bedraagt. Schoonmaken van lichtkoepels en lichtstraten verlengt eveneens de levensduur.

Interieur (Indien van toepassing)

De grote diversiteit aan materialen die binnen worden toegepast vereisen een specifiek onderhoud. Veel materialen worden op grond van een esthetisch karakter onderhouden. Dit geldt o.a. voor het schilderwerk. Het schilderwerk op de binnenzijde van de houten buitenkozijnen is noodzakelijk om houtrot te voorkomen.

Voor vloerbedekkingen geldt, afgezien van dat esthetische karakter, dat het veilig en niet kapot is.

Zachtboardplafonds zijn met het oog op brandveiligheid (in verkeersruimten) niet meer toegestaan. Systeemplafonds buigen vaak op termijn door; correctie is veelal mogelijk echter niet onbeperkt. Kapotte platen kunnen worden uitgewisseld. Voor oudere platen geldt dat de oorspronkelijk geleverde structuur vaak niet meer verkrijgbaar is.

Technische Installaties

Voor veel technische installaties geldt behalve het regulier onderhoud en periodieke vervangingen dat deze ook aan allerlei wettelijke voorschriften moeten voldoen.

Conform Waterleidingsbesluit dient iedere waterinstallatie vrij te zijn van legionellahaarden (besmetting). Geadviseerd wordt om per gebouw een beheersplan of beheersinstructie op te laten stellen. In dit beheersplan moeten de noodzakelijke aanpassingen omschreven staan en anderzijds moeten de beheersmaatregelen omschreven zijn. Veelal gaat het om onderstaande maatregelen:

- Algemene maatregelen zijn; water koel (< 25°C) of warm (> 55°C) genoeg houden; de temperatuur van warm water apparaten (boilers e.d.) wordt ingesteld op een temperatuur van minimaal 60°C. Thermostaatkranen aan het einde van de leiding ter voorkoming van verbrandingen; het heet en het koud water van wastafels zo dicht mogelijk bij het tappunt laten samenkomen; de capaciteit van de warmwatertoestellen dusdanig kiezen dat het leidingnet gedurende 10 minuten kan worden gespoeld met water van tenminste 70°C; incl. noodzakelijke aanpassingen + implementatie beheersmaatregelen naar gebruiker en controle op naleving hiervan. Geheel verantwoordelijk van gebruiker.
- Periodieke maatregelen kunnen zijn; voor alle aerosolvormende tappunten geldt thermisch spoelen met minimaal 60 graden bij niet wekelijks gebruik. Verzegeling en keerkleppen brandslanghaspels controleren.
- Aanpassingsmaatregelen kunnen zijn; verwijderen dode leidingstukken of verwijderen niet gebruikte douche. Voor nadere informatie kunt u onze kennisbox op de website raadplegen.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 4.18 van het Activiteitenbesluit) dienen gemeenschappelijke verwarmingsketels (incl. cascadeopstelling) om de 2 jaar te worden gekeurd (SCIOS keuring >100kW ; lichte SCIOS keuring <100kW). Daarnaast worden andere eisen gesteld aan ketels gesitueerd als opstelplaats en gesitueerd in een stookruimte. Met



betrekking tot het aangegeven bedrag gaan wij uit van een bijgehouden stookboek (logboek). Wij adviseren deze keuringskosten op te nemen in het onderhoudscontract van de cv-ketel.

Voor de verplichte inspectie van elektrische installaties conform NEN 3140 zijn eenmaal per vijf à zes jaar de kosten opgenomen. Aangezien iedere situatie verschillend is, zijn de opgenomen bedragen niet meer dan een indicatie. Voor een eerste keuring wordt een hoger bedrag aangehouden in verband met de kosten voor het in schema brengen van de bestaande installatie. Wij adviseren om ten aanzien van deze wettelijk verplichte keuringen een contract af te sluiten, zodat op basis van een vastgestelde steekproef de installatie jaarlijks wordt gekeurd.

