MEERJARENONDERHOUDSPLAN 2026–2055

VvE Lindelaan 12-22

Lindelaan 12-22, 3581 AB, Utrecht

RESERVERING PER JAAR
€ 21.810

PER MAAND
€ 1.818

EENMALIG EXTRA IN 2026
€ 88.759

ONDERHOUD 30 JAAR
€ 1.021.559

BOUWJAAR
1978

OPGESTELD
19 november 2026

LET OP
Voorbeeld met fictieve gegevens

OPGESTELD DOOR
VvE Onderhoudsplanner

Bedoeld voor de vergadering van eigenaars. Conditie op de zesdelige schaal van NEN 2767, kengetallen met bron in de bijlage, toets aan artikel 5:126 BW in de samenvatting. Dit plan is een raming op basis van ingevoerde gegevens en richtprijzen; het vervangt geen bouwkundige keuring. 5% van de kosten rust op een eigen schatting van de richtprijs; de bijlage toont per regel de bron. Reikwijdte en uitgangspunten: pagina 2.

Reikwijdte en uitgangspunten

Wat dit plan is. Een meerjarenonderhoudsplan voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw: welke onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden in de planperiode 2026–2055 nodig zijn, wat ze naar verwachting kosten en hoeveel daarvoor jaarlijks gereserveerd moet worden. Privégedeelten vallen erbuiten.

Hoe de gegevens zijn verzameld. De bouwdelen, hoeveelheden en conditiescores zijn ingevoerd door de opdrachtgever en niet door een inspecteur ter plaatse gecontroleerd. De conditie is door de opdrachtgever zelf ingeschat op de zesdelige schaal van NEN 2767 (1 uitstekend – 6 zeer slecht); dit is geen inspectie volgens NEN 2767. Bouwdelen die niet zijn bekeken, staan op de aanname 3 (redelijk) en zijn op leeftijd ingepland. Dit is geen gecertificeerde inspectie. Er is geen destructief onderzoek gedaan; het is een momentopname waarbij alleen zichtbare gebreken zijn beoordeeld. Bouwdelen met code 8 (nader onderzoek) of 9 (niet te inspecteren) zijn op leeftijd en standaardcyclus ingepland; 8 en 9 zijn een gangbare aanvulling uit de praktijk, geen NEN 2767-score.

Niet opgenomen. Funderingen, vloer- en dakconstructies, leidingen in wanden en vloeren, inwendige hemelwaterafvoeren en kruipruimten zijn niet beoordeeld, tenzij ze als bouwdeel in dit plan staan. Individuele installaties in woningen (zoals cv-ketels) horen alleen in het plan als de VvE ze onderhoudt.

Kosten. Elke post is opgebouwd uit hoeveelheid × eenheidsprijs (kengetal), met een ondergrens per post voor kleine panden, × 15% bijkomende kosten (niet over onderhoudscontracten en keuringen) × btw (21%; schilderwerk aan woningen ouder dan twee jaar 9%) × indexatie van 3% per jaar vanaf het prijspeil van het kengetal. De kengetallen zijn richtprijzen uit openbare bronnen en eigen schattingen; de bron staat per kengetal in de bijlage. Het zijn geen offertes en geen aannemersbegroting: werkelijke prijzen hangen af van markt, moment en uitvoering. Vraag vóór groot werk altijd offertes.

Reservering. De jaarlijkse bijdrage is het laagste bedrag waarbij de reserve na de eerste vijf jaar nooit onder nul komt en aan het eind van de planperiode alles betaald is, met een reserve van ongeveer één gemiddeld jaar aan kosten; tekorten in de eerste vijf jaar worden als eenmalige storting getoond. Rente over de reserve en een eventuele lening zijn niet meegerekend.

Geldigheid. De wet vraagt dat de vergadering het plan ten minste eens in de vijf jaar vaststelt (art. 5:126 BW). Werk het plan jaarlijks bij na een nieuwe opname en in elk geval na groot onderhoud, een schade of een prijsschok; na drie jaar is een volledige herinspectie verstandig. Op dit plan zijn de algemene voorwaarden van VvE Onderhoudsplanner van toepassing.

