

Webinar MJOP voor VvE's

PKW B.V.

Wouter van den Acker

09-10-2025



Inhoud

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



1. De Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren

- Gezamenlijk eigenaar van het gebouw

Belangrijkste taak:

- Gezamenlijk onderhoud en beheer van het gebouw
- Vastgelegd in de Akte van Splitsing
- Verschillende versies van model reglement

A.Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- "akte": de akte van splitsing;
- "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- "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;
- "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;
- "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;
- "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;
- "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een ander beperkt zakelijk genotrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

De Splitsingsakte

- Beschrijft gemeenschappelijke delen
 - Bouwkundig
 - Technische installaties

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 traliwerk 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.

Het gebouw

- de funderingen,
- de dragende muren en de kolommen,
- het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk,
- de vloeren m.u.v. de afwerkingen in de privé gedeelten,
- de buitengevels, met de raamkozijnen met glas, de deuren (...) tussen het gemeensch. en het privé gedeelte
- balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen



2. Het gebouw

Het elementenoverzicht

- Inventarisatie van de (gemeenschappelijke) delen waarvoor onderhoud noodzakelijk is
- Element en locatie
- Hoeveelheden
- Conditie

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

- Volgens NEN 2767
- Betreft de huidige toestand
- Conditie op basis van waargenomen gebreken tijdens inspectie
- Gebrek: degradatie of prestatieverlies van materiaal of bouwdeel

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

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

Gebreken

- Degradatie: de oorspronkelijke materiaaleigenschappen gaan verloren
- Oorzaken: Zon, regen, zouten, vervuiling, temperatuur, vandalisme
- Prestatieverlies: Doet het bouwdeel/materiaal nog waarvoor het bedoeld is?
- Bijvoorbeeld schilderwerk: het onderliggende materiaal beschermen



Conditie score

Gebrekenlijsten (normatief)

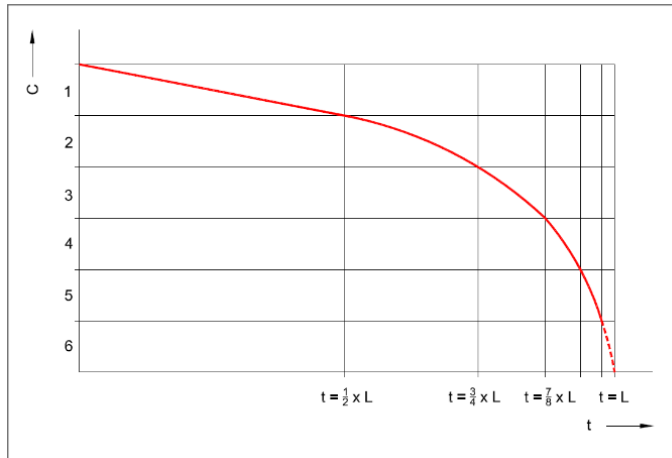
- Ernst (gering, serieus, ernstig)
- Intensiteit (begin, gevorderd, eind)
- Omvang (% van gebouwdeel)

Conditie score NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	INTENSITEIT					
	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
	INTENSITEIT					
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6
	INTENSITEIT					



Levensduur

- Verouderingskromme: de conditie t.o.v. de levensduur
- Degradatie versnelt in de tijd



Voorbeeld gebrek

Conditie 2

4112

Gevelbekleding volkern

Tag

Westgevel

B8EC01 Loszittend, onsaamenhangend

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

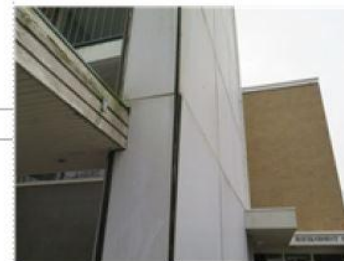
Herstellen

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 2767-1:2012				
GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG		
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig
gevel	begin	1	1	1
	gevoerd	1	1	1
	eind	1	1	2
gevel	begin	1	1	1
	gevoerd	1	1	2
	eind	1	2	3
gevel	begin	1	1	1



Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gevel	INTENSITEIT					
	begin	1	1	1	1	2
	gevoerd	1	1	1	2	3
gevel	eind	1	1	2	3	4
	begin	1	1	1	2	3
	gevoerd	1	1	2	3	4
gevel	eind	1	2	3	4	5
	begin	1	1	2	3	4
	gevoerd	1	2	3	4	5
gevel	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:				
GEBREK	INTENSITEIT	O		reg
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	
gering	begin	1	1	
	gevorderd	1	1	
	eind	1	1	
serieus	begin	1	1	
	gevorderd	1	1	
	eind	1	2	
tag	begin	1	1	



Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
ernst	INTENSITEIT					
	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
	begin	1	1	2	3	4
ernstig	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
Serius	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		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
ernstig	INTENSITEIT					
	begin	1	1	1	1	2
	gevoerd	1	1	1	2	3
serius	begin	1	1	2	3	4
	gevoerd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevoerd	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 verwerking 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 2767-1:20				
		OMVA		
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig
GEBREK	INTENSITEIT			
	begin	1	1	1
	gevoerd	1	1	1
ernst	eind	1	1	2
	begin	1	1	1
	gevoerd	1	1	2
ernst	eind	1	2	3
	begin	1	1	2
	gevoerd	1	2	3
ernst	eind	2	3	4



Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK	INTENSITEIT	OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
geïng.	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



Conditie score

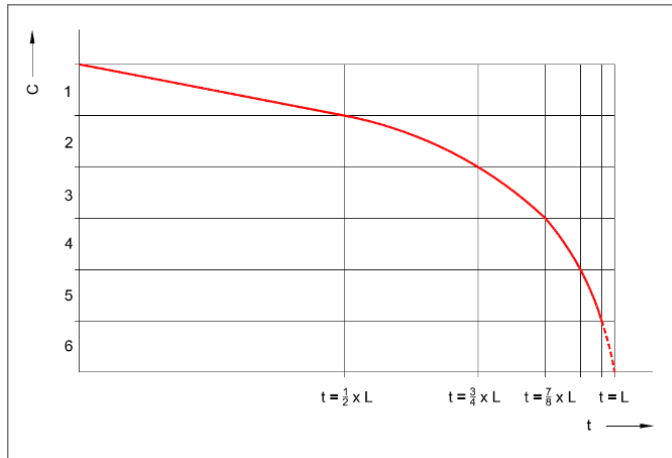
- Gebreken en conditiescore zijn objectief
- Strategisch te gebruiken voor acceptabele onderhoudstoestand

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

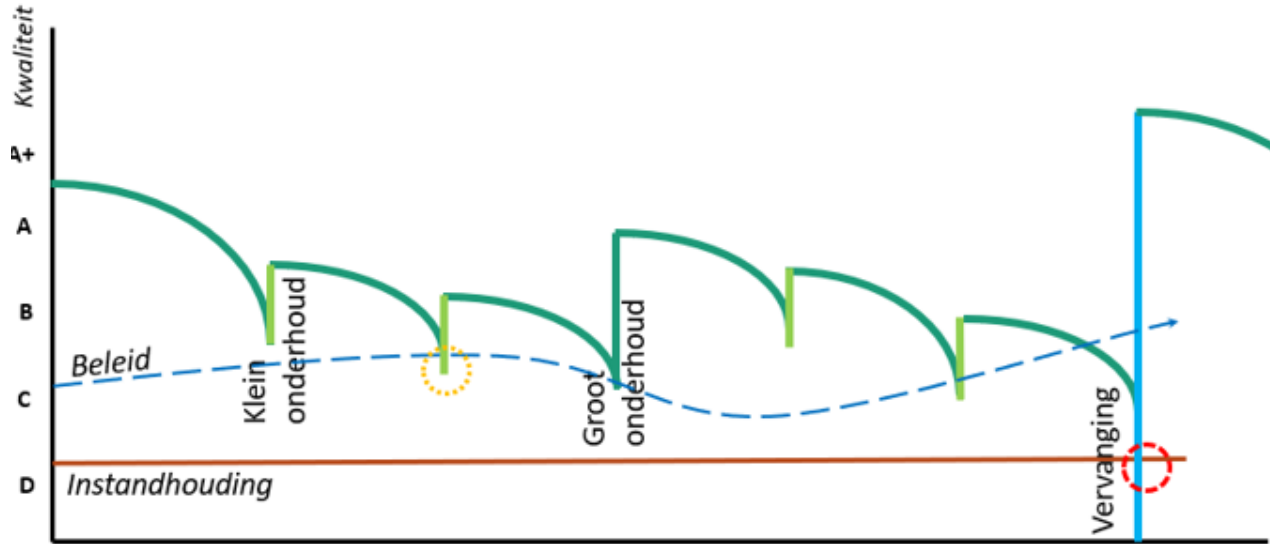


Levensduur

- Wanneer moet er onderhouden worden?



