Webinar MJOP

22-06-2026

JULIA HEVEMEYER
WOUTER VAN DEN ACKER
VVE-010

Inhoudsopgave

- Kennismaking Stichting VVE-010
- WEBINAR MJOP door Wouter van den Acker PKW b.v
- Extra toelichting op duurzame adviezen voor Rotterdamse VvE’s

Kennismaking VVE-010

VVE-010 is hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren. Een onafhankelijke organisatie, opgericht door gemeente Rotterdam en de vier grote woningcorporaties.

Hoofddoelen VVE-010:

- Activeren van (slapende) VvE's
- Ondersteunen van VvE's met alle vraagstukken
- Verduurzamen Rotterdamse VvE-woningvoorraad

Aanbod:

- Webinars
- cursussen
- Kosteloze adviestrajecten voor verduurzaming
- Juridisch advies

Meer informatie op info@vve010.nl

Webinar
MJOP voor VvE’s

PKW B.V.

Wouter van den Acker

22-06-2026

PKW adviseert VvE’s bij onderhoud en verduurzaming.

Na dit webinar weet u:

- Wat een MJOP is en doet
- Waarom goed reserveren loont
- Stappen die uw VvE kan zetten

Inhoud

1. De VvE
2. Het gebouw
3. Conditiemeting
4. Het MJOP
5. Financiële aspecten
6. Aandachtspunten
7. Vragen?

1. De Vereniging van Eigenaren

Google

Type woning (eigenaar-bewoond)	Aantal (afronding)
Grondgebonden eengezinswoningen	± 4,0 – 4,1 miljoen
Appartementen (VvE)	± 0,7 – 0,8 miljoen

De Vereniging van Eigenaren

- Gezamenlijk eigenaar van het gebouw

Belangrijkste taak:

- **Gezamenlijk onderhoud en beheer van het gebouw**

- Vastgelegd in de Akte van Splitsing

- Onderscheid tussen Gemeenschappelijk en Privé

A.Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing;

b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;

c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen diegene die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartementsrecht heeft; diegene die een beperkt zakelijk genotrecht op een appartementsrecht heeft oefent zijn rechten en verplichtingen met betrekking tot het desbetreffende appartementsrecht uit met uitsluiting van de hoofdgerechtigde;

d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;

f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een ander beperkt zakelijke genotrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

De Splitsingsakte

- Wat is gemeenschappelijk en wat is privé
- Beschrijft gemeenschappelijke delen
  - Bouwkundig
  - Technische installaties
- Beschrijft soms verdeling in kosten

→ *Voorbeeld: voordeur en dak zijn gemeenschappelijk – uw eigen vloer en keuken zijn privé*

desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
   a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
   b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

2. Het gebouw in het MJOP

Het gebouw

- Alles wat je als eigenaar deelt met de andere eigenaren
- Denk aan: dak, gevels, kozijnen, balkons, trappenhuis, funderingen
- Exact vastgelegd in de Akte van Splitsing van jouw VvE

Het elementenoverzicht

- Inventarisatie van de (gemeenschappelijke) delen <u>waarvoor onderhoud noodzakelijk is</u>
- Element en locatie
- Hoeveelheden
- Conditiescore

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel	140,24 m2	4
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Westgevel	5,52 m2	1
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Bergingen	59,40 m2	2
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Trappenhuis	27,98 m2	1
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout transparant	Trappenhuis	12,81 m2	1
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Achtergevel	20,55 m2	4
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Voorgevel	198,86 m2	4
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Achtergevel	142,40 m2	2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond trap	Voorgevel	35,28 m2	1
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Voorgevel	273,00 m2	3
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Westgevel	13,00 m2	1
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Trappenhuis	50,75 m2	1
47	**Dakafwerkingen**			
4711	Knelprofiel	Achtergevel	80,00 m1	1
4711	Dakbedekking APP	Voorgevel	95,00 m2	2
4711	Dakbedekking APP+ballast	Dak	1169,50 m2	3
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak	248,00 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Voorgevel	70,00 m1	1

Het elementenoverzicht

- Installaties
- Terrein
- Bijzonderheden

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
56	**Warmtedistributie**			
561010	Leidingen cv-installatie	Installaties	1,00 pst	9
561030	Expansievaten warmtedistributie	Installaties	2,00 st	3
561040	Circulatiepomp	Installaties	2,00 st	1
63	**Verlichting**			
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Voorgevel	26,00 st	1
64	**Communicatie**			
6411	Intercom-installatie	Trappenhuis	28,00 st	1
65	**Beveiliging**			
6513	Poederblusser	Installaties	1,00 st	9
81	**Losse verkeersinventarisatie**			
8111	Postkasten	Trappenhuis	34,00 st	1
90	**Terrein**			
9040	Terrein afwerkingen	Voorgevel	1,00 pst	4
9063	Gevel- en plafondarmaturen middelgroot	Bergingen	8,00 st	1
9063	Gevel- en plafondarmaturen middelgroot	Trappenhuis	7,00 st	1
99	**Algemeen**			
9999	Herinspectie MJOP	Algemeen	1,00 pst	
9999	Bereikbaarheid	Achtergevel	585,00 m2	7
9999	Hoogwerker tot 12 meter hoog	Oostgevel	1,00 pst	

