

# Meerjarenonderhoudsplan

230.254 • VvE de Meent

De Meent

Papendrecht



## Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

In onze rapportages worden de volgende punten uitgebreid uitgelicht:

- De gevonden gebreken, voorzien van foto's;
- De herstelkosten op basis van de NEN 2767;
- De staat (conditie) van overige onderdelen van de object.

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

- De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
- De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces. Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering, liften e.d.).

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Voor het opstellen van een MJOP ligt een bouwkundige inspectie conform de systematiek conditiemeten NEN 2767 ten grondslag. Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle (onderhoudsgevoelige) elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore van 1 t/m 6. Hierbij kan objectief worden bepaald wat de resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft. Het doel van de visuele inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

### Technisch onderhoud versus renovatie.

Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruikperiode. Renovatieactiviteiten waarbij het gebouw wordt aangepast aan een nieuw eisenpatroon rekenen we dus niet tot het onderhoud. Om duidelijk te maken dat onderhoud geen betrekking heeft op functionele aanpassingen in een gebouw, wordt vaak gesproken van "technisch onderhoud" in tegenstelling tot "renovatie".

### Dagelijks onderhoud: kwaliteitsvermindering vertragen

Bij (technisch) onderhoud maken we onderscheid in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud).

### Planmatig onderhoud: kwaliteitsverliezen herstellen

We spreken van planmatig onderhoud (preventief onderhoud) als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

De navolgende activiteiten worden uitgevoerd om het onderhoudsplan te vervaardigen.

Het inventariseren van elementen die onderhoud behoeven of vervangen dienen te worden;

Het vastleggen van eventuele gebreken;

Het vaststellen van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten;

Het begroten van de uitvoeringskosten;

Het plannen van de onderhoudsactiviteiten;

De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen. Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhoudsgevoelige en vervangingsgevoelige gebouwonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

## Methodiek conditiemeten

Bij het verrichten van de conditiemeting en de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan is de systematiek "conditiemeting" volgens de NEN-2767 methodiek gehanteerd. Van alle elementen wordt de 'conditie voor' vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. 'Conditie Voor'. Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

### Geringe gebreken:

Geringe gebreken					
Omvang Intensiteit	1) Incidenteel ( < 2 % )	2) Plaatselijk ( 2 % tot 10 % )	3) Regelmatig ( 10 % tot 30 % )	4) Aanzienlijk ( 30 % tot 70 % )	5) Algemeen ( ≥ 70 % )
1) Beginstadium	1	1	1	1	2
2) Gevorderd stadium	1	1	1	2	3
3) Eindstadium	1	1	2	3	4

### Serieuze gebreken:

Serieuze gebreken					
Omvang Intensiteit	1) Incidenteel ( < 2 % )	2) Plaatselijk ( 2 % tot 10 % )	3) Regelmatig ( 10 % tot 30 % )	4) Aanzienlijk ( 30 % tot 70 % )	5) Algemeen ( ≥ 70 % )
1) Beginstadium	1	1	1	2	3
2) Gevorderd stadium	1	1	2	3	4
3) Eindstadium	1	2	3	4	5

### Ernstige gebreken:

Ernstige gebreken					
Omvang Intensiteit	1) Incidenteel ( < 2 % )	2) Plaatselijk ( 2 % tot 10 % )	3) Regelmatig ( 10 % tot 30 % )	4) Aanzienlijk ( 30 % tot 70 % )	5) Algemeen ( ≥ 70 % )
1) Beginstadium	1	1	2	3	4
2) Gevorderd stadium	1	2	3	4	5
3) Eindstadium	2	3	4	5	6

Voorbeeld: Er is sprake van houtrot aan een kozijn. Na inspectie/meting komt dit gebrek plaatselijk voor (2-10%). Houtrot is een ernstig gebrek en qua intensiteit is er sprake van een eindsituatie. Indien dit na meting plaatselijk voorkomt, resulteert dit uiteindelijk in een conditiescore 3. Indien er nog andere gebreken aan de kozijnen voorkomen, kan dit resulteren in een "lagere score" aangezien de diverse gebreken een gewogen score zal worden van de aangetroffen gebreken.

### Conditie score

De 'Conditie voor' wordt volgens onderstaande schaalverdeling uitgedrukt.

Conditie score	Beschrijving	Toelichting
1	Nieuwbouwkwaliteit, uitstekende conditie	Geen of zeer beperkte veroudering. Dit houdt in dat sprake moet zijn van een nieuwbouwsituatie. Het betreffende element is zo goed als nieuw. Zeer incidenteel kan een gebrek worden aangetroffen, veroorzaakt door een calamiteit maar zeker niet als gevolg van veroudering.
2	Goede conditie	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind. De bouwkundige- en/ of installatietechnische staat van dit element is, gerelateerd aan de ouderdom ervan, op peil. Er is slechts sprake van lichte veroudering, dan wel de aanwezigheid van incidentele, geringe gebreken.
3	Redelijke conditie	Verouderingsproces is op gang gekomen. De bouwkundige- en/ of installatietechnische staat laat te wensen over. Tijdens de inspectie worden op een beperkt aantal plaatsen gebreken waargenomen.
4	Matige conditie	Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel duidelijk in zijn greep. De bouwkundige- en/ of installatietechnische staat is niet op peil. Tijdens de inspectie worden op diverse plaatsen gebreken waargenomen.
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.
6	Zeer slechte conditie	Maximaal gebrekenbeeld. Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' 'voor onderhoud opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

### Aspect score

veiligheid/gezondheid;  
cultuurhistorische waarde;  
gebruik en bedrijfsproces;  
technische vervolgschade;  
toename klachtenonderhoud;  
beleving/esthetica;

### Prioriteiten

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspect score. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel Matrix.

Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

Voorbeeld: Indien het motief van de maatregel 'Technische vervolgschade' betreft en deze een gemiddelde score meekrijgt (geel) resulteert dit volgens het schema in een prioriteit '6'.

## Gevel

### Gesloten gevels:

Bij een inspectie van gesloten geveldelen wordt gekeken naar de constructie (scheurvorming, losse delen e.d.), vochtproblemen (optrekkend en/of doorslaand vocht) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking/vervuiling, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming. Scheurvorming is vaak niet verontrustend, echter kan soms duiden op constructieve gebreken. Deze scheuren dienen dan uitgehakt te worden of er zijn verdere constructieve maatregelen noodzakelijk. Bij betonwerken kunnen zich ook constructieve problemen voordoen. Herstel dient dan op zo kort mogelijke termijn te worden uitgevoerd. Soms ontstaat schade doordat het betonoppervlak poreus wordt. Een oppervlaktebehandeling kan in dit geval soms effectief zijn.