Onderhoud van gebreken



Bron: overheid.nl

Onderhoud

- Het uitvoeren van werkzaamheden (handelingen)
- Met als doel: het onderdeel in acceptabele conditie te houden om de gevraagde mate van functionaliteit de waarborgen voor verschillende aspecten



Risico aspecten

- Veiligheid; de mate waarin het behoedt voor lichamelijke schade
- Gezondheid; de mate waarin het functioneren niet in conflict is met de gezondheid van mens en milieu
- Technische vervolgschade; de mate waarin het functioneren schade aan andere onderdelen voorkomt
- Duurzaamheid; de mate waarin het behoedt voor onnodige inzet van mankracht en uitputting van energie en grondstoffen
- Comfort; de mate waarin het behoedt voor een onprettige beleving of gevoel
- Uitstraling; de mate waarin het een subjectieve ervaring van "schoonheid" geeft

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

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						€ 21.649
23	Vloeren	€ 908																														€ 908
31	Buitenwandopeningen	€ 18.703						€ 27.243						€ 21.417						€ 24.120						€ 564.984						€ 666.466
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												€ 25.965												€ 26.727
43	Vloerafwerkingen	€ 23.261						€ 39.079						€ 44.083						€ 92.655						€ 37.414						€ 196.492
45	Plaafdafwerkingen																									€ 56.486						€ 56.486
46	Schildenwerk	€ 108.884						€ 100.885						€ 86.053						€ 108.736						€ 101.879						€ 906.437
47	Dakafwerkingen							€ 10.901						€ 24.042												€ 15.570						€ 90.513
52	Alvoeren							€ 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

Het meerjarenplan (detail)

code	Element	Handeling	Locatie	Element	Categorie	HA	Eind	St	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	Buitederschilderwerk op houten ondergrond (verzamelnieuw conditiesmeting)		Algemeen																																						
	Vervangend schilderwerk (zie voor kosten overige elementen schilderwerk op hout)		Albadden			1,00	per		2024																															€ 0	
4621	Buitederschilderwerk boelboord hout dekkend		Voorgevel																																						
	Vervangen schilderwerk boelboord hout dekkend					57,76	m²		2024	36		€ 5.158																												€ 5.158	
	Groot schilderwerk boelboord hout dekkend					57,76	m²		2030	6			€ 3.734									€ 4.205						€ 4.735					€ 5.533							€ 18.006	
4621	Buitederschilderwerk boelboord hout dekkend		Oostgevel																																						
	Vervangen schilderwerk boelboord hout dekkend					4,80	m²		2024	36		€ 429																												€ 429	
	Groot schilderwerk boelboord hout dekkend					4,80	m²		2030	6			€ 310									€ 349							€ 384					€ 443						€ 1.496	
4621	Buitederschilderwerk 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	Buitederschilderwerk boelboord hout dekkend		Achtergevel																																						
	Vervangen schilderwerk boelboord hout dekkend					27,40	m²		2024	36		€ 2.447																												€ 2.447	
	Groot schilderwerk boelboord hout dekkend					27,40	m²		2030	6			€ 1.771									€ 1.995							€ 2.246				€ 2.530							€ 8.542	
4628	Buitederschilderwerk beton		Oostgevel																																						
	Groot schilderwerk betonnen					12,00	m²		2024	12		€ 253											€ 321											€ 407						€ 982	
4631	Buitederschilderwerk 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	Buitederschilderwerk kozijn en raam hout dekkend (versteelt)		Voorgevel																																						
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend					192,15	m²		2024		€ 11.029																													€ 11.029	
	Vervangen schilderwerk kozijn en raam hout dekkend					192,15	m²		2030	36																														€ 0	
4645	Buitederschilderwerk 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	€ 6.201	€ 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	m		2030	18			€ 12.652																											€ 30.723	
4711	Dakbedekking APP-ballast		Dak																																						
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP					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 grond (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	€ 0	€ 18.071	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 162.154

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?