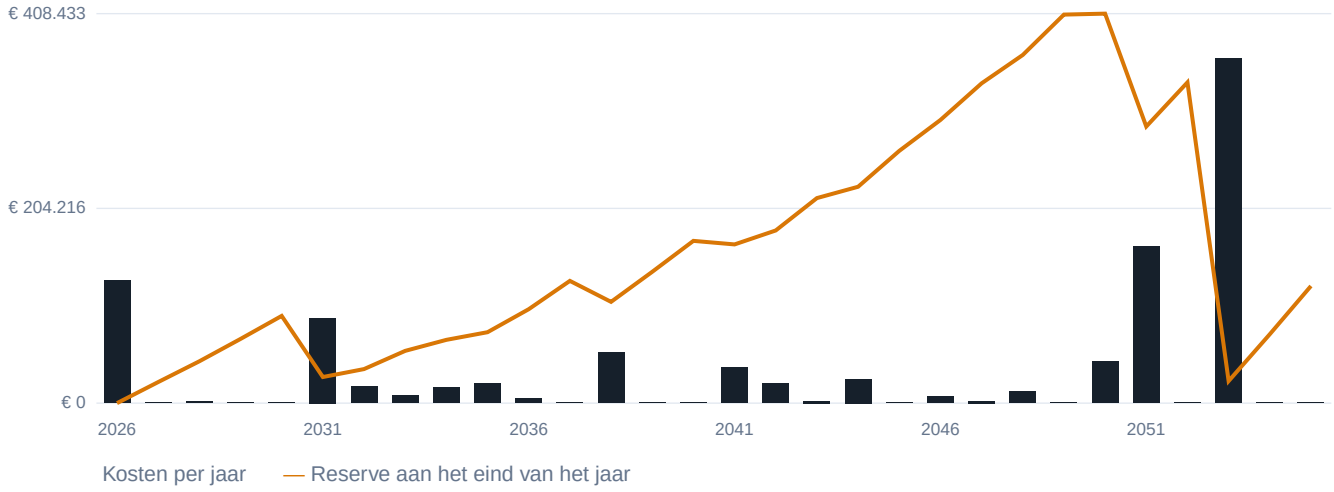
Meerjarenonderhoudsplan

VvE Lindelaan 12-22

Lindelaan 12-22, 3581 AB, Utrecht · bouwjaar 1978 · planperiode 2026–2055 (30 jaar) · opgesteld 19 november 2026

Totale kosten planperiode	Benodigde reservering 2026	Eenmalige extra storting 2026
€ 1.021.559	**€ 21.810**	**€ 88.759**
gem. € 34.052 per jaar	€ 1.818 per maand	huidige reserve € 18.000

Kosten en verloop van de reserve



Samenvatting

Dit plan beschrijft het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw voor de komende 30 jaar: wat er moet gebeuren, wanneer en wat het kost. Om alle werkzaamheden te kunnen betalen zonder dat de reserve onder nul komt, is in 2026 een bijdrage nodig van € 21.810 (€ 1.818 per maand).Die bijdrage stijgt daarna jaarlijks met 3% mee met de prijzen. De huidige reserve van € 18.000 is niet genoeg voor het werk in de eerste jaren. Daarvoor is in 2026 eenmalig € 88.759 extra nodig, tenzij werk na inspectie kan worden uitgesteld.

Ter vergelijking: het wettelijke alternatief zonder MJOP is 0,5% van de herbouwwaarde, ofwel € 7.250 per jaar. De reservering volgens dit plan ligt daarboven.

Voorstel aan de vergadering van eigenaars

De vergadering besluit:

1. het meerjarenonderhoudsplan 2026–2055 (versie 19 november 2026) vast te stellen als meerjarenonderhoudsplan in de zin van artikel 5:126 BW;
2. de jaarlijkse reservering voor het reservefonds met ingang van 2026 vast te stellen op € 21.810 (de bijdrage voor latere jaren stelt de vergadering vast bij de begroting; het plan rekent met 3% groei per jaar), te verdelen naar breukdeel (zie bijlage), plus een eenmalige extra storting van € 88.759 in 2026;
3. het bestuur op te dragen het plan jaarlijks bij te werken en uiterlijk in 2031 opnieuw ter vaststelling voor te leggen.