### Open gevels:

Bij houten kozijnen is de kans op houtrot aanwezig. Oorzaken van houtrot kunnen divers zijn: slecht schilderwerk, lekkende beglazingskitten, te strak afgehangen ramen en deuren of openstaande verbindingen. Soms is "gewoon" slecht hout toegepast. Een tijdig herstel voorkomt soms grote herstel- of vervangingskosten. Voor aluminium en kunststof kozijnen geldt dat deze niet onderhoudsvrij zijn maar eerder onderhoudsarm. Periodiek reinigen en onderhoud aan hang- en sluitwerk kunnen veel problemen voorkomen. Stalen kozijnen hebben vaak een zeer lange levensduur; toch adviseren wij om deze op niet al te lange termijn te vervangen. Vaak zijn er gegronde klachten over tocht en uit energetische overwegingen hebben ze een groot warmteverlies. Het plaatsen van dubbel glas is veelal niet mogelijk. Ook defect hang- en sluitwerk is vaak niet meer te vervangen.

Schilderwerk, met name op houten kozijnen, dient onbeschadigd te zijn. De gemiddelde levensduur van een verflaag bedraagt ongeveer zes jaar. Echter, weersgevoelige gevels moeten mogelijk eerder geschilderd of bijgewerkt worden. KVMC hanteert doorgaans geen onderscheid in weers- en niet-weersgevoelige gevels. Soms kunnen liggende delen tussentijds nog geschilderd worden. Ogenscheinlijk intacte verflagen kunnen toch door verpoedering van de verf toe zijn aan een schilderbeurt.

Hang- en sluitwerk van ramen en deuren dient jaarlijks te worden onderhouden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium gevolgschade voorkomen worden.

Het is raadzaam om gelijktijdig met glasbewassing ook het kozijn te laten reinigen; dit komt veelal de levensduur van schilderwerk ten goede maar geeft bovendien een betere esthetische uitstraling. Reinigen van gevelbekledingen is om die reden ook wenselijk.

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering. Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Beglazing wordt beoordeeld op economische afschrijving tot maximaal 24 jaar. Na deze periode kunnen verweerde kitranden en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag, vervuiling en condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas dient namelijk altijd ventilerend geplaatst te worden, maar dit gebeurt in de praktijk vaak niet.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schildersystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar.
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar.
- Nieuw schildersysteem, elke 16-24 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen (ca. elke 4e vervolgschilderbeurt).

## Dak

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting, doorbuiging en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud. Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking en functioneren. Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, etc ) kunnen de onderliggende onderdelen zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt, het doen verbergen van de constructie, dient er altijd een rekening gehouden te worden met aantasting van de constructie. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detaillering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar. Dit is echter zeer afhankelijk van de mate van onderhoud. Bij pannendaken is het belangrijk dat eventueel kapotte pannen snel vervangen worden. Inboeten noemen we het regelmatig recht leggen van pannen. Losliggende nok- en hoekpannen dienen vastgezet te worden. Belangrijk is dat goten jaarlijks worden schoongemaakt, dit voorkomt verstoppingen, overlopende goten en het verlengt de levensduur van al het gootmateriaal. Wettelijk is bepaald dat alle daken moeten zijn aangepast aan de ARBO-voorschriften. Dit wil zeggen o.a. aanwezigheid van valbeveiliging, opstelplaats, e.d.. Bij vervanging van de dakbedekking adviseren wij deze voorzieningen gelijktijdig uit te voeren. Aangezien vaak niet duidelijk is welke voorzieningen en tegen welke kosten deze voorzieningen aangebracht worden. Platte daken dienen, afhankelijk van de vervuilingsgraad, gemiddeld eens per jaar te worden schoongemaakt. Gelijktijdig kunnen dan kleine gebreken hersteld worden. Een gemiddelde leeftijd voor een platdakbedekking is (afhankelijk van het soort) 20 tot 24 jaar. Sommige daken kunnen eenmalig overlaagd worden waardoor de totale levensduur voor vervanging 40 tot 48 jaar bedraagt. Schoonmaken van lichtkoepels en lichtstraten verlengt eveneens de levensduur.

## Fundering

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstelmogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden bijvoorbeeld scheurwijdtes gemeten, sonderingen uitgevoerd en/of delen van de fundering ontgraven. Herstelmogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, zoals soort fundering, grondslag, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, fluctuaties in het freatisch vlak (grondwaterstand), overbelasting of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Wanneer verzakking, uitbolling of scheefstand geconstateerd wordt zal worden geadviseerd om een uitgebreid onderzoek te doen.

## Technische Installaties

Voor veel technische installaties geldt behalve het regulier onderhoud en periodieke vervangingen dat deze ook aan allerlei wettelijke voorschriften moeten voldoen. Conform Waterleidingsbesluit dient iedere waterinstallatie vrij te zijn van legionella's (besmetting). Geadviseerd wordt om per gebouw een beheersplan of beheersinstructie op te laten stellen. In dit beheersplan moeten de noodzakelijke aanpassingen omschreven staan en anderzijds moeten de beheersmaatregelen omschreven zijn.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 4.18 van het Activiteitenbesluit) dienen gemeenschappelijke verwarmingsketels (incl. cascadeopstelling) om de 2 jaar te worden gekeurd (SCIOS keuring >100kW ; lichte SCIOS keuring <100kW). Daarnaast worden andere eisen gesteld aan ketels gesitueerd als opstelplaats en gesitueerd in een stookruimte.

Liftinstallaties dienen om de 18 maanden door een gecertificeerd bedrijf te worden gekeurd. (Warenwetbesluit Liften - art. 17). Bovendien is hier een wettelijke verplichting tot onderhoud (jaarlijks). Ook voor veiligheidsinstallaties zoals bliksembeveiliging, droge blusleidingen en brandmeldcentrales, e.d. gelden wettelijke voorschriften. Het op niveau houden daarvan is veelal afgedekt in een onderhoudscontract.