Liftinstallaties dienen om de 18 maanden door het Liftinstituut te worden gekeurd. (Warenwetbesluit Liften - art. 17). Bovendien is hier een wettelijke verplichting tot onderhoud (jaarlijks). Ook voor veiligheidsinstallaties zoals bliksembeveiliging, droge blusleidingen en brandmeldcentrales, e.d. gelden wettelijke voorschriften. Het op niveau houden daarvan is veelal afgedekt in een onderhoudscontract.

Diversen

Asbest

Indien de woning(en) van de VvE dateert van voor 1993 bestaat er een kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de rapportage worden enkel de door ons (eventueel) herkende asbesthoudende materialen genoemd. Mogelijk zijn er meer asbesthoudende materialen aanwezig dan (eventueel) genoemd. Indien wenselijk kunt u door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie laten maken. De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren, zagen en dergelijke, indien er een risico is op het inademen van stofdeeltjes.

Houtvernielers

Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Dit uit laten voeren door een bedrijf met speciaal daar voor opgeleid personeel. Personeel opgeleid aan de SVO (Stichting Vakopleiding Ongediertebestrijding) en / of EVM (Exameninstituut Voor Milieuhygiëne) gediplomeerd personeel. Houtvernielers zijn houtworm, boktor, zwam, schimmels e.d.

Milieu / Verontreiniging

Aan ons zijn geen meldingen gedaan van eventuele verontreinigingen, er wordt door ons ook geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreinigingen (specialistisch onderzoek).



P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Algemene Objectgegevens

Code

Code P2019070009

Object

Naam VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Aantal eenheden 12

Adres Doctor Colijnstraat 3-25

Postcode 2521 XP

Plaats Ridderkerk

Inspecteur De heer H. Steens

Inspectiedatum 19-7-2019

Opdrachtgever

Klantcode 01

Naam VvE Beheer Rijswijk

Contactpersoon Mevr. J.B.D. Ruijters

Adres Postbus 1192

Postcode 2280 CD

Plaats RIJSWIJK

Telefoon 070-399 31 42

E-mailadres onderhoud@vve-beheer.nl

Notitie Wij hebben op 19-7-2019 een opname uitgevoerd, dhr De Jonge geeft ons toegang en leidt ons rond.
Het dak is in 2017 helemaal gedaan (was tijdens de opname niet bereikbaar) compleet met dakranden en schoorstenen.
De trappen aan de achtergevel zijn voor de betreffende eigenaren, de trappen aan de voorgevel zijn gezamenlijk.
De meeste kozijnen zijn door de bewoners zelf vervangen en uitgevoerd in kunststof en het onderhoud doet de eigenaar.

Technisch

Voorgevel locatie Noord

Monumentaal N.v.t.

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1957

Financieel

Prijspeil 2-1-2019



P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Algemene Objectgegevens

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Specialistisch onderzoek

Niet te inspecteren onderdelen	De onderstaande punten konden tijdens de keuring niet of deels geïnspecteerd/ beoordeeld worden, te weten: - Het dak Alle elementen gewaardeerd met conditiescore 9.
Opmerkingen	Algemeen: In het opgestelde MJOP wordt altijd de splitsingsakte/reglement als leidraad gehanteerd. Indien er nadien andere afspraken zijn overeengekomen (tijdens ALV) zal dit in het MJOP tekstueel worden toegelicht welke elementen er zijn uitgezonderd. In het MJOP zijn deze elementen echter niet uitgezonderd i.v.m. de rechtsgeldigheid en jurisprudentie. Een voorbeeld hiervan kunt u nalezen op www.vanvanriet.nl/publicaties/zelfwerkzaamheid-afwijking-van-splitsingsakte-vve. In het huidige MJOP zijn alleen kosten opgenomen voor bouwkundig/ installatietechnische componenten. Alle lopende onderhoudscontracten (incl. controles/ verplichte keuringen/ abonnementen), reserveringen, verzekeringen e.d. zijn opgenomen bij het administratieve beheer van de VvE beheerder (exploitatiekosten). Hierdoor worden de kosten zuiver en inzichtelijk gehouden ten aanzien van de diverse kostencomponenten. De huidige reservering is onbekend en fictief op € 0,- gezet.
Weersgesteldheid	bewolkt, 22 °C, 2 Bft



Elementenoverzicht

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Doctor Colijnstraat 3-25
2521 XP Ridderkerk

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

De navolgende bouwkundige en installatietechnische elementen zijn tijdens de keuring aangetroffen en gewaardeerd conform NEN 2767.



