
Inhoudsopgave

Meerjarenonderhoudsplan - 9833_vvem_mop_01-10-2014_Rochdale Onderhoud B.V._hele_schil,epa-aanvrg_235799 . 2

Bijlage: Toelichting op de MJOP

Voor uw VvE, waar wij het technisch beheer voor doen, hebben wij aan de hand de NEN 2767 de MJOP opgesteld. In deze bijlage treft u de algemene toelichting aan op deze MJOP.

Deze MJOP is opgebouwd uit een aantal onderdelen die samen een goed beeld geven van de huidige en verwachte toekomstige onderhoudstoestand. Hiermee bent u als bestuurder van de VvE goed geïnformeerd over de technische staat van uw VvE.

De toekomstige periode van de MJOP is veertig jaar. Voor de beheersbaarheid is gekozen voor tien jaar op detailniveau en twintig jaar voor de MJOP op hoofdgroepen. Een gebruikelijk uitgangspunt. De bladen "MJOP Details 10 jaar" en "Opname MJOP" zijn de basis van de technische en daarop volgende financiële MJOP.

Uiteindelijk bent u als bestuurder aan zet om keuzes te maken op basis van deze MJOP.

Algemene gegevens

Hier staan onder andere de naam van de VvE, het administratienummer evenals de adressen van de appartementsrechten op vermeld. Dit overzicht heeft geen directe relatie ten aanzien van doorberekeningen in de meerjarenonderhoudsplaning.

Dashboard

Met dit overzicht kan de VvE eenvoudig inzicht krijgen over de financiële positie van het planmatig onderhoud. De gegevens voor de berekening van het onderhoud (de kosten) komen uit het blad "MJOP Details 10 jaar". De inkomsten (jaarlijks dotatie*) en onderhoudsreserve* kunnen verrekend worden met de uitgaven. Met het uitlezen van deze grafieken kan direct worden gezien of de onderhoudsreserve voldoende is voor het planmatig onderhoud.

MJOP Details 10 jaar

In dit overzicht is op bouwdeelniveau weergegeven welke werkzaamheden ten laste komen van de onderhoudsreserve. Dit betreft de werkzaamheden die conform de acte van splitsing planmatig moeten worden uitgevoerd.

Onder de kolom "conditie" is weergegeven de score nummerriek en in kleur weergegeven. Hier staat de feitelijke onderhoudstoestand van het betreffende bouwdeel opgenomen conform de NEN 2767. Hoe lager de score (1 t/m 6) en kleur (groen t/m rood) hoe beter de gemeten kwaliteit. Afhankelijk van de verwachte levensduur van het bouwdeel wordt deze financieel weggezet in de tijd (hoeveelheid x prijs per eenheid = totaalprijs). De prijsstelling is op basis van standaard bedragen.

De conditie meting komt van het blad "Opname MJOP".

MJOP hoofdgroepen

Dit is een overzicht waarop de bedragen uit de "MJOP Details 10 jaar" op hoofdgroepen zijn opgeteld. Dit geeft een gedetailleerd overzicht van de verwachte kosten van bijvoorbeeld dakwerk, schilderwerk e.d.

NL-SfB codering

Hier staan de hoofdgroepen van de codering op die gebruikt worden in de NL-SfB systematiek. Tevens is op dit niveau de gemiddelde onderhoudstoestand weergegeven. De ingevulde waarde van het bouwdeel wordt aangeleverd van uit het blad "Opname MJOP".

Opname MJOP

Het gebouw is opgenomen aan de hand van de NEN 2767. Voor deze opname moet een bepaalde werkmethode worden toegepast waarbij inzichtelijk wordt gemaakt wat de onderhoudsscore van het betreffende bouwdeel is. De ingevulde op dit blad score wordt verwerkt in het blad "MJOP Details 10 jaar" en "NL-SfB codering".

* Als Technisch beheerder van uw VvE hebben wij geen inzage in de financiële positie van de VvE.