## Algemeen

### Asbest

Indien het object gebouwd is voor 1993 bestaat er een kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de rapportage worden enkel de door ons (eventueel) herkende asbesthoudende materialen genoemd. Mogelijk zijn er meer asbesthoudende materialen aanwezig dan (eventueel) genoemd. Indien wenselijk kunt u door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie laten maken. De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren, zagen en dergelijke, indien er een risico is op het inademen van stofdeeltjes.

### Houtvernielers

Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Dit uit laten voeren door een bedrijf met speciaal daar voor opgeleid personeel. Houtvernielers zijn houtworm, boktor, zwam, schimmels e.d.

### Milieu / Verontreiniging

Aan ons zijn geen meldingen gedaan van eventuele verontreinigingen, er wordt door ons ook geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreinigingen (specialistisch onderzoek).

### Vastlegging

Het opnamerapport bevat een opsomming van bestaande bouwkundige en/of andere relevante gebreken/onvolkomenheden, die in het object met het blote oog waarneembaar zijn. De gebreken worden duidelijk omschreven en zoveel mogelijk door middel van beeldmateriaal vastgelegd (fototechniek). Indien in een te inspecteren onderdeel/ruimte geen bouwkundige of andere relevante gebreken worden waargenomen, wordt dit niet gemeld.

### Objectiviteit

KVMC garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde onderzoeken. KVMC verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

### Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door KVMC naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. KVMC is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar, in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door KVMC nadrukkelijk van de hand gewezen.

### Bedragen

Alle begrote bedragen zijn stelposten gebaseerd op normgetallen welke frequent geïndexeerd worden. De uiteindelijke bedragen dienen door de uitvoerde partij(en) vastgesteld te worden

In het rapport is geen rekening gehouden met onvoorziene zaken. Per genoemde handeling dienen gespecificeerde offertes aangevraagd te worden en kunnen geen rechten worden ontleend. Op alle genoemde bedragen dient nog rekening gehouden te worden met een variabel toeslagpercentage welke kunnen bestaan uit verleturen, bouwplaats kosten, milieutoeslag, algemene kosten en eventuele CAR verzekeringen, deze kosten zijn onderhandelbaar. Bijzondere niet bouwkundige apparaten zijn in deze rapportage niet opgenomen.

De binnen deze bouwtechnische keuring opgenomen kosten per handeling zijn gebaseerd op een normkostenbestand dat continue door O-prognose wordt vastgesteld op basis van landelijke branche-technische erkende en herkenbare normbedragen voor alle genoemde handelingen. Er is geen inflatiecorrectie toegepast voor in de toekomst geplande onderhoudshandelingen en/of vervangingen.

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Algemene Objectgegevens**

**Code**

Code 230.254

**Object**

Naam VvE de Meent

Aantal eenheden 26

Adres De Meent

Postcode 3353 HA

Plaats Papendrecht

Telefoon 0786510300

Inspecteur N. den Uijl

Inspectiedatum 1-2-2024

**Opdrachtgever**

Naam Femur beheer

Contactpersoon Corneille van Huet

Adres Burgemeester keizerweg 14

Postcode 3352 AR

Plaats Papendrecht

Postadres

**Technisch**

Voorgevel locatie West

Monumentaal Nee

Ligging van het object Centrum

Oppervlak 1787,00 m2

Inhoud 5343,19 m3

Bouwjaar 1978

Energie label -

**Financieel**

Saldo € 205.754,00

Prijspeil 7-10-2024

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief 21,0%

## Algemene Objectgegevens

### Overige

Specialistisch onderzoek	<p>De lekkages in de woningen worden mogelijk veroorzaakt door betonrot. Een tweede mogelijkheid is dat deze wordt veroorzaakt door de aanwezige koudebrug. Wij adviseren specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar deze twee oorzaken om vast te stellen wat het probleem is.</p>
Niet te inspecteren onderdelen	<p>Fundering. De woningen staan bovenop winkels die geen onderdeel uitmaken van dit MJOP. Deze plafonds en de vloer konden zodoende niet geïnspecteerd worden.</p> <p>Schuine daken. Er was geen veilige toegang tot de schuine daken. Er is zoveel mogelijk geïnspecteerd door middel van openslaande ramen, maar hierdoor kon het niet gedetailleerd worden geïnspecteerd.</p>
Opmerkingen eigenaar	<p>Stalen hemelwaterafvoeren. Er lopen hemelwater afvoeren door de oogkliniek. Er is 1 klein stuk dat te inspecteren valt. De facilitair medewerker heeft benoemd dat deze afvoeren aan de bovenkant aan het lekken zijn. Deze zakken dan door waardoor er bij harde regenval lekkages ontstaan. Deze zijn, wanneer dat gebeurt, plaatselijk gerepareerd.</p> <p>De medewerker van de oogkliniek gaf aan dat de gevel 2 maanden geleden is geverfd. Deze kosten wilde zij verhalen bij de VVE. Dit is buiten de normale onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.</p>
Opmerkingen	<p>De bewoners hebben last van lekkages in de woningen. Deze ontstaan door de aansluiting van de bovenliggende balkons met de wand. In veel woningen waar het dak niet verlaagd is, is de scheiding duidelijk te zien. Uit de details, blijkt dat dit een koudebrug is. Tevens is er een mogelijkheid dat er sprake is van betonrot.</p> <p>De balustrade op de galerijen zit op vele plekken los. Dit komt door een slechte verbinding met de onderliggende constructie en o.a. roest.</p> <p>Op het lager gelegen dak tussen de twee delen met puntdaken, is er veel water. Dit water is tevens onder de dakbedekking en duidt op verdere gebreken.</p>
Weersgesteldheid	Zonnig