P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
0901	Bouwkundig adviseur	Algemeen	1,00 pst	9
21	Buitenwanden			
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk Achtergevel		268,68 m2	3
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk Voorgevel		198,55 m2	2
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk Zijgevels		126,00 m2	3
23	Vloeren			
2323	Balkonconstructie beton op betonnen liggers	Achtergevel	57,60 m2	3
24	Trappen en hellingen			
2410	Buientrap met bordes, staal met houten trede	Achtergevel	6,00 st	3
2410	Buientrap met bordes, staal met houten trede	Voorgevel	6,00 st	3
2410	Leuning metaal	Voorgevel	24,00 m1	3
27	Daken			
2720	Dakconstructie totaal	Dak	1,00 pst	9
31	Buitenwandopeningen			
3120	Betonband	gevel	106,00 m1	3
3120	Betonlatei	Gevels	129,90 m1	3
3120	Kabelgoten gevel	Voorgevel	4,00 st	2
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Achtergevel	100,72 m2	2
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Voorgevel	77,23 m2	2
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Zijgevels	9,00 m2	2
3120a	Gevelkozijn incl. draaiende delen (deur&raam) hout	Achtergevel	40,64 m2	2
3120a	Gevelkozijn incl. draaiende delen (deur&raam) hout	Voorgevel	43,22 m2	3
3120a	Entredeur	Voorgevel	12,00 st	3
34	Balustrades en leuningen			
3412	Balkon doorvoer staal	Balkons	18,00 st	4
3420	Balustrade metselwerk-privacymuur	Achtergevel	6,00 m2	3
41	Buitenwandafwerkingen			
4110	Hemelwaterafvoer pvc	Gevels	54,00 m1	3
43	Vloerafwerkingen			
4320	Balkon afwerking coating	Balkons	57,60 m2	3



P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
47	Dakafwerkingen			
4711	Dakbedekking bitumineus	Dak	400,00 m2	1
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak	106,00 m1	1
4712	Boeiboord volkern	dak	106,00 m2	1
51	Warmteopwekking			
5124	Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk	Dak	12,00 st	2
52	Afvoeren			
5211	Uitloop hemelwatervoer	Dak	4,00 st	1
5240	Binnenriolering	Algemene ruimte	1,00 pst	9
99	Algemeen			
9999	Bereikbaarheidskosten	Algemeen	1,00 pst	9
ZZ	Staartkosten			
ZZZZ	Bouwbegeleiding grootonderhoud	Algemeen	1,00 pst	9



Bevindingen NEN 2767

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Doctor Colijnstraat 3-25
2521 XP Ridderkerk

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.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 19-7-2019

Bij bevindingen vindt u een overzicht van gebreken, opmerkingen of aandachtspunten die tijdens de inspectie zijn geconstateerd met de eventueel daaraan gerelateerde kosten tot herstel.

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Conditie 4

3412 Balkon doorvoer staal

Achtergevel

Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	0	0	

Activiteit: 2020 Hvh
Vervangen 1,00 st

Rond de doorvoeren van de balkons lijkt een probleem te zijn met de doorvoeren van het balkons. Aan de bovenzijde is te zien dat er nog stalen doorvoeren in gebruik zijn.



Conditie 3

2110 Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk

Balkons achtergevel 1ste verdieping

B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding (raamdorpelstenen)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	0	0	0	

Activiteit: 2020 Hvh Totaal
vervangen 60,00 m2 € 3.332

De voegmortel van het metselwerk van de balkon gelegen op de eerste verdieping is deels uitgespoeld, weggefallen. We adviseren om het voegwerk te vervangen.