Afwijken van het plan bij de besteding van het reservefonds kan alleen na een besluit van de vergadering; zie het splitsingsreglement van de VvE.

Toets aan artikel 5:126 BW

[x] Beslaat ten minste tien jaar: 30 jaar (2026–2055).
[x] Bevat een raming van de totale kosten: € 1.021.559.
[x] Rekent de kosten per jaar toe aan het reservefonds (zie jaaroverzicht en kapitalisatie).
[ ] Vastgesteld door de vergadering van eigenaars: nog vast te stellen.
[ ] Ten minste eens in de vijf jaar vastgesteld: opnieuw vaststellen vóór november 2031; jaarlijks bijwerken na inspectie.
Reservering volgens dit plan: € 21.810 per jaar. Alternatief zonder plan (art. 5:126 BW): 0,5% van de herbouwwaarde = € 7.250 per jaar. De vergadering kiest op welke van de twee wijzen wordt gereserveerd; bij een vastgesteld plan geldt het bedrag uit het plan. De wet laat de vergadering met een gekwalificeerde meerderheid ook lager of niet reserveren; laat dat juridisch toetsen.

Aandachtspunten

• Balkonhekwerk staal – Balkonhekken: conditie 5 (slecht). Ingreep op korte termijn ingepland; laat dit door een vakman bevestigen.
• De huidige reserve is te laag voor het werk tot en met 2029. Naast de jaarlijkse bijdrage is in 2026 een eenmalige extra storting van 88.759 euro nodig, of werk moet na inspectie worden uitgesteld.

Bijdrage per appartementsrecht in 2026

Appartementsrecht	Breukdeel	Aandeel	Per jaar	Per maand	Eenmalig
12-A	10	12,5%	€ 2.726	€ 227,19	€ 11.095
12-B	10	12,5%	€ 2.726	€ 227,19	€ 11.095
14	12	15%	€ 3.272	€ 272,63	€ 13.314
16	12	15%	€ 3.272	€ 272,63	€ 13.314
18	14	17,5%	€ 3.817	€ 318,06	€ 15.533
20-22	22	27,5%	€ 5.998	€ 499,81	€ 24.409
Totaal	**80**	**100%**	**€ 21.810**	**€ 1.817,50**	**€ 88.759**

Bouwdelen en conditie

NL/SfB	Bouwdeel	Conditie (NEN 2767)	Leeftijd	Levensduur	Vervanging	Kosten in plan
47	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	4 – Matig	25 jr	25 jr	2026	€ 201.384
52	Dakgoot zink	3 – Redelijk	48 jr	30 jr	2031	€ 26.342
21	Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	3 – Redelijk	48 jr	50 jr	2031	€ 166.374
21	Kitvoegen gevel	4 – Matig	16 jr	12 jr	2026	€ 38.465
31	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	3 – Redelijk	23 jr	50 jr	2053	€ 434.057
31	Entreedeur portiek – Portiekdeur	3 – Redelijk	31 jr	40 jr	2035	€ 25.298
52	Riolering	3 – Redelijk	48 jr	60 jr	2038	€ 27.063
64	Intercom / deurbel per aansluiting	2 – Goed	22 jr	15 jr	2033	€ 15.759
42	Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappenhuis	2 – Goed	48 jr	–	–	€ 56.840
34	Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	5 – Slecht	48 jr	40 jr	2026	€ 29.977

Meerjarenbegroting per bouwdeel

Bedragen × € 1.000, inclusief btw, bijkomende kosten en indexatie. Een punt betekent: geen werkzaamheden.