Meerjarenonderhoudsprognose op basis van NEN 2767

Project	D9833 - 12001 Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijsjesstraat 2 t/m 32, Putte
Werknummer	8578
Opdrachtgever	Rochdale
Datum	22-7-2014
Aantal verhuurbare eenheden	67 vhe
Bouwjaar	1918
Bestandsnaam	G:\BB VvE Beheer\Technisch Beheer VVE Rochdale onderhoud\BBN\@ MJOP's BBN\ [D9833 MJOP - Zwanenplein 1-43, Ganzenweg 23-47, Sijsjesstraat 2-32, Putterstraat 2-30 en 27 - mjop conform nen 2767.xlsx] MJOP hoofdgroepen

Algemene gegevens

D 9833 Zwanenplein 1 t/m 43, Gar	67 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	0 vhe
	67 vhe Totaal

Bouwjaar Reserveringscode

A =	Gehele VvE
B =	Trappenhuizen
C =	Gemeenschappelijke paden
D =	
E =	
F =	
G =	
H =	
* =	Totaal

Uitgangspunten

Startjaar MJOP	2015
Prijsstelling	Conform onderstaand BTW uitgangspunt exclusief voorbereidings- en directiekosten.
B.T.W.	inclusief
Prijspeil	2014
Looptijd	20 jaar
Opsteller	
Wijzigingsdatum	-

Tabbladen

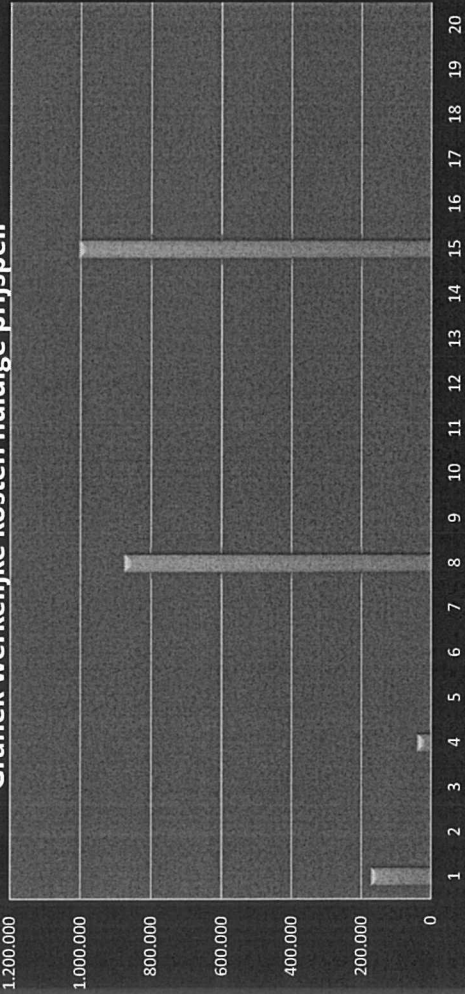
Algemene gegevens
Dashboard
NL-SfB codering
MJOP
MJOP Hoofdgroepen
Dotatieonderbouwing