3. De Conditiemeting

De Conditiemeting

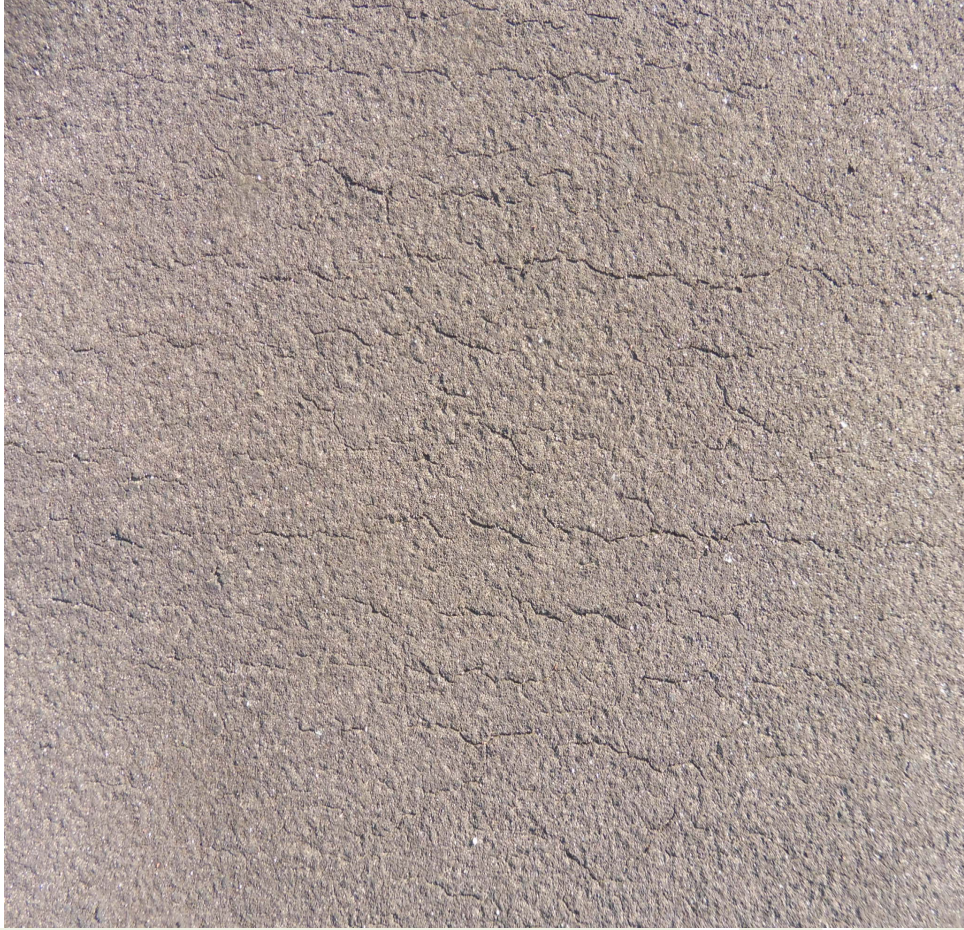
- Een professionele inspectie van het gebouw
- Beoordeelt de huidige staat van alle bouwonderdelen
- Inspecteur bekijkt wat er zichtbaar mis is
- Gebrek = schade of verslechtering die aandacht nodig heeft

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel	140,24 m2	4
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Westgevel	5,52 m2	1
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Bergingen	59,40 m2	2
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Trappenhuis	27,98 m2	1
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout transparant	Trappenhuis	12,81 m2	1
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Achtergevel	20,55 m2	4
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Voorgevel	198,86 m2	4
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Achtergevel	142,40 m2	2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond trap	Voorgevel	35,28 m2	1
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Voorgevel	273,00 m2	3
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Westgevel	13,00 m2	1
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Trappenhuis	50,75 m2	1
47	**Dakafwerkingen**			
4711	Knelprofiel	Achtergevel	80,00 m1	1
4711	Dakbedekking APP	Voorgevel	95,00 m2	2
4711	Dakbedekking APP+ballast	Dak	1169,50 m2	3
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak	248,00 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Voorgevel	70,00 m1	1

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht

Gebreken

- Verslechtering: het materiaal raakt beschadigd of verouderd (zon, regen, vuil)
- Functieverlies: werkt het onderdeel nog zoals het hoort?
- Voorbeeld schilderwerk: beschermt het hout nog goed?



