



Gemeente  
Leidschendam-Voorburg

# BOUW mee aan Voorburg-Noord

## Het meerjarenonderhoudsplan Onderhoud en kosten in de hand

Met het project “Bouw mee aan Voorburg-Noord” steunt de gemeente u bij het plegen van (achterstallig) onderhoud aan het pand waar u en uw burens wonen. Met het geven van informatie en advies en door een subsidie of lening te verstrekken, helpt de gemeente u graag op weg naar een goed onderhouden woning. In deze folder leest u meer over onderhoud plannen en de kosten daarvan spreiden over meerdere jaren.

Als eigenaar van een appartement bent u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met uw burens vormt u een VvE die moet zorgen dat het pand waarin u woont goed onderhouden is en blijft. Wanneer u het onderhoud op orde heeft gebracht, wilt u dat ook graag zo houden. Een meerjarenonderhoudsplan helpt u daarbij.

### Wat is een MJOP?

Een handig hulpmiddel bij het plannen van het groot onderhoud aan uw appartementencomplex is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Als VvE kunt u in het MJOP bijhouden welk onderhoud de komende jaren nodig is aan uw pand en inschatten wat dat gaat kosten.

### Waarom een MJOP?

Onderhoud aan uw appartementencomplex is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat uw woning zijn waarde behoudt. Het is belangrijk om het onderhoud op tijd uit te voeren. Uitstel van onderhoud kost u extra geld.

### Kosten in de hand

Met een MJOP weet u hoeveel uw VvE maandelijks moet sparen om het onderhoud aan uw appartementencomplex te kunnen betalen. Zo kunt u de kosten voor onderhoud spreiden en voorkomt u plotseling grote uitgaven. U bouwt een zogenaamd reservefonds voor de VvE op.

### Reservefonds VvE

Ieder VvE-lid is verplicht om een maandelijkse bijdrage over te maken naar het reservefonds van de VvE. Dit fonds is bestemd voor het bekostigen van toekomstig (groot) onderhoud en is sinds 1 mei 2008 wettelijk verplicht voor elke VvE. Wanneer onderhoud

aan uw appartementencomplex uitgevoerd moet worden, betaalt u dat samen met de andere leden van uw VvE uit dit reservefonds.

### Onderhoud in orde

Wanneer het onderhoud aan uw appartementencomplex helemaal in orde is, kunt u een meerjarenonderhoudsplan maken. Op het ingevulde MJOP ziet u per onderdeel precies wanneer het tijd is voor het onderhoud. Heeft uw VvE een aantal jaren geen onderhoud gepleegd aan het pand? Dan is het raadzaam om dat achterstallig onderhoud eerst uit te laten voeren. De kosten voor dit achterstallig onderhoud zijn moeilijk in te schatten. De balkonconstructie, de dakconstructie of de fundering van het pand die lange tijd niet is onderhouden, kan meer werk vragen dan was voorzien en extra kosten met zich meebrengen.

### Hulp bij het invullen

Heeft u hulp nodig bij het invullen van dit meerjarenplan? Maak dan een afspraak met de bouwkundig adviseur van het inlooppunt via [info@bouwmeeaanvoorburgnoord.nl](mailto:info@bouwmeeaanvoorburgnoord.nl) of via 0900 - 2020 510 (€ 0,10 per minuut). Het MJOP is in het inlooppunt verkrijgbaar en op [www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl](http://www.bouwmeeaanvoorburgnoord.nl) staat de digitale versie.