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>21</b>	<b>Buitenwanden</b>			
2110	Gevelconstructie metselwerk	Winkel	128,02 m2	2
2110	Gevelconstructie metselwerk	Woningen	770,04 m2	2
2110	Dilatatie kitvoeg	Balkonzijde	21,00 m1	2
2110	Dilatatie kitvoeg vloer	Trap/Bordesvloer	30,00 m1	2
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>			
2322	Balkonconstructie beton	Winkel	35,19 m2	2
2322	Balkonconstructie console beton	Winkel	13,00 st	2
<b>24</b>	<b>Trappen en hellingen</b>			
2410	Buitentrap staal	Galerijzijde	1,00 st	2
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2710	Overstek zachthout	Winkel	20,68 m2	2
2710	Overstek beton	Winkel	35,19 m2	2
2713	Luifel aluminium	Entree	1,00 st	2
2716	Gootconstructie goot+beugels pvc	Woningen	46,45 m1	2
2716	Boeiboord multiplex	Woningen	22,45 m2	2
2716	Boeiboord volkern	Woningen	49,13 m2	2
<b>28</b>	<b>Hoofddraagconstructies</b>			
2811	Kolom staal	Woningen	6,00 st	2
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3120	Betonband/latei	Woningen	56,36 m1	2
3120	Onderdorpel hardsteen	Winkel	7,32 m1	2
3120	Onderdorpel hardsteen	Woningen	26,00 st	2
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker	Woningen	34,34 m1	2
3120	Ventilatie gevel rooster rvs staal	Winkel	11,00 st	2
3120	Waterslag aluminium	Woningen	18,60 m1	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
3120	Kozijn buiten hardhout	Appartementen	377,69 m2	2
3120	Kozijn buiten hardhout	Winkel	51,49 m2	2
3120	Kozijn buiten kunststof	Woningen	55,64 m2	2
3120	Kozijn buiten aluminium	Balkonzijde	135,68 m2	2
3120	Kozijn buiten aluminium	Winkel	48,68 m2	2
3120	Deurdranger Dorma/Geze	Woningen	6,00 st	2
3120	Kozijn ventilatierooster metaal	Woningen	7,00 st	2
3120	Blankglas enkel 4 mm	Appartementen	388,46 m2	2
3120	Blankglas dubbel HR++	Winkel	210,71 m2	2
3120	Blankglas dubbel	Winkel	46,84 m2	2
3120	Draadglas enkel	Woningen	12,15 m2	2
3130	Hang en sluitwerk buitendeuren	Winkel	7,00 st	2
3130	Deurkozijn buiten hardhout	Woningen	230,86 m2	2
3130	Automatische schuifdeur	Winkel	2,00 st	2
3131	Entreedeur hout diversen	Entree woningen	26,00 st	2
3131	Overige deuren zacht hout	Balkonzijde/Berging	4,00 st	2
3131	Entree deur hardhout	Winkel	5,00 st	2
3131	Traphuisdeur hardhout	Woningen	4,00 st	2
3131	Buitendeur kunststof	Woningen	2,00 st	2
3140	Loodaansluiting kozijn	Woningen	84,76 m1	4
3140	Kozijn buiten puivulling multiplex	Winkel	1,73 m2	2
3140	Kozijn buiten puivulling multiplex	Woningen	128,31 m2	2
<b>32</b>	<b>Binnenwandopeningen</b>			
3230	Hang en sluitwerk binnendeuren	Woningen	33,00 st	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
3230	Kozijnen hout	Woningen	70,57 m2	2
3230	Deurdranger standaard	Woningen	5,00 st	2
3231	Binnendeur stomp board	Woningen	28,00 st	2
3231	Binnendeur massief	Woningen	5,00 st	2
3241	Liftpui staal	Woningen	4,00 st	2
<b>34</b>	<b>Balustrades en leuning</b>			
3410	Balkonscherm staal/draadglas	Balkonzijde	22,00 st	3
3410	Balustrade aluminium/draadglas	Balkonzijde	68,00 m1	2
3410	Balustrade aluminium	Trappenhuis	32,00 m1	2
3410	Balustrade aluminium	Woningen	271,00 m1	5
3421	Binnentrapleuning metaal	Trappenhuis	39,00 m1	2
3422	Trapleuning buiten staal	Winkel	7,00 st	2
<b>37</b>	<b>Dakopeningen</b>			
3724	Dakvenster-Velux GGL 4 (78x98)	Woningen	12,00 st	2
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Winkel	129,75 m2	3
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Woningen	770,04 m2	3
4112	Gevelbekleding metaal <i>Winkel, boven kant</i>	Winkel	159,86 m2	2
4112	Gevelbekleding aluminium <i>winkel, begane grond</i>	Winkel	141,86 m2	2
4112	Gevelbekleding multiplex	Woningen	9,13 m2	2
4112	Gevelbekleding volkern	Woningen	9,13 m2	2
<b>43</b>	<b>Vloerafwerkingen</b>			
4320	Loodaansluiting	Winkel	62,28 m1	2
4321	Vloerafwerking kunsthars	Woningen	93,54 m2	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4322	Balkon/galerij afwerking betontegels	Balkonzijde	211,00 m2	2
4322	Balkon/galerij afwerking bitumen + tegel	Galerijzijde	244,00 m2	2
<b>45</b>	<b>Plafondafwerkingen</b>			
4510	Buitenplafond houtwolcementplaat	Winkel	71,08 m2	2
4511	Plafondafwerking gipsplaat	Trappenhuis	11,98 m2	2
4511	Plafondafwerking hwc-plaat	Woningen	50,92 m2	2
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Woningen	63,92 m2	2
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Woningen	32,00 st	2
4621	Buitenschilderwerk puivulling hout dekkend	Winkel	1,73 m2	2
4621	Buitenschilderwerk luifel hout transparant	Woningen	30,19 m2	2
4621	Buitenschilderwerk metaal	Winkel	159,86 m2	2
4621	Buitenschilderwerk aluminium	Winkel	190,54 m2	2
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (dubbelzijdig)	Trappenhuis	5,00 st	2
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (dubbelzijdig)	Woningen	19,00 st	2
4622	Binnenschilderwerk puivulling hout dekkend	Woningen	137,44 m2	2
4622	Binnenschilderwerk verzinkt staal kolom	Galerijzijde	13,20 m2	2
4624	Binnenschilderwerk betonnen vloer en trap coating	Woningen	102,62 m2	2
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie console	Winkel	13,00 st	4
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie	Woningen	54,45 m2	2
4628	Buitenschilderwerk betonlateien	Woningen	211,35 m1	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Winkel	1,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Woningen	598,00 m2	3
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Berging	70,57 m2	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Traphuis	26,11 m2	2
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam staal	Woningen	11,60 m2	2
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Winkel	80,30 m2	2
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Winkel	20,68 m2	2
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Galerijzijde	136,00 m2	3
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Winkel	35,19 m2	4
4645	Buitenschilderwerk plafond houtwolcementplaat dekkend	Winkel	71,08 m2	2
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Balkonzijde	148,95 m2	3
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen	Dak	232,00 m2	5
4711	Dakbedekking bitumen	Winkel	121,50 m2	2
4711	Randstrook bitumineus	Woningen	442,70 m1	2
4711	Randstrook kunststof	Woningen	324,00 m1	6
4711	Gootbekleding bitumen	Woningen	159,59 m1	2
4711	Dakrandafwerking staal	Woningen	85,20 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Balkonzijde bestaand	50,00 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Balkonzijde vernieuwd	10,61 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Galerijzijde	162,00 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Vernieuwd 2021	239,36 m1	2
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Winkel	57,86 m1	2
4711	Loodslabben plat dak	Woningen	204,18 m1	4
4712	Dakpan beton	Woningen	714,60 m2	2
4712	Overstek/windveer multiplex	Woningen	41,47 m2	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>51</b>	<b>Warmteopwekking</b>			
5124	Schoorsteen metselwerk	Woningen	4,00 st	4
5124	Schoorsteen aluminium	Woningen	13,00 st	4
5124	Schoorsteen afdekplaat beton	Woningen	4,00 st	2
5124	Rookgasdakdoorvoer metaal plat	Woningen	25,00 st	3
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5211	Hemelwaterafvoer staal <i>Onbekende hoeveelheid</i>	Winkel	1,00 st	4
5211	Hemelwaterafvoer staal	Woningen	23,48 m1	2
5211	Stadsuitloop pvc	Woningen	12,00 st	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Winkel	30,80 m1	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Woningen	101,59 m1	2
5211	Balkon/gallerij doorvoer vervangen	Balkonzijde	24,00 st	2
5211	Balkon/gallerij doorvoer vervangen	Galerijzijde	26,00 st	2
5211	Kiezelbak metaal	Woningen	6,00 st	2
5240	Binnenriolering	Woningen	26,00 pst	2
5240	Binnenriolering PVC	Winkel	1,00 st	2
5240	Binnenriolering PVC	Woningen	26,00 pst	2
<b>53</b>	<b>Water</b>			
5310	Waterleidingnet compleet	Winkel	1,00 st	2
5310	Waterleidingnet compleet	Woningen	1,00 st	2
<b>54</b>	<b>Gassen</b>			
5410	Gasleidingnet compleet	Winkel	1,00 st	2
5410	Gasleidingnet compleet	Woningen	1,00 st	2
<b>57</b>	<b>Luchtbehandeling</b>			
5710	Ventilatie dakdoorvoer metaal	Woningen	17,00 st	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>61</b>	<b>Centrale elektrotechnische voorzieningen</b>			
6111	Groepenkast	Woningen	1,00 st	2
<b>63</b>	<b>Verlichting</b>			
6311	Elektra bedrading	Woningen	1,00 pst	2
6311	Elektra schakelmat.	Woningen	1,00 pst	2
6311	Elektra armaturen binnen TL	Woningen	20,00 st	2
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Winkel	8,00 st	2
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Woningen	26,00 st	2
<b>64</b>	<b>Communicatie</b>			
6411	Deurbelinstallatie	Woningen	26,00 st	2
6411	Deuropener	Woningen	26,00 st	2
6422	Deurmeldinstallatie	Woningen	1,00 st	2
6422	Huistelefoon-installatie	Woningen	26,00 st	2
<b>65</b>	<b>Beveiliging</b>			
6513	Droge blusleiding	Woningen	1,00 pst	2
6513	Poederblusser	Woningen	2,00 st	2
<b>66</b>	<b>Transport</b>			
6611	Personenlift (Elektrische lift)	Woningen	1,00 st	2
<b>81</b>	<b>Losse verkeersinventarisatie</b>			
8111	Postkasten	Woningen	26,00 st	2
<b>90</b>	<b>Terrein</b>			
9041	Tegels niet op rubber dragers	Woningen	21,50 m2	2
9052	Buitenriolering gres	Woningen	26,00 pst	2