P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Conditie 3

2323 Balkonconstructie beton op betonnen liggers

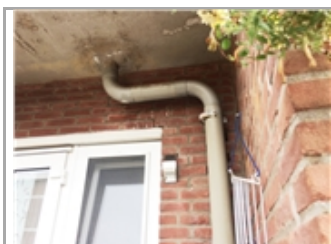
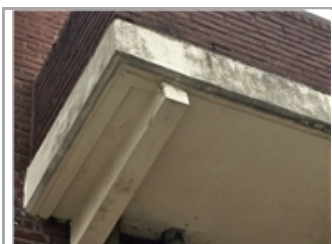
balkons achtergevel

B4SC05 Scheuren/ beschadigd beton

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	0	0	

Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 2.777

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat voornamelijk de betonnenliggers van het balkon scheurvorming vertoont. We adviseren om dit te herstellen.



2410 Buitentrap met bordes, staal met houten trede

Voorgevel

B4EM03 Corrosie aan dragende onderdelen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	0	0	0	

Activiteit:	2020	Hvh	
Herstellen		1,00 pst	

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat de bevestiging van het stalen frame door roestvorming is aangetast. We adviseren om dit te herstellen.





P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Conditie 3

3120 Betonlatei

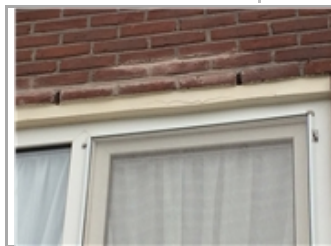
Voorgevel

B7EB01 Scheurvorming

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	0	0	

Activiteit:	2020	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 1.049

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat aan de beton lateienbeschadigd cq scheurvorming zichtbaar is. Ondanks dat er in het verleden reparaties zijn uitgevoerd, adviseren we om hier de nodige aandacht aan te schenken.



4320 Balkon afwerking coating

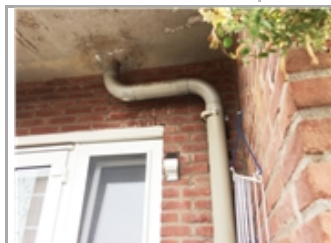
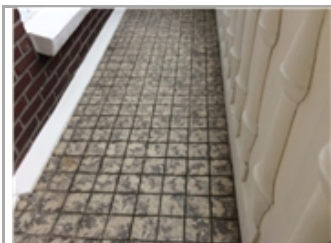
balkons achtergevel

B6EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	0	0	

Activiteit:	2020	Hvh	
Aanbrengen		1,00 m2	

Ondanks dat het onderhoud van de balkon voor de afzonderlijke eigenaren is adviseren we (indien mogelijk) om een nieuwe laag aan te brengen op de balkon vloeren. Op deze manier wordt voorkomen dat er vocht in de constructie kan komen met als gevolg beschadigd beton



Totaal object

€ 7.158

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Doctor Colijnstraat 3-25
2521 XP Ridderkerk

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 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 19-7-2019

Het 25-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 25 jaar.

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Code	Hoofdgroep	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
					€ 963					€ 1.063					€ 1.174		€ 3.200
21	Buitenwanden		€ 3.332														€ 3.332
23	Vloeren		€ 2.777														€ 2.777
24	Trappen en hellingen		€ 2.207						€ 400						€ 2.799		€ 5.406
27	Daken																€ 0
31	Buitenwandopeningen		€ 1.049												€ 1.991		€ 3.040
34	Balustrades en leuningen		€ 3.332														€ 3.332
41	Buitenwandafwerkingen														€ 2.029		€ 2.029
43	Vloerafwerkingen		€ 5.332												€ 6.762		€ 12.094
47	Dakafwerkingen								€ 295						€ 332		€ 626
51	Warmteopwekking																€ 0
52	Afvoeren								€ 903								€ 903
99	Algemeen		€ 1.543						€ 1.737						€ 1.957		€ 5.237
ZZ	Staartkosten		€ 783						€ 133						€ 682		€ 1.598
Totaal object		€ 0	€ 20.355	€ 0	€ 963	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.469	€ 1.063	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.724	€ 0	€ 43.575

Overzicht 25 - Jarenplan (Gedetailleerd)

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25

Doctor Colijnstraat 3-25
2521 XP Ridderkerk

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 Procent (vanaf 2020).