# Meerjarenonderhoudsplan Voorburg-Noord

Omschrijving	Eenheid	Prijs per eenheid	Spaarbedrag per onderdeel	Onderhoud gedaan in	Looptijd (in jaren)	Onderhoud uitvoeren in	Startjaar MJOP	Aantal spaarjaren	Spaarbedrag per jaar
<b>Gevels</b>									
Renovatie betonband/latei	___ m x	€ 86,75 =	€ _____	_____	24	_____	_____	___ jaar	€ _____
Renovatie metselwerk	___ m <sup>2</sup> x	€ 155,00 =	€ _____	_____	24	_____	_____	___ jaar	€ _____
Reinigen en impregneren gevel	___ m <sup>2</sup> x	€ 27,93 =	€ _____	_____	10	_____	_____	___ jaar	€ _____
Reparatie voegwerk	___ m <sup>2</sup> x	€ 50,99 =	€ _____	_____	24	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen hemelwaterafvoer pvc	___ m x	€ 34,90 =	€ _____	_____	24	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen hemelwaterafvoer zink	___ m x	€ 65,00 =	€ _____	_____	30	_____	_____	___ jaar	€ _____
<b>Balkons</b>									
Renovatie balkon constructie beton	___ m <sup>2</sup> x	€ 595,00 =	€ _____	_____	24	_____	_____	___ jaar	€ _____
Schilderwerk balkon constructie staal	___ m x	€ 23,77 =	€ _____	_____	6	_____	_____	___ jaar	€ _____
Schilderwerk balkon constructie beton	___ m x	€ 29,00 =	€ _____	_____	10	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen zink	___ m <sup>2</sup> x	€ 160,00 =	€ _____	_____	35	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen bitumen	___ m <sup>2</sup> x	€ 115,35 =	€ _____	_____	30	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen coating	___ m <sup>2</sup> x	€ 32,00 =	€ _____	_____	8	_____	_____	___ jaar	€ _____
<b>Buitenkozijnen</b>									
Vervangen kozijnen aluminium	___ m <sup>2</sup> x	€ 610,71 =	€ _____	_____	48	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen kozijnen kunststof	___ m <sup>2</sup> x	€ 561,54 =	€ _____	_____	48	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen kozijnen staal	___ m <sup>2</sup> x	€ 467,13 =	€ _____	_____	48	_____	_____	___ jaar	€ _____
Vervangen kozijnen hout	___ m <sup>2</sup> x	€ 538,09 =	€ _____	_____	48	_____	_____	___ jaar	€ _____

<b>Daken</b>																				€	
Vervangen dakbedekking bitumen		m <sup>2</sup> x	€	110,59 =							30									jaar	€
Vervangen nokpannen		m x	€	90,44 =							48									jaar	€
Vervangen dakpannen		m <sup>2</sup> x	€	76,33 =							48									jaar	€
Vervangen lood dak		m x	€	162,22 =							48									jaar	€
Vervangen gootbekleding zink		m x	€	115,33 =							30									jaar	€
Renovatie schoorsteen betonplaat		st x	€	327,25 =							36									jaar	€
Reparatie voegwerk schoorsteen		st x	€	393,35 =							24									jaar	€
Vervangen schoorsteen compleet		st x	€	725,00 =							48									jaar	€
<b>Buitenschilderwerk</b>																					
Sauswerk gevel		m <sup>2</sup> x	€	21,00 =							8									jaar	€
Sauswerk balkon plafond		m <sup>2</sup> x	€	25,00 =							10									jaar	€
Schilderwerk boeiboord hout		m x	€	29,87 =							6									jaar	€
Schilderwerk gevelbekleding		m <sup>2</sup> x	€	42,21 =							6									jaar	€
Schilderwerk goten		m <sup>2</sup> x	€	66,24 =							6									jaar	€
Schilderwerk kozijnen hout dekkend		m <sup>2</sup> x	€	41,00 =							6									jaar	€
Schilderwerk kozijnen hout blanke lak		m <sup>2</sup> x	€	22,00 =							3									jaar	€
Schilderwerk kozijnen staal		m <sup>2</sup> x	€	41,00 =							6									jaar	€
<b>Portiek</b>																					
Schilderwerk trapleuning		m x	€	15,65 =							6									jaar	€
Sauswerk plafond		m <sup>2</sup> x	€	29,00 =							12									jaar	€
Sauswerk wanden		m <sup>2</sup> x	€	21,00 =							10									jaar	€
Reparatie trap/bordes		m <sup>2</sup> x	€	125,00 =							12									jaar	€ +
<b>Totaal spaarbedrag per jaar</b>																			€		

# Toelichting meerjarenonderhoudsplan

Dit meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is speciaal gemaakt voor de panden in Voorburg-Noord. De meest voorkomende onderdelen aan de woningen in Voorburg-Noord die onderhoud nodig hebben, zijn er in opgenomen: gevels, balkons, kozijnen, dak, schilderwerk en portiek. Dit MJOP is niet volledig. Het is een hulpmiddel voor woningeigenaren om het groot onderhoud aan hun pand te plannen en de kosten daarvan te spreiden over een aantal jaren. Wij raden u aan om een MJOP op te stellen wanneer het achterstallig onderhoud aan uw pand weggewerkt is. Vanaf dat moment is het onderhoud aan het pand weer in orde en begint u met het bijhouden van het onderhoud aan het pand. Bijhouden kan heel overzichtelijk in het MJOP. Ons advies is om het MJOP eens per tien jaar bij te stellen.