Gehanteerde afkortingen en begrippen

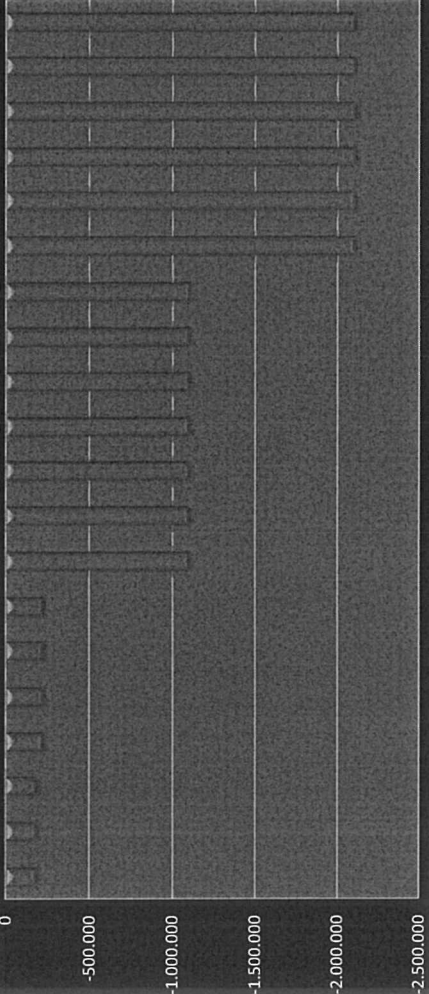
BVO	bruto vloeroppervlakte (m²)
Code	coderingsmethode volgens NL-SfB
Element	het te onderhouden element (gevels, vloerafwerking et cetera)
Bewerking	de bewerking die aan het element plaatsvindt
Plaats	de plaats waar het element zich bevindt
Hoeveelheid	hoeveelheid of aantal eenheden
%	het percentage van de totale hoeveelheid waaraan onderhoud plaatsvindt
Eenheid	de eenheid als m², m¹, st(uk) en pst (post)
Prijs	bedrag voor materiaal en arbeid per eenheid
Totaal	eenheidsprijs vermenigvuldigd met de hoeveelheid
Cyclus	geeft de onderhoudscyclus of de vervangingscyclus (levensduur) aan
Startjaar	het eerste jaar waarin de activiteit is gepland (start cyclus)
2012..2040	geprognostiseerd bedrag voor de onderhoudsactiviteit per genoemd jaar

D9833 - 12001 Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijsjesstraat 1									
Gebouwsplitsing	*	Elementen		Gewenst	Gem. score	Reservering	Bedrag	Kosten huidige prijspeil	
☒ NEN 2767 klasse	*	Indirecte projectvoorzieningen				Saldo opgebouwd reservering		Gewenste looptijd in jaren	20
1 Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken	Gevels				vanaf het eerste jaar		Totale kosten over looptijd	2.100.730
2 Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering	Daken				vanaf het 5de jaar		Gem. kosten per jaar	105.036
3 Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar	Gevelkozijnen, ramen, deuren				vanaf het 10de jaar		Kosten per VHE per jaar	1567,71
4 Matige conditie	Functievervulling incidenteel in gevaar	Schildenwerk				vanaf het 15de jaar		Kosten geïndexeerd	
5 Slechte conditie	Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar	Inbouwpakket				vanaf het 20ste jaar		Totale kosten over looptijd	2.100.730
6 Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop	Gebouwebonden installaties				vanaf het 25ste jaar		Gem. kosten per jaar	105.036
8	specialistisch vervolg onderzoek	Niet gebouwgeb. installaties				Rente dotatiefonds per jaar (%)		Stijging onderhoud / jaar	
9	Geen opname, (deels) niet geïnspecteerd	Terrein							

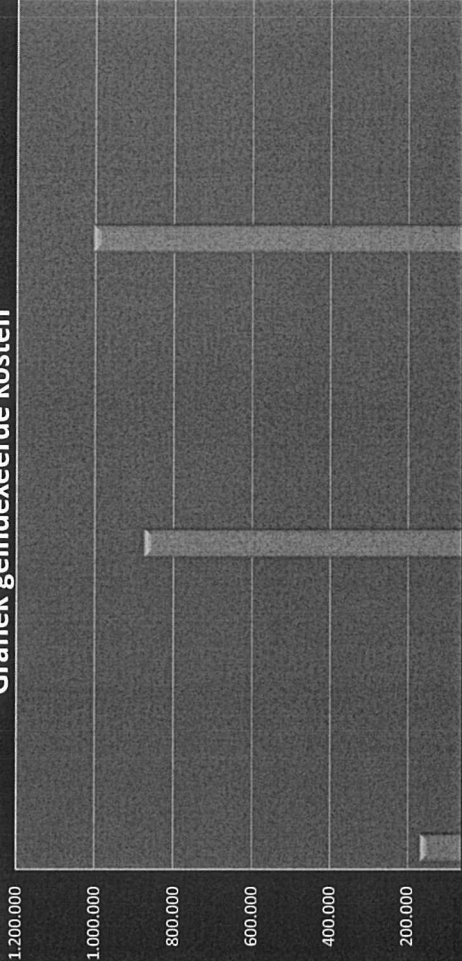
Grafiek werkelijke kosten huidige prijspeil