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 6**

**4711 Randstrook kunststof**

B6EW01 Afdichting, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	5	6	Technische vervolgschade - gering effect Toename klachtenonderhoud - ernstig effect Score: 3



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen randstrook kunststof		324,00 m1	€ 18.920

De randstroken zijn erg verouderd en staan enorm strak. Hierdoor kunnen scheuren ontstaan en wordt de waterdichtheid in gevaar gebracht. Deze moeten vervangen worden.

**Conditie 5**

**3410 Balustrade aluminium**

Galerijzijde

B4EC02 Verankering, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Veiligheid & Gezondheid - ernstig effect Score: 1



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Vervangen balustrade aluminium		271,00 m1	€ 60.883

De bevestiging aan het beton is onvoldoende. Er is op vele plekken reparaties toegepast. Zeker op de galerij is er veel beweging in de balustrade, waardoor dit een onveilige situatie kan veroorzaken. Er wordt aanbevolen om de balustrade geheel te vervangen en zodoende stevigere bevestigingen toe te passen.



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 5**

**4711 Dakbedekking bitumen**

Dak

B6EW02 Lekkage

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Toename klachtenonderhoud - ernstig effect Score: 3



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstelwerkzaamheden		70,00 m2	€ 19.058

Lekkage. Gevormd door mogelijke betonrot op de overstek, of als resultaat van een koudebrug. Aanbevolen wordt om specialistisch onderzoek uit te laten voeren. Er kan ook voor worden gekozen om de balkons vrij te maken en de verbinding te inspecteren. Bij een koudebrug zal er extra isolatie moeten worden aangebracht aan de buitenzijde. Dit kan o.a. zorgen voor een ophoging van het balkon. Indien er betonrot heeft opgetreden, kan dit lokaal worden opgelost.