Bouwdeel	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	Totaal
Dak																															
Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Pl…	58	·	·	·	·	4	·	·	·	·	5	·	·	·	·	5	·	·	·	·	6	·	·	·	·	122	·	·	·	·	201
Dakgoot zink	<1	<1	<1	<1	<1	10	<1	<1	<1	<1	<1	<1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26
Gevel																															
Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	17	·	·	·	·	·	·	·	3	·	·	·	·	·	·	·	4	·	·	·	·	·	·	·	6	·	·	·	·	·	30
Kitvoegen gevel	9	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	12	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	18	·	·	·	·	·	38
Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	20	·	·	·	·	75	·	·	·	·	·	·	·	·	·	30	·	·	·	·	·	·	·	·	·	41	·	·	·	·	166
Kozijnen, ramen en deuren																															
Entreedeur portiek – Portiekdeur	1	·	·	·	·	·	·	·	·	20	·	·	·	·	·	1	·	·	·	·	·	1	·	·	·	·	·	2	·	·	25
Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- …	14	·	·	·	·	·	17	·	·	·	·	·	21	·	·	·	·	·	25	·	·	·	·	·	·	·	·	357	·	·	434
Installaties																															
Intercom / deurbel per aansluiting	·	·	·	·	·	·	·	6	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	10	·	·	·	·	·	·	·	16
Riolering	·	·	1	·	·	·	·	1	·	·	·	·	20	·	·	·	·	2	·	·	·	·	2	·	·	·	·	2	·	·	27
Overig (trappenhuis, terrein)																															
Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappe…	10	·	·	·	·	·	·	·	12	·	·	·	·	·	·	·	15	·	·	·	·	·	·	·	20	·	·	·	·	·	57
Totaal kosten	**129**	**<1**	**1**	**<1**	**<1**	**89**	**18**	**8**	**16**	**20**	**5**	**<1**	**53**	**1**	**1**	**38**	**20**	**2**	**25**	**1**	**7**	**2**	**12**	**1**	**43**	**164**	**1**	**362**	**1**	**1**	**1022**
Bijdrage	22	22	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41	42	43	44	46	47	48	50	51	1038
Reserve eind jaar	<1	22	44	67	91	27	36	55	66	74	99	128	106	138	170	166	181	215	227	265	297	335	365	407	408	290	336	23	72	123	

Jaaroverzicht

Jaar	Dak	Gevel	Kozijnen	Installaties	Overig	Verduurza-ming	Totaal	Bijdrage	Reserve eind
2026	€ 58.799	€ 44.862	€ 15.280	–	€ 9.627	–	€ 128.568	€ 21.810	€ 1
2027	€ 367	–	–	–	–	–	€ 367	€ 22.464	€ 22.098
2028	€ 378	–	–	€ 974	–	–	€ 1.352	€ 23.138	€ 43.884
2029	€ 389	–	–	–	–	–	€ 389	€ 23.832	€ 67.327
2030	€ 401	–	–	–	–	–	€ 401	€ 24.547	€ 91.474
2031	€ 13.873	€ 75.494	–	–	–	–	€ 89.367	€ 25.284	€ 27.390
2032	€ 425	–	€ 17.287	–	–	–	€ 17.713	€ 26.042	€ 35.720
2033	€ 438	–	–	€ 7.290	–	–	€ 7.729	€ 26.824	€ 54.815
2034	€ 451	€ 3.430	–	–	€ 12.195	–	€ 16.076	€ 27.628	€ 66.367
2035	€ 465	–	€ 19.972	–	–	–	€ 20.436	€ 28.457	€ 74.388
2036	€ 5.191	–	–	–	–	–	€ 5.191	€ 29.311	€ 98.507
2037	€ 493	–	–	–	–	–	€ 493	€ 30.190	€ 128.204
2038	€ 508	€ 12.300	€ 20.642	€ 19.641	–	–	€ 53.091	€ 31.096	€ 106.208
2039	€ 523	–	–	–	–	–	€ 523	€ 32.029	€ 137.714
2040	€ 539	–	–	–	–	–	€ 539	€ 32.990	€ 170.165
2041	€ 6.018	€ 30.437	€ 1.250	–	–	–	€ 37.705	€ 33.979	€ 166.439
2042	€ 572	€ 4.345	–	–	€ 15.448	–	€ 20.365	€ 34.999	€ 181.072
2043	€ 589	–	–	€ 1.518	–	–	€ 2.107	€ 36.049	€ 215.014
2044	€ 606	–	€ 24.648	–	–	–	€ 25.254	€ 37.130	€ 226.890
2045	€ 625	–	–	–	–	–	€ 625	€ 38.244	€ 264.510
2046	€ 6.977	–	–	–	–	–	€ 6.977	€ 39.391	€ 296.924
2047	€ 663	–	€ 1.492	–	–	–	€ 2.155	€ 40.573	€ 335.342
2048	€ 683	–	–	€ 11.358	–	–	€ 12.041	€ 41.790	€ 365.092
2049	€ 703	–	–	–	–	–	€ 703	€ 43.044	€ 407.432
2050	€ 724	€ 23.041	–	–	€ 19.569	–	€ 43.335	€ 44.335	€ 408.433
2051	€ 123.113	€ 40.905	–	–	–	–	€ 164.018	€ 45.665	€ 290.080
2052	€ 768	–	–	–	–	–	€ 768	€ 47.035	€ 336.347
2053	€ 791	–	€ 358.784	€ 2.040	–	–	€ 361.615	€ 48.446	€ 23.178
2054	€ 815	–	–	–	–	–	€ 815	€ 49.900	€ 72.263
2055	€ 839	–	–	–	–	–	€ 839	€ 51.397	€ 122.820
Totaal	**€ 227.726**	**€ 234.816**	**€ 459.355**	**€ 42.822**	**€ 56.840**	**€ 0**	**€ 1.021.559**	**€ 1.037.620**	