Printdatum: 19-7-2019

Het 25-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 25 jaar.

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Totaal
0901	Bouwkundig adviseur	Algemeen																														
			1,00	pst	2022	5				€ 963					€ 1.063					€ 1.174					€ 1.296					€ 1.431		€ 5.927
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 963	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.063	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.174	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.296	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.431	€ 0	€ 5.927
21 Buitenwanden																																
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Voorgevel																														
	Vervangen voegwerk (inclusief technisch reinigen) incl. incidenteel inboeten metselwerk		198,55	m2	2062	48																									€ 0	
	Incidenteel herstellen voegwerk/metselwerk		198,55	m2	2038	24																			€ 1.400						€ 1.400	
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Achtergevel																														
	■ vervangen	Erosie, verwerking, verzanding (raamdorpelstenen)	60,00	m2	2020			€ 3.332																							€ 3.332	
	Vervangen voegwerk (inclusief technisch reinigen) incl. incidenteel inboeten metselwerk		268,68	m2	2062	48																									€ 0	
	Incidenteel herstellen voegwerk/metselwerk i.c. met cyclus impregneren		268,68	m2	2038	24																			€ 1.894						€ 1.894	
2110	Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Zijgevels																														
	Vervangen voegwerk (inclusief technisch reinigen) incl. incidenteel inboeten metselwerk		126,00	m2	2062	48																									€ 0	
	Incidenteel herstellen voegwerk/metselwerk i.c. met cyclus impregneren		126,00	m2	2038	24																				€ 888					€ 888	
							€ 0	€ 3.332	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.183	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.515
23 Vloeren																																
2323	Balkonconstructie beton op betonnen liggers	Achtergevel																														
	■ Herstellen	Scheuren/ beschadigd beton	1,00	pst	2020			€ 2.777																							€ 2.777	
	Incidenteel herstel -of deel vervangen betonnen balkonconstructie		57,60	m2	2038	24																				€ 6.600					€ 6.600	
							€ 0	€ 2.777	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.600	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.377
24 Trappen en hellingen																																
2410	Buitentrap met bordes, staal met houten trede	Voorgevel																														
	■ Herstellen	Corrosie aan dragende onderdelen	1,00	pst	2020																										€ 0	
	Reservering incidenteel en plaatselijk herstel		6,00	st	2020	12		€ 1.851												€ 2.348											€ 4.199	
2410	Leuning metaal	Voorgevel																														
	Schilderen trapleuning metaal		24,00	m1	2020	6		€ 355						€ 400						€ 451					€ 508						€ 1.714	
	Vervangen trapleuning metaal		24,00	m1	2060	48																									€ 0	
2410	Buitentrap met bordes, staal met houten trede	Achtergevel																														
	Reservering incidenteel en plaatselijk herstel		6,00	m2	2060	24																									€ 0	
							€ 0	€ 2.207	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.799	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 508	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.913
27 Daken																																
2720	Dakconstructie totaal	Dak																														
	Incidenteel herstel -of deel vervangen dakconstructie (afhankelijk van omvang en intensiteit		1,00	pst	2060	48																									€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
31 Buitenwandopeningen																																
3120	Betonband	gevel																														
	Vervangen beton lateien		106,00	m1	2060	48																									€ 0	
	Incidenteel herstel -of deel vervangen beton		106,00	m1	2032	24														€ 1.991											€ 1.991	
3120	Betonlatei	Gevens																														
	■ Herstellen	Scheurvorming	1,00	pst	2020			€ 1.049																							€ 1.049	
	Vervangen beton lateien		129,90	m1	2060	48																									€ 0	
	Incidenteel herstel -of deel vervangen beton		129,90	m1	2044	24																									€ 0	
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Achtergevel																														
	Vervangen kozijn kunststof inclusief beglazing		100,72	m2	2060	36																									€ 0	
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Zijgevels																														
	Vervangen kozijn kunststof inclusief beglazing		9,00	m2	2060	36																									€ 0	
3120	Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren)	Voorgevel																														
	Vervangen kozijn kunststof inclusief beglazing		77,23	m2	2060	36																									€ 0	
3120a	Gevelkozijn incl. draaiende delen (deur&raam) hout	Achtergevel																														
	Vervangen kozijn hout		40,64	m2	2062	48																									€ 0	