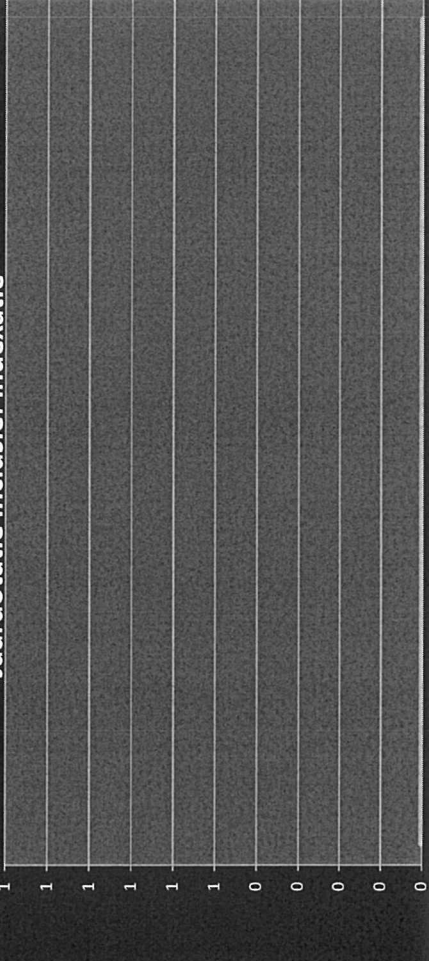
Dotatiesaldo inclusief indexatie



Grafiek geïndexeerde kosten



Jaardotatie inclusief indexatie



NL-SfB codering

ROCHDALE ONDERHOUD

Resultaat onderhoudsklasse conform NEN 2767		*
1	Indirecte projectvoorzieningen	
2	Gevels	3
3	Daken	2
4	Gevelkozijnen, ramen, deuren	3
5	Schilderwerk	5
6	Inbouwpakket	
7	Gebouwgebonden installaties	1
8	Niet gebouwgeb. installaties	
9	Terrein	2