Werkzaamheden per jaar

Jaar	Bouwdeel	Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
2026	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Dakbedekking vervangen	420 m²	€ 58.443
2026	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 356
2026	Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	Vervangen	48 m¹	€ 16.698
2026	Kitvoegen gevel	Vervangen	310 m¹	€ 8.627
2026	Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	Reinigen en voegwerk herstellen	780 m²	€ 19.537
2026	Entreedeur portiek – Portiekdeur	Schilderen	2 st	€ 802
2026	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	Schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit	165 m²	€ 14.478
2026	Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappenhuis	Schilderen	240 m²	€ 9.627
		Totaal 2026		**€ 128.568**
2027	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 367
		Totaal 2027		**€ 367**
2028	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 378
2028	Riolering	Reinigen en camera-inspectie	55 m¹	€ 974
		Totaal 2028		**€ 1.352**
2029	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 389
		Totaal 2029		**€ 389**
2030	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 401
		Totaal 2030		**€ 401**
2031	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Inspectie en reparatie	420 m²	€ 4.065
2031	Dakgoot zink	Vervangen	64 m¹	€ 9.808
2031	Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	Voegwerk geheel vernieuwen	780 m²	€ 75.494
		Totaal 2031		**€ 89.367**
2032	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 425
2032	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	Schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit	165 m²	€ 17.287
		Totaal 2032		**€ 17.713**
2033	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 438
2033	Intercom / deurbel per aansluiting	Vervangen	6 st	€ 6.161
2033	Riolering	Reinigen en camera-inspectie	55 m¹	€ 1.130
		Totaal 2033		**€ 7.729**
2034	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 451
2034	Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	Schilderen	48 m¹	€ 3.430
2034	Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappenhuis	Schilderen	240 m²	€ 12.195
		Totaal 2034		**€ 16.076**
2035	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 465
2035	Entreedeur portiek – Portiekdeur	Vervangen	2 st	€ 19.972
		Totaal 2035		**€ 20.436**
2036	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Inspectie en reparatie	420 m²	€ 4.713
2036	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 479