Nadeel:

- Risico/aansprakelijkheid
- Niet goed herleidbaar
- Vaak onvolledig
- Onvoldoende kennis?



5. Financiële aspecten

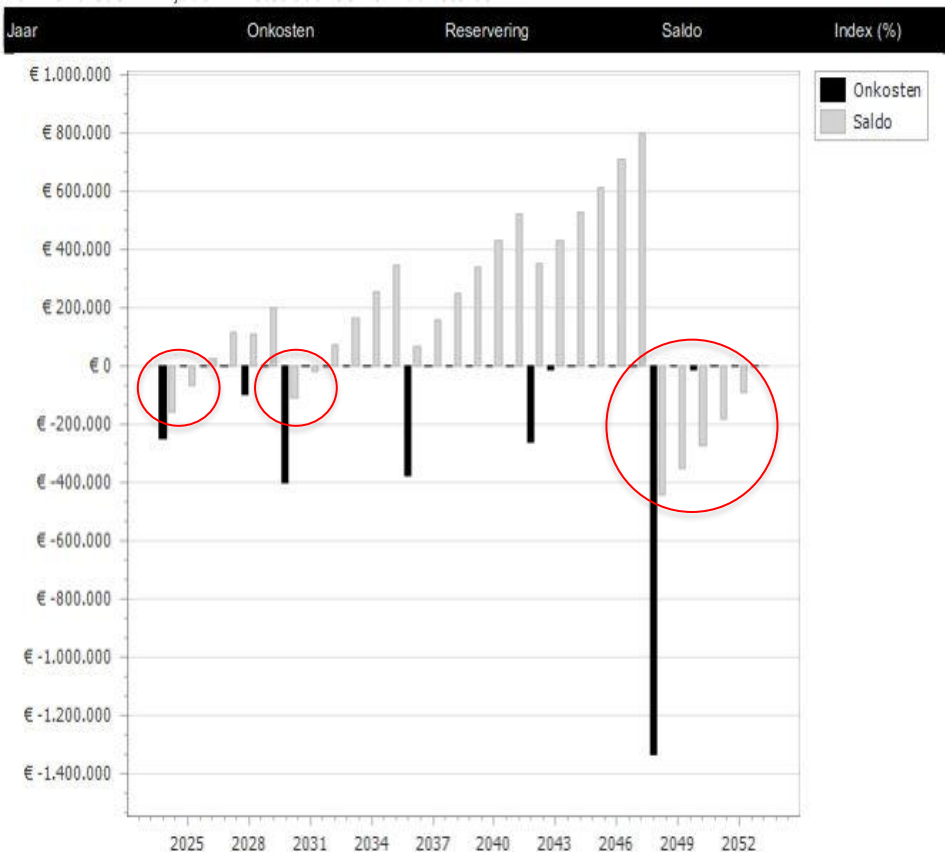
Voldoende reserveren?

- 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?