NL-sfb code	Onderdeel	Hoofdgroepen	Klasse gewenst	Klasse score	Afw
	Indirekte projectvoorzieningen	Indirecte projectvoorzieningen	3		
13	Vloeren op grondslag	Inbouwpakket	3		
16	Funderingsconstructies	Inbouwpakket	3		
17	Paalfunderingen	Inbouwpakket	3		
21	Buitenwanden	Gevels	3	3	↑
22	Binnenwanden	Inbouwpakket	3		
23	Vloeren	Inbouwpakket	3		
24	Trappen en hellingen	Inbouwpakket	3		
27	Daken	Daken	3	4	↓
28	Hoofddraagconstructies	Inbouwpakket	3		
31	Buitenwandopeningen	Gevelkozijnen, ramen, deuren	3	3	↓
32	Binnenwandopeningen	Inbouwpakket	3		
34	Balustrades en leuningen	Inbouwpakket	3		
37	Dakopeningen	Daken	3		
41	Buitenwandafwerkingen	Gevels	3		
42	Binnenwandafwerkingen	Inbouwpakket	3		
43	Vloerafwerkingen	Inbouwpakket	3		
44	Trap- en hellingafwerkingen	Inbouwpakket	3		
45	Plafondafwerkingen	Inbouwpakket	3		
46	Beschermlagen	Schilderwerk	3	5	↓
47	Dakafwerkingen	Daken	3		
51	Warmteopwekking	Gebouwgebonden installaties	3		
52	Afvoeren	Gebouwgebonden installaties	3	2	↑
53	Water	Gebouwgebonden installaties	3		
54	Gassen	Gebouwgebonden installaties	3		
55	Koude-opwekking en distributie	Gebouwgebonden installaties	3		
56	Warmtedistributie	Gebouwgebonden installaties	3		
57	Luchtbehandeling	Gebouwgebonden installaties	3		
58	Regeling klimaat en sanitair	Gebouwgebonden installaties	3		
61	Centrale elektrotechn. voorzien.	Gebouwgebonden installaties	3		
62	Krachtstroom	Gebouwgebonden installaties	3		
63	Verlichting	Gebouwgebonden installaties	3	2	↑
64	Communicatie	Niet gebouwgeb. installaties	3		
65	Beveiliging	Niet gebouwgeb. installaties	3		
66	Transport	Gebouwgebonden installaties	3		
67	Gebouwbeheersvoorzien.	Gebouwgebonden installaties	3		
71	Vaste verkeersvoorzieningen	Inbouwpakket	3	1	↑
72	Vaste gebruiksvoorzieningen	Inbouwpakket	3		
73	Vaste keukenvoorzieningen	Inbouwpakket	3		
74	Vaste sanitaire voorzieningen	Gebouwgebonden installaties	3		
75	Vaste onderhoudsvoorzien.	Indirecte projectvoorzieningen	3		
76	Vaste opslagvoorzieningen	Inbouwpakket	3		
81	Losse verkeersinventaris	Inbouwpakket	3		
82	Losse gebruiksinventaris	Inbouwpakket	3		
83	Losse keukeninventaris	Inbouwpakket	3		
84	Losse sanitaire inventaris	Inbouwpakket	3		
85	Losse schoonmaakinventaris	Inbouwpakket	3		
86	Losse opslaginventaris	Inbouwpakket	3		
90	Terrein	Terrein	3	2	↑

hoofdgroep NL-SfB altijd in het filter aanzetten

11 - Bodemvoorzieningen

13 - Vloeren op grondslag

16 - Funderingsconstructies

17 - Paalfunderingen

21 - Buitenwanden
voegwerk

conditiescore:
conditiescore:
conditiescore:
conditiescore:
conditiescore: 3

Bouwdeel	Element	Gebrek	omvang in %	hoev.hd	eenh.	gebrek	omvang	intensiteit	conditie t.o.v. 100%	sub-conditie lbv aggregatie
B.2 Buitenwanden	211003 Buitenwanden; niet constructief; metselwerk	totale hoeveelheid		1385 m²						
B.2 Buitenwanden	211003 Buitenwanden; niet constructief; metselwerk	geen gebrek	72%	997,2 m²		geen	5	5	1	1
B.2 Buitenwanden	211003 Buitenwanden; niet constructief; metselwerk	B2SC03 Scheuren niet constructief; intens	3%	41,55 m²		serieus	2	3	2	5
		B2SM04 Erosie, verweering, verzanding va	25%	346,25 m²		serieus	3	2	2	4

aggregatie	omvang %	conditie	correctie	omvang
72%	1	1	1	72%
0%	2	2	1,02	0%
0%	3	3	1,1	0%
25%	4	4	1,3	33%
3%	5	5	1,7	5%
0%	6	6	2	0%
100%	totaal			110%
	uitkomst			1,10
	conditie			3,00