**4711 Dakbedekking bitumen**

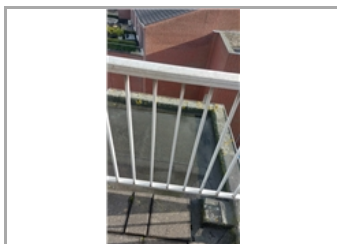
Dak

B6GA01 Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	3	3	2	Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4



Activiteit:	2027	Hvh	Totaal
Reinigen dakbedekking		50,00 m2	€ 194



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 5**

**4711 Dakbedekking bitumen**

Dak

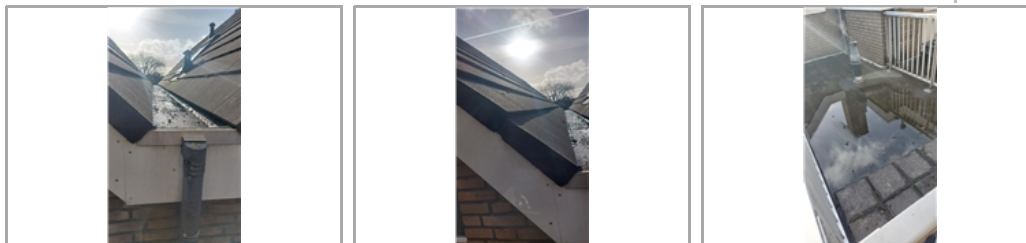
B6EB01 Vocht onder dakbedekking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	4	5	Technische vervolgschade - ernstig effect Score: 2



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast		89,60 m2	€ 8.575

Lager gelegen dak tussen de bouwdelen ontvangt veel water van de noordelijke puntdaken en is lek. Er blijft veel water op liggen door onvoldoende afvoeren en er ligt water onder het bitumen. Aanbevolen wordt het dak te vernieuwen en tevens te kijken naar afschot, de mogelijkheid tot extra hemelwaterafvoeren en/of een noodoverstort.



**Conditie 4**

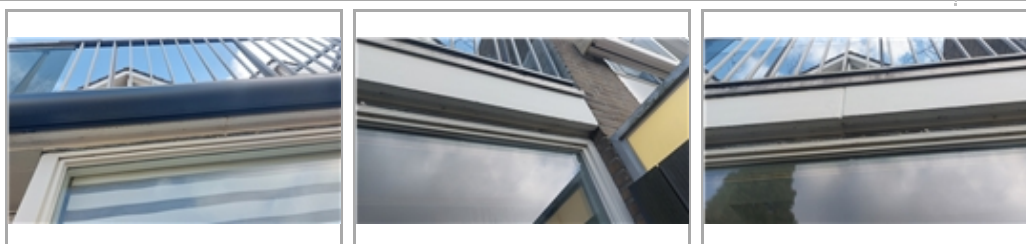
**3140 Loodaansluiting kozijn**

B7SC01 Deformatie, scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	Technische vervolgschade - gering effect Score: 4



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen loodaansluiting kozijnen		84,76 m1	€ 13.270



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 4**

**4628 Buitenschilderwerk betonconstructie console**

B11EM01 Onthechting van ondergrond

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Technische vervolgschade - gering effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 4

Activiteit:	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk steenachtig	13,00 st	€ 5.514
Zie schilderwerk beton plafond		



**4645 Buitenschilderwerk betonconstructie plafond**

B11EM05 Afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Technische vervolgschade - matig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 3

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstel schilderwerk betonconstructie plafond	15,00 m2	€ 667

De betonconstructie zou 2 maanden geleden geveerd zijn. Er zijn nu al plekken waar het vochtschade vertoont. Dit duidt op betonrot van de bovenliggende constructie waardoor vocht wordt opgenomen en door de constructie loopt.



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 4**

**4711 Loodslabben plat dak**

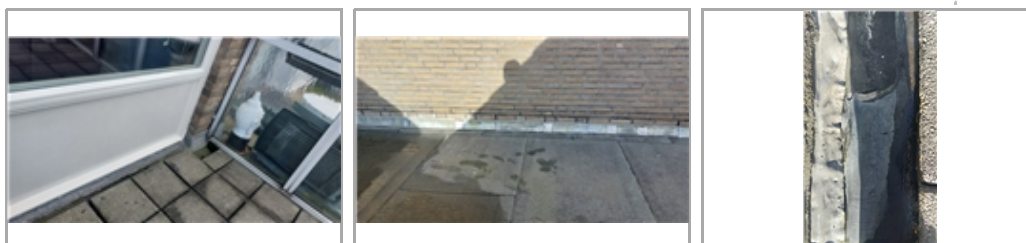
B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	Technische vervolgschade - matig effect Toename klachtenonderhoud - matig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 3



Activiteit:	2027	Hvh	Totaal
Vervangen loodslabben plat dak		204,18 m1	€ 30.502

Lood grenzend aan de galerij en balkons is erg verouderd en vertoont meerdere gebreken (scheefstand, afbrokkeling, barsten, verwerking etc.) die resultaat zijn van de ouderdom. Aanbevolen wordt deze op korte termijn te vervangen.



**5124 Schoorsteen metselwerk**

B8EB02 Onvoldoende body voegwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	4	4	Technische vervolgschade - ernstig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 2



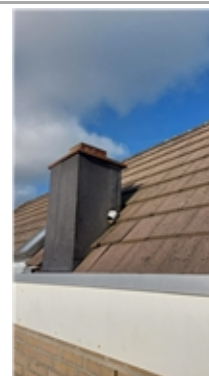
Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk schoorsteen		4,00 st	€ 2.496

Voegen zijn verouderd en moeten worden vervangen.

**5124 Schoorsteen aluminium**

B2SM04 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	4	4	Technische vervolgschade - matig effect Score: 3



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Vervangen afdekplaat aluminium		13,00 st	€ 5.021

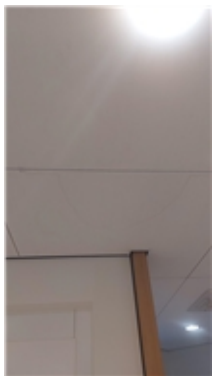
**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 4**

**5211 Hemelwaterafvoer staal**

K5EM01 Corrosie en lekkages

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	3	4	Technische vervolgschade - ernstig effect Toename klachtenonderhoud - gering effect Score: 2



Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen hemelwaterafvoer staal naar pvc	1,00 m1	€ 71

De stalen hemelwaterafvoeren corroderen aan de bovenkant, waardoor ze doorzakken. Bij harde regenval zorgen deze voor lekkages. Het grootste gedeelte van deze hemelwaterafvoeren lopen door de oogkliniek heen, zodoende was het niet mogelijk de hoeveelheid vast te stellen. Geadvsieerd wordt deze te vervangen door PVC