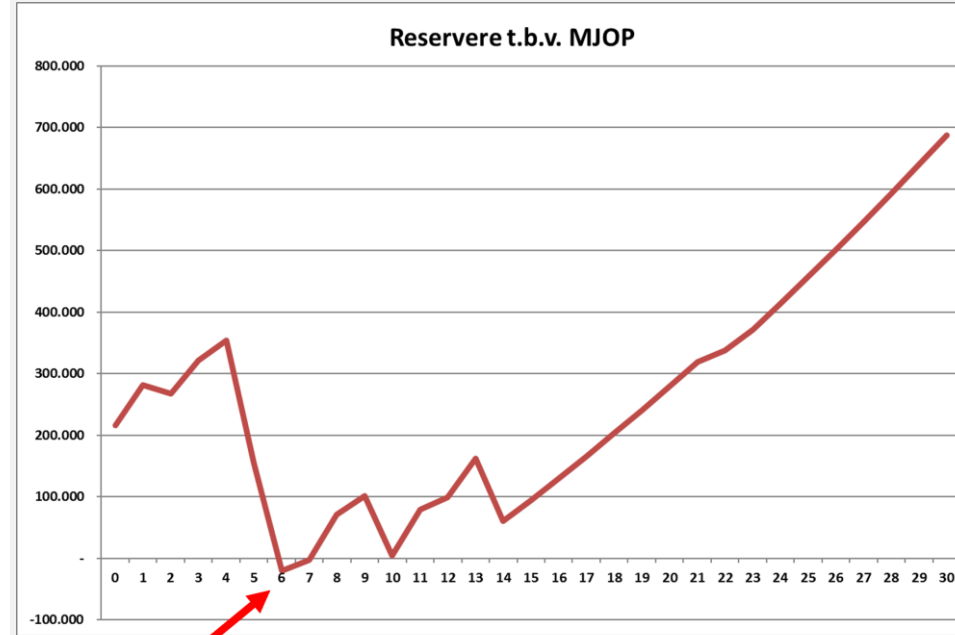
Het Reservefonds

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

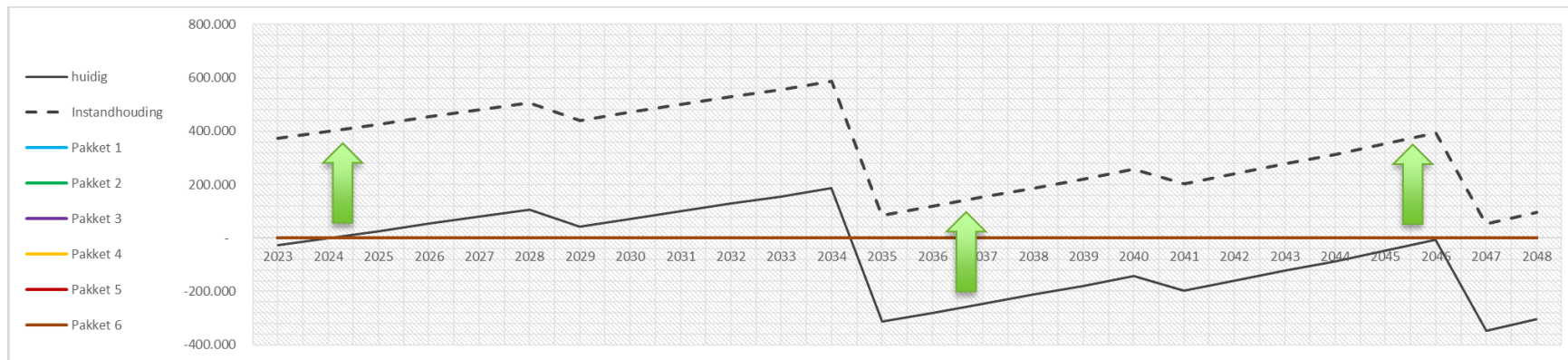


Voldoende reserveren?

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



Te weinig reserve?



Te weinig geld in reserve?

- 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”



Stijgende prijzen in de bouwsector: hoe kan dat?

Een stijging van 20%: wat betekent dat voor de consument?

▼ [Begin met lezen](#)

[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:

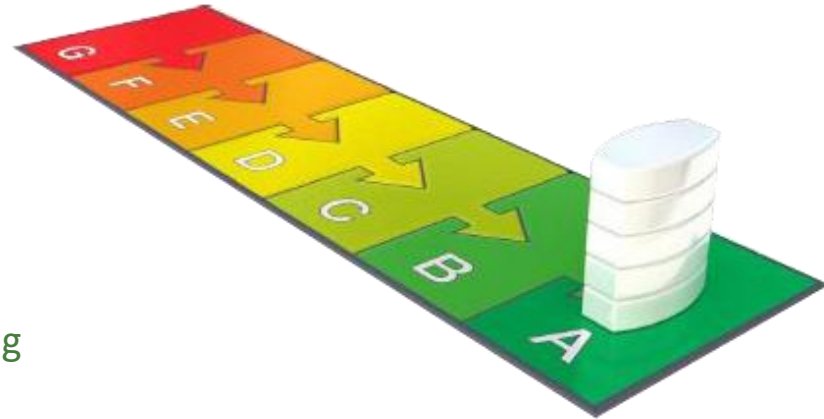
“Alles is duurder geworden en dat blijft nog wel even doorgaan, ben ik bang.”

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



6. Vragen