P2019070009 • VvE 5219 Doctor Colijnstraat 3-25
Doctor Colijnstraat 3-25 • Ridderkerk

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Totaal
3120a	Gevelkozijn incl. draaiende delen (deur&raam) hout	Voorgevel																													
	Vervangen kozijn hout		43,22	m2	2062	48																									€ 0
3120a	Entredeur	Voorgevel																													€ 0
	Vervangen kozijn hout		12,00	m2	2062	48																									€ 0
						€ 0	€ 1.049	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.991	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.040
34 Balustrades en leuningen																															
3412	Balkon doorvoer staal	Balkons																													€ 0
	Vervangen	Lekkage	1,00	st	2020																										€ 0
	Vervangen balkon doorvoer		18,00	st	2020	48	€ 3.332																								€ 3.332
						€ 0	€ 3.332	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.332
41 Buitenwandafwerkingen																															
4110	Hemelwaterafvoer pvc	Gevels																													€ 0
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc		54,00	m1	2032	24													€ 2.029												€ 2.029
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.029	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.029
43 Vloerafwerkingen																															
4320	Balkon afwerking coating	Balkons																													€ 0
	Aanbrengen	Lekkage	1,00	m2	2020																										€ 0
	Aanbrengen coating (overlagen)	massa	57,60	m2	2020	12	€ 5.332												€ 6.762												€ 12.094
						€ 0	€ 5.332	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.762	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.094
47 Dakafwerkingen																															
4711	Dakbedekking bitumineus	Dak																													€ 0
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking		400,00	m2	2038	30																				€ 31.729					€ 31.729
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak																													€ 0
	Vervangen daktrim aluminium		106,00	m1	2060	36																									€ 0
4712	Boeilboord volkern	dak																													€ 0
	Reinigen boeilboord		106,00	m2	2026	6							€ 295						€ 332							€ 374					€ 1.000
	Vervangen boeilboord		106,00	m2	2060	48																									€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 295	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 332	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 32.103	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 32.730
51 Warmteopwekking																															
5124	Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk	Dak																													€ 0
	Herstellen metselwerk/voegwerk schoorsteen Spotrepair		12,00	st	2038	48																				€ 952					€ 952
	Vervangen schoorsteen		12,00	st	2060	48																									€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 952	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 952
52 Afvoeren																															
5211	Uitloop hemelwaterfvoer	Dak																													€ 0
	Vervangen uitloop hemelwaterfvoer,		4,00	st	2053	36																									€ 0
5240	Binnenriolering	Algemene ruimte																													€ 0
	Deel(ervangen) binnenriolering gietijzer>pvc		1,00	pst	2026	12							€ 903													€ 1.146					€ 2.049
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 903	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.146	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.049
99 Algemeen																															
9999	Bereikbaarheidskosten	Algemeen																													€ 0
	bereikbaarheidskosten		1,00	pst	2020	6	€ 1.543						€ 1.737						€ 1.957							€ 2.203					€ 7.440
						€ 0	€ 1.543	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.737	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.957	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.203	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.440
ZZ Staartkosten																															
ZZZZ	Bouwbegeleiding grootonderhoud	Algemeen																													€ 0
	Bouwbegeleiding grootonderhoud		0,04	pst	2020		€ 783																								€ 783
	Bouwbegeleiding grootonderhoud		0,04	pst	2026								€ 133																		€ 133
	Bouwbegeleiding grootonderhoud		0,04	pst	2032														€ 682												€ 682
	Bouwbegeleiding grootonderhoud		0,04	pst	2038																					€ 1.908					€ 1.908
	Bouwbegeleiding grootonderhoud		0,04	pst	2044																										€ 0
						€ 0	€ 783	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 133	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 682	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.908	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.506
Totaal object						€ 0	€ 20.355	€ 0	€ 963	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.469	€ 1.063	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17.724	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.296	€ 49.602	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.431	€ 0	€ 95.904