**Conditie 3**

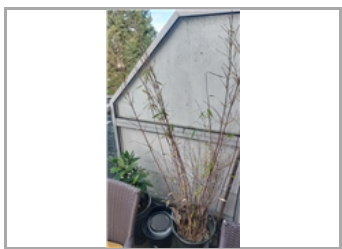
**3410 Balkonscherm staal/draadglas**

Balkonzijde  
B4GA03 Vuil, aanslag, verkleuring

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	2	5	3	Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4



Activiteit:	2028	Hvh	Totaal
Reinigen		22,00 st	€ 4.534



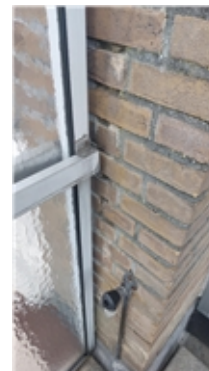
**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 3**

**4111 Gevelafwerking voegwerk platvol**

B8SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serieus	3	3	3	Gebruik en bedrijfsproces - gering effect Technische vervolgschade - matig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 3



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Plaatselijk herstellen voegwerk		81,00 pst	€ 5.611

Voegwerk rondom bevestigingen komt los. Dit komt regelmatig toe op het gehele gebouw. Er is nu een post opgenomen om dit te herstellen, maar er wordt aanbevolen om op een kort tot middellang termijn de gehele gevel aan te pakken.



**4111 Gevelafwerking voegwerk platvol**

B8EB02 Onvoldoende body voegwerk

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



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen voegwerk platvol		13,00 m2	€ 901

Er zijn een aantal plekken waar reparaties in de gevel zijn uitgevoerd, naast dat de bakstenen erg afwijken, is er onvoldoende body aangebracht voor de voegen.

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 3**

**4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend**

B11SM04 Erosie, verwerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Toename klachtenonderhoud - gering effect Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4



Activiteit:	Hvh
Meenemen in periodieke werkzaamheden	1,00 st

**4645 Binnenschilderwerk betonconstructie plafond**

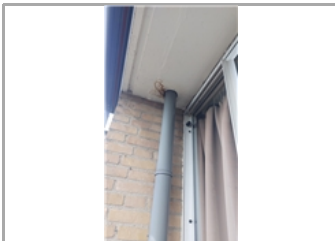
Balkonzijde

B11EM01 Onthechting van ondergrond

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	



Activiteit:	Hvh
Meenemen in periodieke schilderwerkzaamheden	1,00 st
Onthechting van de ondergrond door vocht. Mogelijke aanduiding dat er betonrot aanwezig is.	



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 3**

**4645 Buitenschilderwerk betonconstructie plafond**

Galerijzijde

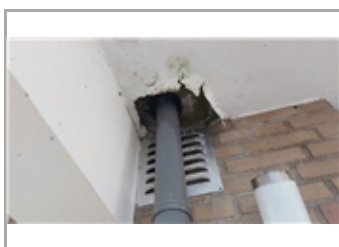
B11EM01 Onthechting van ondergrond

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	3	2	3	Technische vervolgschade - gering effect Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4



Activiteit:	2025	Hvh	Totaal
Herstellen lokaal		8,00 m2	€ 356

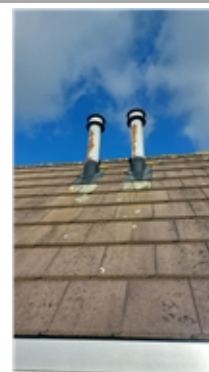
Oude beschadiging van lekkage nog niet verholpen. Of plaatselijk herstellen of meenemen in groot onderhoud.



**5124 Rookgasdakdoorvoer metaal plat**

B2SM04 Corrosie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	Toename klachtenonderhoud - matig effect Beleving & Esthetica - gering effect Score: 4



Activiteit:	2029	Hvh	Totaal
Vervangen rookgasafvoer metaal plat		18,00 st	€ 3.658

**Conditie 2**

**3120 Onderdorpel hardsteen**

B7SM02 Beschadiging dorpel

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	3	2	2	Veiligheid & Gezondheid - gering effect Score: 3



Activiteit:	2026	Hvh	Totaal
Vervangen onderdorpel natuursteen		2,00 st	€ 1.098

**Conditie 2**

**3120 Onderdorpel hardsteen**

B7SM02 Beschadiging dorpel

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	3	2	Beleving & Esthetica - gering effect Score: 6



Activiteit:  
Geen actie

**3422 Trapleuning buiten staal**

B4EC02 Verankering, manco

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	1	3	2	



Activiteit:  
Geen actie

Lichte corrosie op bouten. In de gaten houden

**4645 Buitenschilderwerk plafond houtwolcementplaat dekkend**

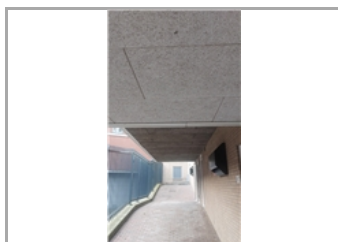
B11GB01 Opmerking

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Gering	0	0	0	Toename klachtenonderhoud - gering effect Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4





Activiteit:  
Geen actie

Een stuk van het houtwolcement is niet beschilderd, terwijl het andere deel dit wel is. De facilitair medewerker dacht dat het misschien vergeten was. Mogelijk is de wens om beide delen gelijk te trekken.



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

**Conditie 2**

<b>4712 Dakpan beton</b>					
B6GA01 Aangroei mos, algen					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Gering	1	5	2	Technische vervolgschade - gering effect Beleving & Esthetica - ernstig effect Score: 4	
Activiteit: 2028 Hvh Totaal					
Reinigen dakpannen 714,60 m2 € 4.410					
<b>6311 Elektra armaturen buitenlamp</b>					
E7GO02 Defecte lampen					
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit	
Serius	2	3	2	Gebruik en bedrijfsproces - ernstig effect Score: 1	
Activiteit: Hvh Totaal					
Vervangen armaturen buitenlamp 1,00 st € 110					