Conditiescore

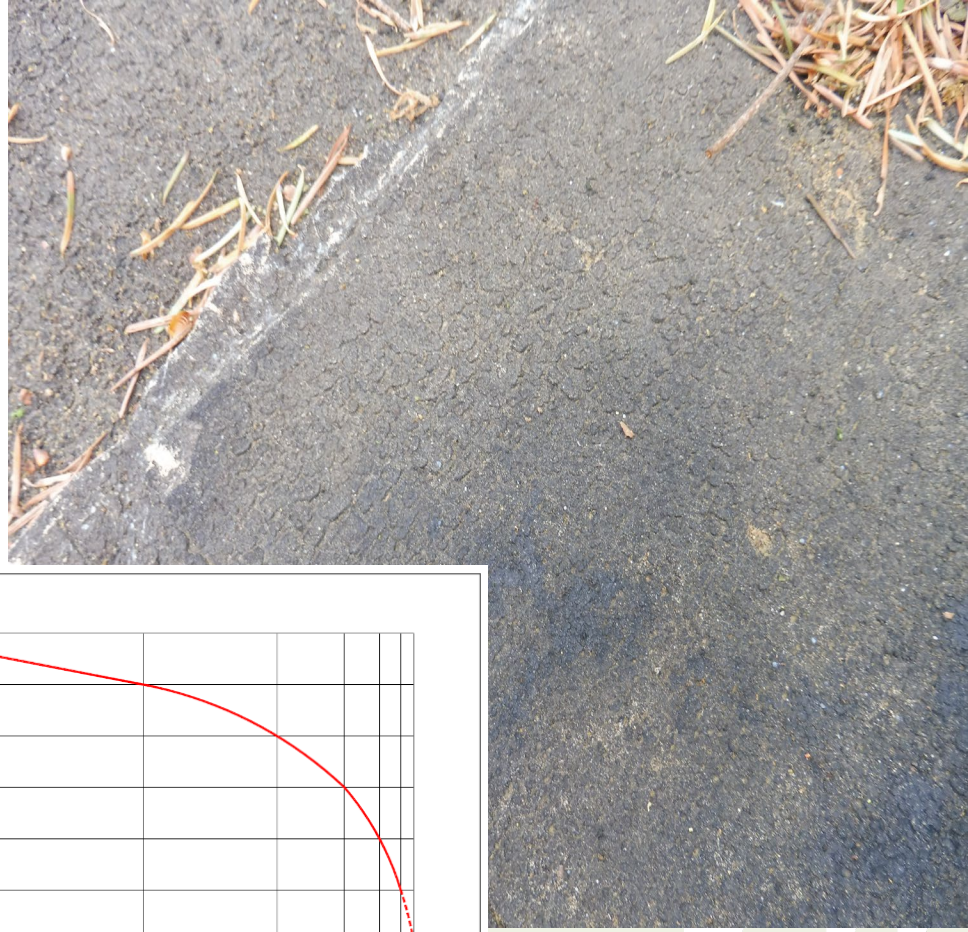
- Elk gebrek krijgt een score van 1 t/m 6
- 1 = uitstekend, 6 = zeer slecht (direct actie nodig)
- Score bepaalt wanneer onderhoud gepland wordt
- Objectief en herleidbaar vastgelegd

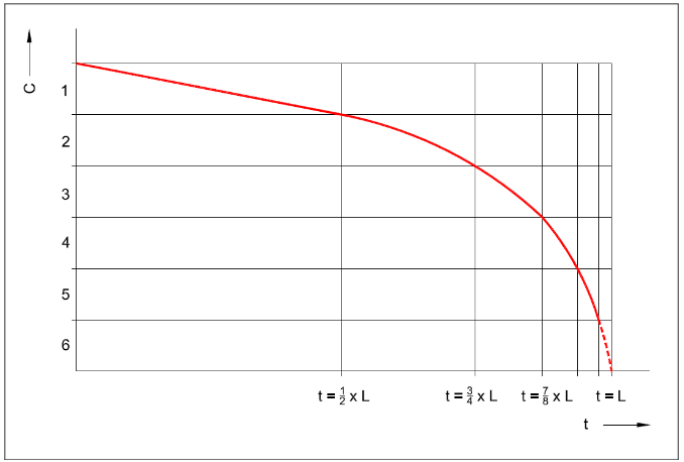
Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)

GEBREK		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
	INTENSITEIT					
gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

Levensduur

- Elk bouwdeel heeft een verwachte levensduur
- Hoe ouder, hoe sneller de achteruitgang
- Tijdig onderhoud voorkomt dure reparaties later





Voorbeeld gebrek

Conditie 2

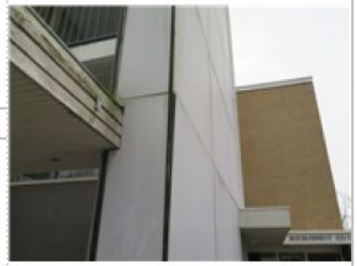
4112 **Gevelbekleding volkern**

Tag

Westgevel

B8EC01 Loszittend, onsamenhangend

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	1	2	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Technische vervolgschade - matig effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 3



Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 363

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat de volkeren gevelbekleding aan de westgevel niet op de juiste wijze is bevestigd en loslaat. Om verdere vervolgschade te voorkomen adviseren wij om dit gebrek bij de eerstvolgende onderhoudsbeurt te herstellen. Er is een stelpost opgenomen voor herstelwerkzaamheden.

Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)

GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG < 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

Voorbeeld gebrek

Conditie 2

4212 Wandafwerking tegels

Tag

Trappenhuis

B8SM03 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	2	2	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Toename klachtenonderhoud - matig effect Beleving & Esthetica - matig effect Score: 3

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Herstellen		1,00 pst	€ 424

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat er schade aanwezig is bij een aantal tegels in het trappenhuis. Het betreft een esthetisch probleem. Er is een stelpost opgenomen om de kapotte tegels te laten herstellen.

Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)

GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG: < 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

Voorbeeld gebrek

Conditie 3

4621 **Buitenschilderwerk verzinkt staal (dubbelz.)**

Tag

Voorgevel

B11SM01 Beschadiging

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Technische vervolgschade - gering effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 3

Activiteit:	2024	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk hek verzinkt staal		222,75 m2	€ 11.365

De stalen dragers zijn aan het corroderen en het verfsysteem is daardoor aan het afbladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Wij adviseren om het verfsysteem gelijktijdig met het eerstvolgende planmatige onderhoud te laten vervangen en daarbij de plekken met corrosie te behandelen.

Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)

GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG < 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

Voorbeeld gebrek

Conditie 3

4711 **Dakbedekking APP+ballast**

Tag

Dak

B6SM04 Craquelé bitumineuze daken (dakoppervlak)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	2	4	3	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Technische vervolgschade - matig effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Score: 3

Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP	1169,50	m2	€ 117.259

Tijdens de inspectie is geconstateerd dat er zich craquelé (haarvormige scheuren) in het dakvlak bevindt. Dit is het gevolg van de verwering van bitumen onder invloed van UV-straling en vocht. Dit zorgt voor ontbinding van het materiaal en uiteindelijk spanningen in het bitumen met kans op scheurvorming tot gevolg.

Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)

GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG < 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

Manifeste gebreken

- Gebreken die direct moeten worden opgelost
- Bijvoorbeeld:
  - Lekkages!
  - Loszittende leuning balustrade
  - Loszittende stenen die kunnen vallen

Conditiescore

- Gebreken en conditiescore zijn objectief
- Strategisch te gebruiken voor acceptabele onderhoudstoestand

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht

Onderhoud

- Onderhoud = het gebouw in goede staat houden
- Zowel klein (schilderwerk) als groot (dakvernieuwing)
- Op tijd onderhouden = goedkoper dan te laat ingrijpen

Instandhouding of….?

- Energietransitie - aardgasloos
- Moderne comforteisen
- Nieuwe wetgeving
- Waardebehoud

Instandhouding is te nauw…
Vaak verbetering noodzakelijk

Aanleidingen tot verbetering

- Achterstallig onderhoud
- Comfortklachten
- Technische problemen
- Te weinig reserves

Oorzaak van discussie in VvE's over wat verstandig is

Risico aspecten

- Veiligheid: geen risico op letsel voor bewoners
- Gezondheid: geen vocht, schimmel of gevaarlijke stoffen
- Vervolgschade: voorkom dat kleine problemen groot worden
- Duurzaamheid: zuinig omgaan met energie en materialen
- Comfort: prettig wonen zonder overlast
- Uitstraling: een verzorgd gebouw behoudt zijn waarde

4. Het Meerjarenonderhoudsplan

Het MJOP

- Plaatst de benodigde bedragen voor onderhoudshandelingen in de tijd
- In gewenste looptijd
- Op basis van:
  - Urgentie/noodzaak (Aspecten)
  - Gewenst/acceptabel conditieniveau
- Dynamisch document!

Aangepast op wensen van VvE!

(wat vinden we acceptabele risico's?)

Code/Element/Handeling		Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy
46	**Schilderwerk**					
4600	Buitenschilderwerk op houten ondergronden [verzamelniveau conditiemeting]	Algemeen				
	Vervangend schilderwerk (zie voor kosten overige elementen schilderwerk op hout)	Afbladderen	1,00	pst	2024	
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Voorgevel				
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		57,76	m2	2024	36
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		57,76	m2	2030	6
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Oostgevel				
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		4,80	m2	2024	36
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,80	m2	2030	6
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Westgevel				
	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	2024	36
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	2030	6
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel				
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		27,40	m2	2024	36
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		27,40	m2	2030	6
4628	Buitenschilderwerk beton	Oostgevel				
	Groot schilderwerk betonlateien		12,00	m1	2024	12

Het meerjarenplan (detail)