Jaar	Bouwdeel	Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
		Totaal 2036		**€ 5.191**
2037	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 493
		Totaal 2037		**€ 493**
2038	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 508
2038	Kitvoegen gevel	Vervangen	310 m¹	€ 12.300
2038	Riolering	Riolering vervangen of relinen	55 m¹	€ 19.641
2038	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	Schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit	165 m²	€ 20.642
		Totaal 2038		**€ 53.091**
2039	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 523
		Totaal 2039		**€ 523**
2040	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 539
		Totaal 2040		**€ 539**
2041	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Inspectie en reparatie	420 m²	€ 5.463
2041	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 555
2041	Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	Reinigen en voegwerk herstellen	780 m²	€ 30.437
2041	Entreedeur portiek – Portiekdeur	Schilderen	2 st	€ 1.250
		Totaal 2041		**€ 37.705**
2042	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 572
2042	Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	Schilderen	48 m¹	€ 4.345
2042	Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappenhuis	Schilderen	240 m²	€ 15.448
		Totaal 2042		**€ 20.365**
2043	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 589
2043	Riolering	Reinigen en camera-inspectie	55 m¹	€ 1.518
		Totaal 2043		**€ 2.107**
2044	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 606
2044	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	Schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit	165 m²	€ 24.648
		Totaal 2044		**€ 25.254**
2045	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 625
		Totaal 2045		**€ 625**
2046	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Inspectie en reparatie	420 m²	€ 6.333
2046	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 643
		Totaal 2046		**€ 6.977**
2047	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 663
2047	Entreedeur portiek – Portiekdeur	Schilderen	2 st	€ 1.492
		Totaal 2047		**€ 2.155**
2048	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 683
2048	Intercom / deurbel per aansluiting	Vervangen	6 st	€ 9.599
2048	Riolering	Reinigen en camera-inspectie	55 m¹	€ 1.760
		Totaal 2048		**€ 12.041**
2049	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 703
		Totaal 2049		**€ 703**

Jaar	Bouwdeel	Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
2050	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 724
2050	Balkonhekwerk staal – Balkonhekken	Schilderen	48 m¹	€ 5.504
2050	Kitvoegen gevel	Vervangen	310 m¹	€ 17.538
2050	Schilderwerk trappenhuis binnen – Trappenhuis	Schilderen	240 m²	€ 19.569
		Totaal 2050		**€ 43.335**
2051	Bitumineuze dakbedekking (plat dak) – Plat dak hoofdgebouw	Dakbedekking vervangen	420 m²	€ 122.367
2051	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 746
2051	Metselwerk gevel – Voor- en achtergevel	Reinigen en voegwerk herstellen	780 m²	€ 40.905
		Totaal 2051		**€ 164.018**
2052	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 768
		Totaal 2052		**€ 768**
2053	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 791
2053	Riolering	Reinigen en camera-inspectie	55 m¹	€ 2.040
2053	Entreedeur portiek – Portiekdeur	Schilderen	2 st	€ 1.782
2053	Houten kozijnen buiten – Kozijnen voor- en achtergevel	Vervangen	165 m²	€ 357.002
		Totaal 2053		**€ 361.615**
2054	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 815
		Totaal 2054		**€ 815**
2055	Dakgoot zink	Reinigen	64 m¹	€ 839
		Totaal 2055		**€ 839**

Uitgangspunten

• Bedragen zijn inclusief 21% btw (schilderen balkonhekwerk staal, schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit houten kozijnen buiten, schilderen entreedeur portiek e.a.: 9% btw, het lage tarief voor schilder- en stukadoorswerk aan woningen ouder dan twee jaar) en 15% bijkomende kosten (steiger, algemene kosten, winst en risico, onvoorzien).
• Prijzen zijn geïndexeerd met 3% per jaar vanaf het prijspeil van de kengetallen.
• Het moment van vervangen volgt uit de leeftijd van het bouwdeel. De conditiescore (1 uitstekend – 6 zeer slecht) verschuift dat alleen bij een duidelijk oordeel: bij 4 (matig) onderhoud binnen twee jaar en vervanging uiterlijk binnen tien, bij 5 (slecht) eerst herstel van de ergste delen en vervanging uiterlijk binnen vijf, bij 6 direct.
• De jaarlijkse reservering is minimaal zo hoog dat aan het eind van de planperiode alle werk betaald is, en hoger als de reserve na de eerste vijf jaar anders onder nul komt. Uitgangspunt is een huidige reserve van € 18.000. Tekorten in de eerste vijf jaar worden gedekt met een eenmalige extra storting. Rente over de reserve is niet meegerekend.