## Hoe werkt het invulschema?

In de kolom **Omschrijving** staat per regel het onderdeel van het pand dat onderhoud nodig heeft. Rechts vindt u een verklarende woordenlijst. Bij **Eenheid** vult u per onderdeel het aantal strekkende meters of het aantal vierkante meters in. In de kolom **Prijs per eenheid** staat de gemiddelde prijs per strekkende of vierkante meter van dat betreffende onderdeel al ingevuld. Dat is een vastgestelde standaardprijs. Het getal dat u invult in de kolom **Eenheid** vermenigvuldigt u met het bedrag in de kolom **Prijs per eenheid**. De uitkomst daarvan noteert u in de kolom **Spaarbedrag per onderdeel**.

In de kolom **Onderhoud gedaan in** zet u het jaartal waarin voor het laatst onderhoud is geweest aan dit onderdeel. De kolom **Looptijd** geeft aan na hoeveel jaar dat onderdeel weer onderhoud nodig heeft. De regels in deze kolom zijn ingevuld met de gemiddelde looptijd voor het benodigde onderhoud per onderdeel. Dit is een gemiddelde. Het onderhoud kan eerder of later nodig zijn. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van de weersinvloeden of hoe goed het onderhoud uitgevoerd is.

Bij de kolom **Onderhoud uitvoeren in** vult u het jaartal in waarin het onderhoud volgens plan weer uitgevoerd moet worden. Dit berekent u door de **Looptijd** en het jaartal van kolom **Onderhoud gedaan in** bij elkaar op te tellen.

Het **Startjaar MJOP** is het jaar dat u het MJOP opstelt. Als u het jaartal uit de kolom **Onderhoud uitvoeren in** neemt en hiervan aftrekt het jaar uit de kolom **Startjaar MJOP**, dan heeft u het **Aantal spaarjaren** uitgerekend.

Tot slot neemt u het bedrag uit de kolom **Spaarbedrag per onderdeel** en deelt dit door het jaartal uit de kolom **Aantal spaarjaren**. Als uitkomst krijgt u het **Spaarbedrag per jaar** voor dat onderdeel.

Telt u alle bedragen uit de kolom **Spaarbedrag per jaar** op, deelt u dat bedrag door 12, dan heeft u het te sparen maandbedrag vastgesteld. Wanneer u dit bedrag deelt door het aantal appartementsrechten/breukdelen (verdeling van het eigendomsrecht onder de VvE-leden, zie slitsingsakte), dan heeft u het spaarbedrag per appartement per maand berekend.

## Verklarende woordenlijst MJOP

<b>Bitumen</b>	Dakbedekkingsmateriaal.
<b>Boeiboord</b>	Horizontaal rechtopstaande betimmering tegen een dakgoot of boven aan muur ook wel daklijst genoemd.
<b>Bordes</b>	Vloer boven aan trap.
<b>Coating</b>	Waterdichte deklaag voor (balkon-)vloer, metalen leuning of hekwerk
<b>Latei</b>	Stalen of betonnen draagbalk boven kozijnen. (Meestal niet zichtbaar aangebracht)
<b>Loodslabben</b>	Stroken lood die in een horizontale voeg van het metselwerk worden bevestigd, waardoor kieren tussen dak/muur of schoorsteen worden afgedekt.
<b>Nokvorst</b>	Bovenste liggende rij dakpannen aan de top van een schuin dak.
<b>Overstek</b>	Gedeelte van een plat dak dat voorbij de gevel steekt.
<b>Stucwerk</b>	Afsmeerlaag van gips op muur/plafond.
<b>Bint</b>	Stalen balk die vanuit de gevel naar buiten steekt en waar balkons op steunen.
<b>Voegwerk</b>	Zandcement mengsel tussen de bakstenen.

## Een voorbeeld

Een bitumen dak van 20 m<sup>2</sup> en 15 jaar oud.

Eenheid	Prijs per eenheid	Spaarbedrag per onderdeel	Onderhoud gedaan in	Looptijd (in jaren)	Onderhoud uitvoeren in	Startjaar MJOP	Aantal spaarjaren	Spaarbedrag per jaar
20 m <sup>2</sup> x	110,59 =	€ 2.211,80	1996	30	2026	2011	15	€ 147,45

## De rekensom

Totaal spaarbedrag per jaar : 12 maanden = maandbedrag : door aantal appartementen =bijdrage per appartementsrecht.

## Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Postbus 905, 2270 AX, Voorburg, telefoonnummer: 14 070, e-mail: info@leidschendam-voorburg.nl. Tekst: team Communicatie, Realisatie: DPC, Oplage: 100, Verspreidingsgebied: wijk Voorburg-Noord, februari 2011