Code	Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	Totaal
46	**Schilderwerk**																																				
4600	Buitenschilderwerk op houten ondergronden [verzamelniveau conditiemeting]	Algemeen																																			
	Vervangend schilderwerk (zie voor kosten overige elementen schilderwerk op hout)	Afbladderen	1,00	pst	2024																																€ 0
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Voorgevel																																			
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		57,76	m2	2024	36	€ 5.158																														€ 5.158
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		57,76	m2	2030	6							€ 3.734						€ 4.205						€ 4.735						€ 5.333						€ 18.008
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Oostgevel																																			
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		4,80	m2	2024	36	€ 429																														€ 429
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		4,80	m2	2030	6							€ 310						€ 349						€ 394						€ 443						€ 1.496
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Westgevel																																			
	Vervangen schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	2024	36	€ 175																														€ 175
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	2030	6							€ 129						€ 146						€ 164						€ 185						€ 624
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel																																			
	Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend		27,40	m2	2024	36	€ 2.447																														€ 2.447
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		27,40	m2	2030	6							€ 1.771						€ 1.995						€ 2.246						€ 2.530						€ 8.542
4628	Buitenschilderwerk beton	Oostgevel																																			
	Groot schilderwerk betonlateien		12,00	m1	2024	12	€ 253												€ 321												€ 407						€ 982
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Westgevel																																			
	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		5,52	m2	2024	36	€ 493																														€ 493
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		5,52	m2	2030	6							€ 357						€ 402						€ 453						€ 510						€ 1.721
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend (winkels)	Voorgevel																																			
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Verpoederen	192,15	m2	2024		€ 11.029																														€ 11.029
	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		192,15	m2	2060	36																															€ 0
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Westgevel																																			
	Vervangen schilderwerk betonconstructie plafond		13,00	m2	2024	48	€ 1.209																														€ 1.209
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		13,00	m2	2036	12													€ 631												€ 800						€ 1.432
							€ 21.193	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.301	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.049	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.991	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.207	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 53.741
47	**Dakafwerkingen**																																				
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Dak																																			
	Vervangen daktrim aluminium		248,00	m1	2030	18							€ 12.652																		€ 18.071						€ 30.723
4711	Dakbedekking APP+ballast	Dak																																			
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP	Craquelé bitumineuze daken (dakoppervlak)	1169,50	m2	2030								€ 117.259																								€ 117.259
	Vervangen dakbedekking APP		1169,50	m2	2054	48																															€ 0
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP		1169,50	m2	2078	24																															€ 0
	Vervangen grind (25%)		292,38	m2	2030	24							€ 14.171																								€ 14.171
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 144.083	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 18.071	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 162.154

Het meerjarenplan

Code	Hoofdgroep	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	Totaal
21	Buitenwanden	€ 2.087												€ 6.251												€ 13.307						€ 21.645
23	Vloeren	€ 908																														€ 908
31	Buitenwandopeningen	€ 18.703						€ 27.243						€ 21.417						€ 24.120						€ 564.984						€ 656.466
32	Binnenwandopeningen													€ 5.418																		€ 5.418
34	Balustrades en leuningen	€ 9.680																								€ 134.658						€ 144.338
41	Buitenwandafwerkingen	€ 2.107												€ 10.690												€ 81.029						€ 93.826
42	Binnenwandafwerkingen	€ 424						€ 738												€ 25.565												€ 26.727
43	Vloerafwerkingen	€ 23.261						€ 39.079						€ 44.083						€ 52.655						€ 37.414						€ 196.492
45	Plafondafwerkingen																									€ 56.486						€ 56.486
46	Schilderwerk	€ 108.884						€ 100.885						€ 86.053						€ 108.736						€ 101.879						€ 506.437
47	Dakafwerkingen							€ 10.901						€ 24.042												€ 15.570						€ 50.513
52	Afvoeren							€ 2.801						€ 5.179																		€ 7.980
63	Verlichting													€ 6.505																		€ 6.505
64	Communicatie													€ 5.574																		€ 5.574
81	Losse verkeersinventarisatie							€ 7.837																		€ 11.193						€ 19.030
90	Terrein	€ 908						€ 9.840																				€ 14.622				€ 25.369
99	Algemeen	€ 15.169												€ 19.238												€ 24.399						€ 58.806
Totaal object		€ 182.130	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 199.324	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 234.450	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 211.076	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.040.918	€ 0	€ 14.622	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.882.520

Een goed MJOP…

- **Op basis van de Akte van Splitsing***
- Is op basis van hoeveelheden
- Zo min mogelijk ‘posten’
- Op basis van een conditiemeting
- Bundelt onderhoud
- Aangepast aan wensen VvE!

*** Andere afspraken vastleggen!**

Zelfbouw MJOP een goed idee?

Nadelen:

- Risico op aansprakelijkheid bij fouten
- Vaak onvolledig of niet herleidbaar
- Vereist vakkennis van bouw en onderhoud

Wanneer wél acceptabel?

- Kleine VvE met weinig elementen en beperkt budget
- Laat het dan wel controleren door een professional

5. Financiële aspecten

Voldoende reserveren?

- Eis: Minimaal 0,5 % herbouwwaarde per jaar reserveren indien geen MJOP aanwezig
- Appartement herbouwwaarde € 300.000,- moet € 125,- per maand reserveren voor onderhoud