Dit plan is gebaseerd op de ingevoerde hoeveelheden en conditiescores en op indicatieve kengetallen. Het vervangt geen technische inspectie. Laat bij conditie 5 of 6 en vóór grote werkzaamheden een vakman de staat en de kosten bevestigen. Werk het plan jaarlijks bij.

Bijlage: gebruikte kengetallen

Eenheidsprijzen exclusief btw en exclusief bijkomende kosten, op prijspeil van het genoemde jaar. Elke post in dit plan is hieruit opgebouwd: hoeveelheid × prijs × opslag × btw × indexatie. Controleer de prijzen bij een offerte; een kengetal is een richtprijs.

NL/SfB	Bouwdeel	Eenh.	Onderhoud	Cyclus	Prijs	Vervanging	Levens-duur	Prijs	Peil	Bron
47	Bitumineuze dakbedekking (plat dak)	m²	Inspectie en reparatie	5 jr	€ 6	Dakbedekking vervangen	25 jr	€ 100	2026	VvEBeheerSoftware.nl MJOP-indicaties 2026 (excl. btw): €90–140/m², 25–30 jr
52	Dakgoot zink	m¹	Reinigen	1 jr	€ 4	Vervangen	30 jr	€ 95	2026	VvEBeheerSoftware.nl MJOP-indicaties 2026 (excl. btw): €40–80/m¹, goten 25–30 jr
21	Metselwerk gevel	m²	Reinigen en voegwerk herstellen	10 jr	€ 18	Voegwerk geheel vernieuwen	50 jr	€ 60	2026	VvEBeheerSoftware.nl MJOP-indicaties 2026 (excl. btw): voegwerk €40–70/m², 40–50 jr
21	Kitvoegen gevel	m¹	–	–	–	Vervangen	12 jr	€ 20	2026	Voorbeeldrapporten MJOP-bureaus (prijspeil 2019-2020, incl. btw), met CBS-index ×1,35-1,40 naar 2026 en btw …
34	Balkonhekwerk staal	m¹	Schilderen	8 jr	€ 45	Vervangen	40 jr	€ 250	2026	Schilderen: ca. 1 m² per m¹ hekwerk; schilderen en vervanging metaal: Voorbeeldrapporten MJOP-bureaus (prijs…
31	Houten kozijnen buiten	m²	Schilderen incl. houtrotherstel en beglazingskit	6 jr	€ 70	Vervangen	50 jr	€ 700	2026	Homedeal.nl prijsindicaties 2026 (incl. btw, teruggerekend): vervangen €850–1.350/m² incl. HR++ (KOZ-GLAS is…
31	Entreedeur portiek	st	Schilderen	6 jr	€ 320	Vervangen	40 jr	€ 5.500	2026	Schilderscombinatie 2026 (€35–45/m² incl. 9% btw); vervanging Eigen schatting op basis van marktprijzen 2026
52	Riolering	m¹	Reinigen en camera-inspectie	5 jr	€ 12	Riolering vervangen of relinen	60 jr	€ 180	2026	Eigen schatting: Werkspot 2026 geeft €150–200/m¹ voor aanleg incl. btw; voor relining bij een complex geen b…
64	Intercom / deurbel per aansluiting	st	–	–	–	Vervangen	15 jr	€ 600	2026	VvEBeheerSoftware.nl MJOP-indicaties 2026 (excl. btw): €400–900 per appartement, 12–15 jr
42	Schilderwerk trappenhuis binnen	m²	Schilderen	8 jr	€ 32	–	–	–	2026	Schilderscombinatie 2026 (€35–45/m² incl. 9% btw), teruggerekend naar excl. btw