22 - Binnenwanden

23 - Vloeren

24 - Trappen en hellingen

27 - Daken

conditiescore:
conditiescore:
conditiescore:
conditiescore: 4

Bouwdeel	Element	Gebrek	omvang in %	hoev.hd	eenh.	gebrek	omvang	intensiteit	conditie t.o.v. 100%	sub-conditie lbv aggregatie
B.5 Daken constructief en vulling	271001 Daken; niet constructief; hout	totale hoeveelheid		340 m²						
B.5 Daken constructief en vulling	271001 Daken; niet constructief; hout	geen gebrek	65%	221 m²		geen	4	4	1	1
B.5 Daken constructief en vulling	271001 Daken; niet constructief; hout	B5SM02 Beschadiging; intensiteit eindsta	20%	68 m²		serieus	3	3	3	5
		B4EM04 Houtrot aan hekwerken en vloer	15%	51 m²		ernstig	3	3	4	6

aggregatie	omvang %	conditie	correctie	omvang
65%	1	1	1	65%
0%	2	2	1,02	0%
0%	3	3	1,1	0%
0%	4	4	1,3	0%
20%	5	5	1,7	34%
15%	6	6	2	30%
100%	totaal			129%
	uitkomst			1,29
	conditie			4,00

28 - Hoofddraagconstructies

conditiescore:

- 84 - Losse sanitaire inventaris
- 85 - Losse onderhoudsinventaris
- 86 - Losse opslaginventaris
- 90 - Terreinvoorzieningen

conditiescore:

conditiescore:

conditiescore:

conditiescore:

Meeriatenonderhoudsprognose op basis van NEN 2767

D9833 - 12001 Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijsiesstraat 2 t/m 32, Putterstraat 2 t/m 30 +27

[illegible]

MJOP op hoofdgroepen

D9833 - 12001 Zwanenplein 1 t/m 43, Ganzenweg 23 t/m 47, Sijjesstraat 2 t/m 32, Putterstraat 2 t/m 30 +27

Code	Element	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	7 2021	8 2022	9 2023	10 2024	11 2025	12 2026	13 2027	14 2028	15 2029	16 2030	17 2031	18 2032	19 2033	20 2034
00	Indirekte projectvoorzieningen	102.184	0	0	0	0	0	0	102.184	0	0	0	0	0	0	102.184	0	0	0	0	0
13	Vloeren op grondslag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Funderingsconstructies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Paalfunderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Buitenwanden	0	0	0	0	0	0	0	214.509	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Binnenwanden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Vloeren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	Trappen en hellingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	Daken	0	0	0	0	0	0	0	139.881	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Hoofddraagconstructies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Buitenwandopeningen	5.616	0	0	0	0	0	0	264.070	0	0	0	0	0	0	831.114	0	0	0	0	0
32	Binnenwandopeningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34	Balustrades en leuningen	0	0	0	0	0	0	0	20.879	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	Dakopeningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	Buitenwandafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	Binnenwandafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43	Vloerafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	10.134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	Trap- en hellingafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45	Plafondafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	Beschermlagen	64.713	0	0	0	0	0	0	72.554	0	0	0	0	0	0	72.554	0	0	0	0	0
47	Dakafwerkingen	0	0	0	0	0	0	0	52.354	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	Warmteopwekking	0	0	0	17.424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	Afvoeren	0	0	0	22.806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53	Water	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54	Gassen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	Koude-opwekking en distributie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	Warmtedistributie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	Luchtbehandeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
58	Regeling klimaat en sanitair	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61	Centrale elektrotechn. voorzien.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
62	Krachtstroom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	Verlichting	0	0	0	0	0	605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64	Communicatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	Beveiliging	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	Transport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	Gebouwbeheersvoorzien.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	Vaste verkeersvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900	0	0	0	0
72	Vaste gebruiksvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	Vaste keukenvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	Vaste sanitaire voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	Vaste onderhoudsvoorzien.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	Vaste opslagvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	Losse verkeersinventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	Losse gebruiksinventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	Losse keukeninventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	Losse sanitaire inventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	Losse schoonmaakinventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	Losse opslaginventaris	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	Terrein	0	0	0	629	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.226	0	0	0	0	0	1.210
	Totaal	172.513	0	0	40.859	0	605	0	876.564	0	0	0	0	0	2.226	1.005.852	900	0	0	0	1.210
	gemiddelde kosten per jaar	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719	140.719