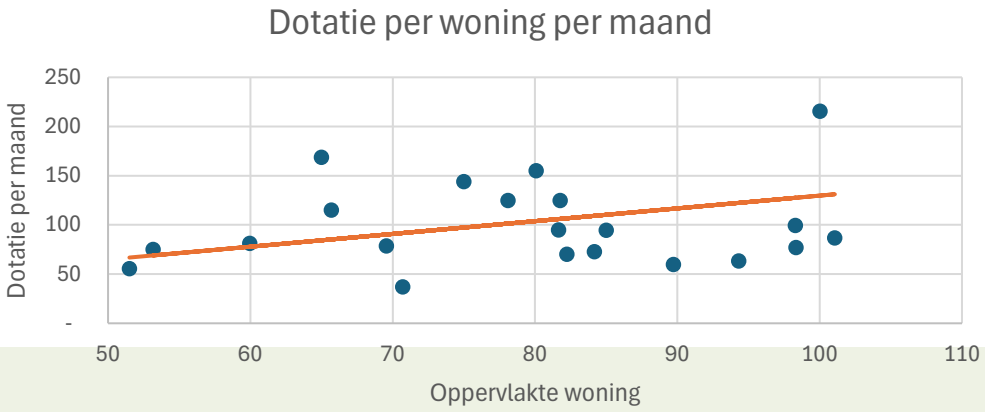
- Oude gebouwen behoeven vaak meer onderhoud
- Liften?

Een rekensom..

Eis: Minimaal 0,5 % herbouwwaarde per jaar reserveren (indien geen MJOP)

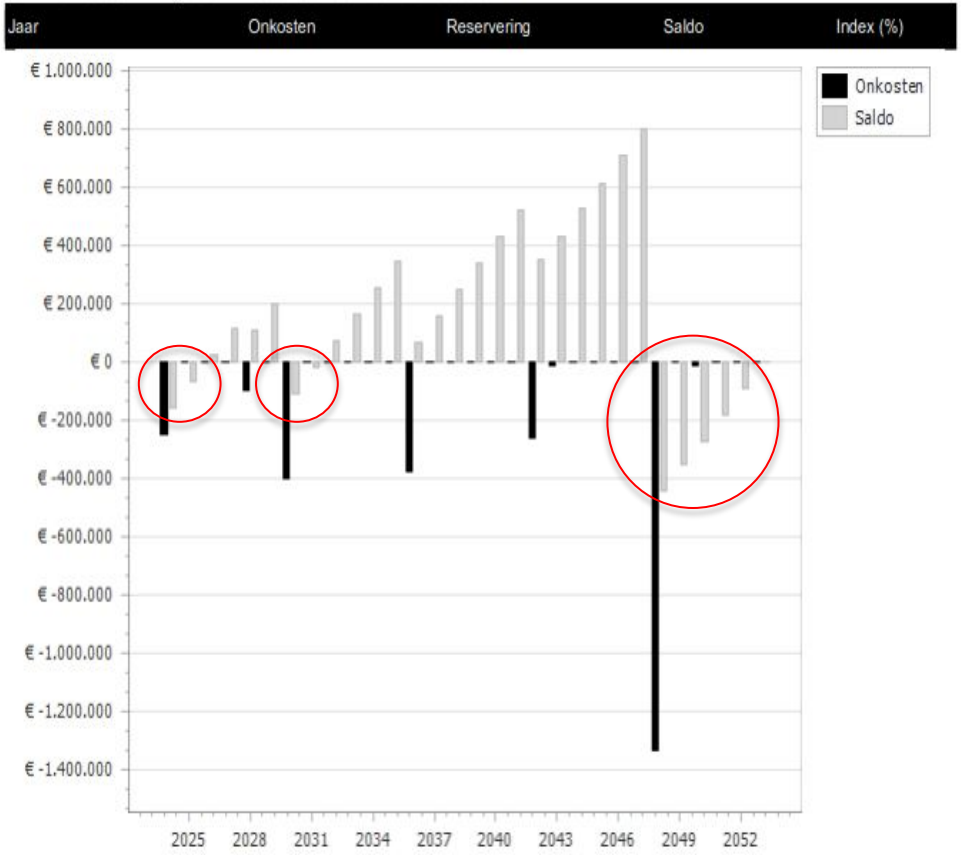
Appartement 75 m2: herbouwwaarde 234.000 euro

- Woning 50 m2: 65 euro p/mnd
- Woning 75 m2: 97 euro p/mnd



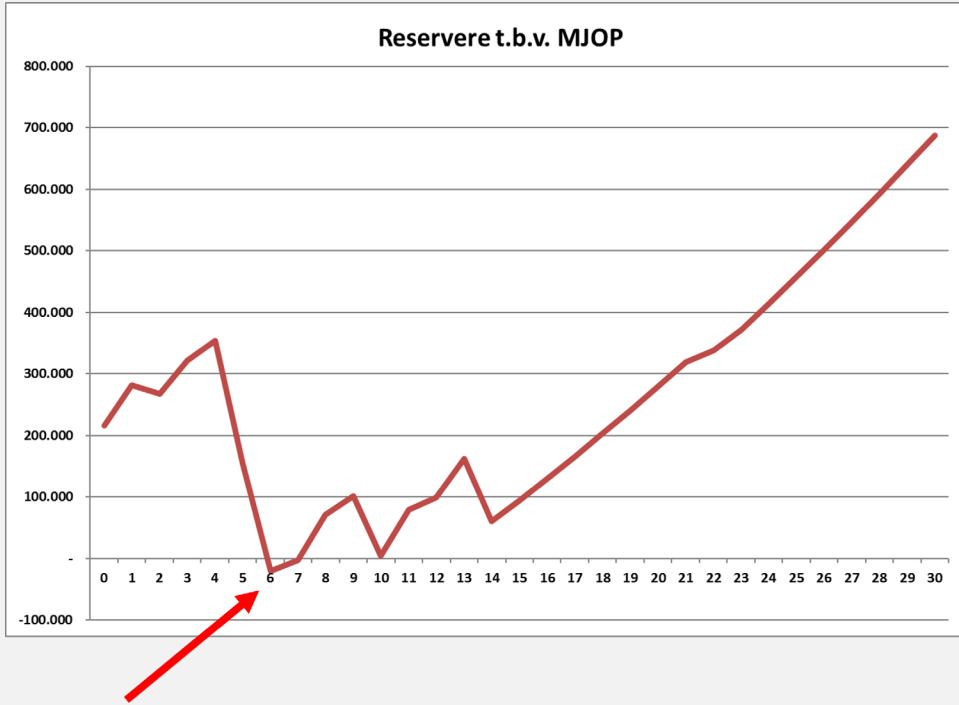
Het Reservefonds

- Spaarpotje voor onderhoud
- Kapitalisatie van MJOP
- Jaarlijkse uitgaven vs. jaarlijkse reservering

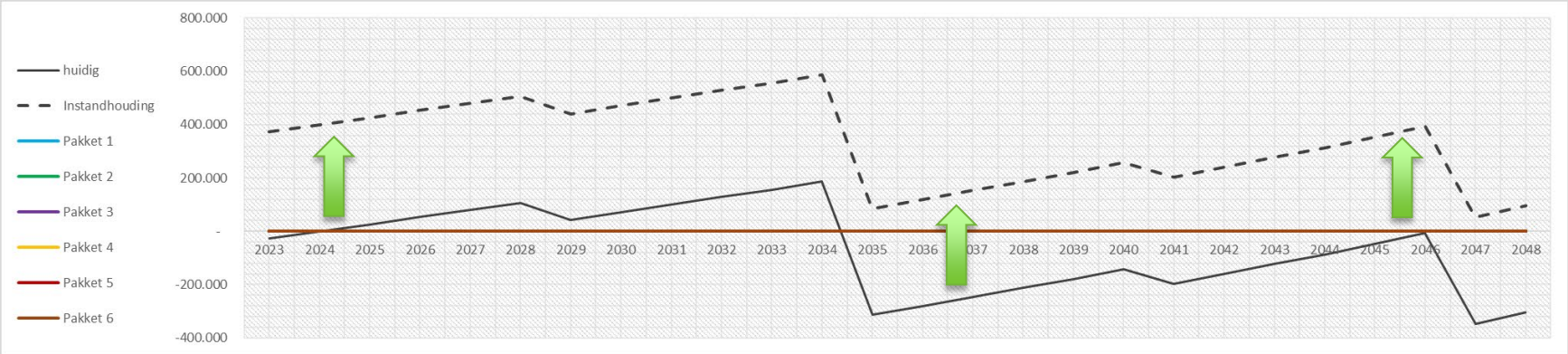


Voldoende reserveren?

- Jaarlijkse uitgaven vs. jaarlijkse reservering
- Saldo in liquiditeitsbegroting van het reservefonds
- Projectie minimaal komende 30 jaar



Te weinig reserve?



Te weinig geld in reserve?

Eerste stap: laat berekenen hoe groot het tekort is

- Onderhoud schuiven (risico technische vervolgschade)
- Extra bijdrage leden

Alternatief: Externe financiering (i.c.m. verduurzaming)

- Subsidie SVVE beschikbaar (www.rvo.nl/SVVE)
  - Advieskosten
  - Energiebesparende maatregelen
- Financiering
  - Nationaal Warmtefonds
  - SVn

Nationaal Warmtefonds

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

6. Aandachtspunten

Actualiseren MJOP

- Kostenkengetallen actualiseren
- Her-inspecties (conditiemeting)
- Indien gepland onderhoud (nog) niet nodig is ----> opschuiven
- Uitgevoerd onderhoud update
- Technische Vooruitgang?

“onze MJOP is uitgediend”

Home » Stijgende prijzen bouwsector

Stijgende prijzen (20%) in de bouwsector rijzen de (dak)pan uit!

Nijpende tekorten aan personeel en bouwmaterialen, de hoge vraag naar verbouwingen en de oorlog in Oekraïne. Dé pijnpunten in de bouwsector, die maken dat prijzen stijgen tot wel 20% en menigeen slecht slaapt. Joep van der Heijden van Bituma Dakbedekkingen kan er helaas over mee praten:

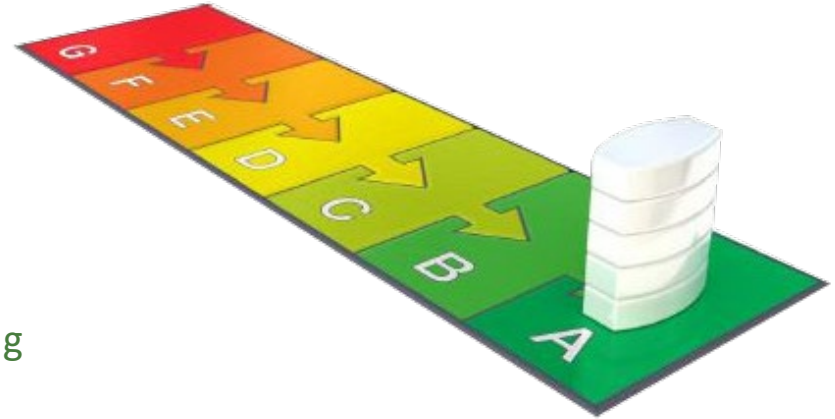
> “Alles is duurder geworden en dat blijft nog wel even doorgaan, ben ik bang.”

Denken in oplossingen is dan ook nog nooit zo belangrijk geweest. Zo gebruiken vakmannen steeds vaker gebruikte bouwmaterialen: ook voor het isoleren van het dak of de vloer. Het is verstandig om nu te kiezen voor een goede, complete renovatie, want: beter één keer een uitgebreide renovatie waarmee je de komende jaren bespaart, dan steeds maar weer kleine kostbare reparaties. Een derde oplossing die zichtbaar is geworden de afgelopen maanden, is het implementeren van groene alternatieven. Met name groendaken en zonnepanelen zijn populair.

In dit artikel gaan we verder in op de oorzaken van deze hoge prijsstijgingen in 2022, manieren om een renovatie toch betaalbaar te houden en kijken we naar de verwachtingen van 2023.

Verduurzamen

- Verbeteren in plaats van instandhouden
- Energieadvies (isolatie, gasloos)
- Maatregelen op MJOP (DMJOP)
- DMJOP houdt rekening met verbetering/verduurzaming (no-regret)
- Enkele voorbeelden:
  - Aanbrengen isolatie onder nieuwe dakbedekking
  - Isolerende beglazing in kozijnen
  - Vervang TL armaturen door LED
  - Vervang onderhoudsgevoelige materialen door onderhoudsarme varianten



Vragen?

Wouter van den Acker
PKW B.V. – www.pkw.nl
wouter@pkw.nl

MEER WETEN?
Haal kennis bij de VVE-010 Academy

De VVE-010 Academy biedt Rotterdamse VvE's alle kennis om hun vereniging gezond en toekomstbestendig te maken.

- Met zelfstudie of live cursussen leer je hoe jouw VvE beter kan functioneren.
- En hoe je slimme keuzes maakt op het gebied van onderhoud, financiën en verduurzaming.
- De VVE-010 Academy biedt o.a. live en online cursussen, excursies, kennisvideo's en documenten.
- Het aanbod is zowel voor beginners als voor eigenaren die verdieping van een onderwerp willen.

https://www.vve010.nl/academy.html

MEER WETEN?
Rotterdamse isolatie subsidie (RIS)

Rotterdamse Isolatiesubsidie voor VvE's

Steeds meer VvE's kiezen ervoor om te isoleren.

- Lagere energielasten
- Meer comfort voor bewoners
- Minder CO2-uitstoot
- Subsidie vanuit de gemeente Rotterdam

Met de Rotterdamse Isolatiesubsidie én begeleiding van stichting VVE-010 is isoleren toegankelijker dan ooit. Wij begeleiden jouw VvE tijdens het hele traject: van eerste oriëntatie tot en met het indienen van de subsidieaanvraag.

Subsidie aanvragen kost tijd. En het vraagt kennis van regels, voorwaarden en besluitvorming binnen de VvE. Onze VvE-specialisten ondersteunen bij iedere stap. Onafhankelijk, deskundig en kosteloos.

Zo begeleidt stichting VVE-010 jouw VvE - stap voor stap

1. Contact en eerste check
2. Overleg met mede-eigenaren
3. Begeleiding bij besluitvorming in de ALV
4. Opstellen en indienen van de subsidieaanvraag

Contact

010 423 79 79
010 423 79 79
www.vve010.nl
info@vve010.nl

Over stichting VVE-010

Stichting VVE-010 is een onafhankelijke stichting die Rotterdamse VvE's ondersteunt bij alle vragen rondom beheer, onderhoud, verduurzaming en organisatie. Jaarlijks helpen wij meer dan 1.000 VvE's kosteloos verder.
Heb je een vraag over jouw VvE? Neem gerust contact met ons op.

VVE 010 — In samenwerking met Gemeente Rotterdam

https://www.vve010.nl/rotterdamse-isolatiesubsidie.html

MEER WETEN? OPTOPPEN

https://www.vve010.nl/optoploket.html

MEER WETEN? ENERGIEADVIES.

https://www.vve010.nl/gratis-energieadvies.html

Onze adviezen zijn kosteloos

Contact

We zijn telefonisch dagelijks bereikbaar tussen 9.00-12.00 en 14.00-16.00. Het kantoor is op afspraak te bezoeken van 9.00-17.00.

010 423 79 79

(010) 423 79 79

Stel een vraag

Pleinweg 220a
3083 EW Rotterdam

Beheerder
Gecertificeerd door door SKG-IKDB

lid van BVVE

www.vve010.nl
info@vve010.nl