Totaal object

€ 185.846

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2025
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2716	Gootconstructie goot+beugels pvc Woningen	Reinigen goot pvc	46,45 m1	€ 321
<b>34</b>	<b>Balustrades en leuningen</b>			
3410	Balustrade aluminium Woningen	Vervangen balustrade aluminium Verankering, manco	271,00 m1	€ 60.883
<b>41</b>	<b>Buitenwandafwerkingen</b>			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol Woningen	Plaatselijk herstellen voegwerk Erosie, verwerking, verzanding	81,00 pst	€ 5.611
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond Galerijzijde	Herstellen lokaal Onthechting van ondergrond	8,00 m2	€ 356
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen Dak	Herstelwerkzaamheden Lekkage	70,00 m2	€ 19.058
4711	Dakbedekking bitumen Dak	Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast Vocht onder dakbedekking	89,60 m2	€ 8.575
4711	Gootbekleding bitumen Woningen	Reinigen goot bitumen	159,59 m1	€ 1.016
<b>63</b>	<b>Verlichting</b>			
6311	Elektra armaturen buitenlamp Winkel	Vervangen lampen buiten	8,00 st	€ 14
6311	Elektra armaturen binnen TL Woningen	Vervangen lampen binnen TL	20,00 st	€ 82
6311	Elektra armaturen buitenlamp Woningen	Vervangen lampen buiten	26,00 st	€ 44
<b>64</b>	<b>Communicatie</b>			
6422	Huistelefoon-installatie Woningen	Jaarlijks onderhoud huistelefooninstallatie	26,00 pst	€ 2.855
<b>65</b>	<b>Beveiliging</b>			
6513	Droge blusleiding Woningen	Contract blusleiding kranen	1,00 pst	€ 1.009
6513	Poederblusser Woningen	Controle poederblusser	2,00 st	€ 212
<b>66</b>	<b>Transport</b>			
6611	Personenlift (Elektrische lift) Woningen	Personenlift onderhoudscontract	1,00 pst	€ 3.642

Totaal object

€ 103.678



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
	Reinigen kozijn aluminium	135,68	m2	2030	6	€ 8,80						€ 4.774	€ 4.774
3120	Deurdranger Dorma/Geze												
	Afstellen deurdranger	6,00	st	2030	6	€ 37,89						€ 909	€ 909
3120	Blankglas enkel 4 mm												
	Vervangen blankglas enkel voor HR++ glas	388,46	m2	2035	48	€ 87,20						€ 33.876	€ 33.876
3120	Draadglas enkel												
	Vervangen draadglas enkel voor HR++ glas	12,15	m2	2027	48	€ 353,40			€ 4.294				€ 4.294
3120	Onderdorpel hardsteen												
■	Vervangen onderdorpel natuursteen	2,00	st	2026		€ 548,77		€ 1.098					€ 1.098
3120	Blankglas dubbel												
	Vervangen blankglas dubbel Hr + 0,75 - 1,30m <sup>2</sup>	46,84	m2	2047	24	€ 172,56						€ 8.083	€ 8.083
3120	Kozijn buiten aluminium												
	Reinigen kozijn aluminium	48,68	m2	2030	6	€ 8,80						€ 1.713	€ 1.713
3120	Ventilatie gevel rooster rvs staal												
	Reinigen ventilatie rooster staal	11,00	st	2030	6	€ 15,13						€ 666	€ 666
3120	Blankglas dubbel HR++												
	Controle isolatie-glas (garantie) 9e jaar	1,00	pst	2031		€ 207,29						€ 207	€ 207
	Vervangen blankglas dubbel Hr ++ 1,30 - 2,50m <sup>2</sup>	210,71	m2	2047	24	€ 184,03						€ 38.777	€ 38.777
3131	Overige deuren zacht hout												
	Vervangen buitendeur zacht hout->hardhout	4,00	st	2030		€ 684,38						€ 2.738	€ 2.738
3140	Loodaansluiting kozijn												
■	Vervangen loodaansluiting kozijnen	84,76	m1	2026		€ 156,56		€ 13.270					€ 13.270
3140	Kozijn buiten puivulling multiplex												
	Vervangen puivulling multiplex	1,73	m2	2047	24	€ 206,97						€ 358	€ 358
							€ 0	€ 14.368	€ 4.294	€ 0	€ 0	€ 97.228	€ 115.889

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
<b>32 Binnenwandopeningen</b>													
3230	Deurdranger standaard	Woningen											
	Bijstellen deurdranger		5,00	st	2030	6	€ 37,89					€ 758	€ 758
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 758	€ 758
<b>34 Balustrades en leuningen</b>													
3410	Balkonscherm staal/draadglas	Balkonzijde											
■	Reinigen	Vuil, aanslag, verkleuring	22,00	st	2028		€ 206,08			€ 4.534			€ 4.534
3410	Balustrade aluminium/draadglas	Balkonzijde											
	Reinigen balustrade aluminium		68,00	m1	2027	3	€ 20,95		€ 1.424			€ 9.970	€ 11.394
3410	Balustrade aluminium	Woningen											
■	Vervangen balustrade aluminium	Verankering, manco	271,00	m1	2025		€ 224,66	€ 60.883					€ 60.883
	Reinigen balustrade aluminium		271,00	m1	2027	3	€ 20,95		€ 5.676			€ 39.733	€ 45.409
3410	Balustrade aluminium	Trappenhuis											
	Reinigen balustrade aluminium		32,00	m1	2027	3	€ 20,95		€ 670			€ 4.692	€ 5.362
							€ 60.883	€ 0	€ 7.771	€ 4.534	€ 0	€ 54.394	€ 127.582
<b>41 Buitenwandafwerkingen</b>													
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Woningen											
■	Plaatselijk herstellen voegwerk	Erosie, verwerking, verzanding	81,00	pst	2025		€ 69,27	€ 5.611					€ 5.611
	Vervangen voegwerk platvol		770,04	m2	2029	48	€ 69,27					€ 53.343	€ 53.343
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Winkel											
■	Vervangen voegwerk platvol	Onvoldoende body voegwerk	13,00	m2	2026		€ 69,27		€ 901				€ 901
4112	Gevelbekleding volkern	Woningen											
	Reinigen gevelbekleding volkern		9,13	m2	2030	6	€ 8,72					€ 319	€ 319
4112	Gevelbekleding aluminium	Winkel											
	Reinigen gevelbekleding aluminium		141,86	m2	2030	6	€ 11,95					€ 6.784	€ 6.784

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
							€ 5.611	€ 901	€ 0	€ 0	€ 53.343	€ 7.102	€ 66.956
<b>43 Vloerafwerkingen</b>													
4321	Vloerafwerking kunsthars	Woningen											
	Vervangen vloerafwerking kunsthars		93,54	m2	2030	6	€ 63,77					€ 23.859	€ 23.859
4322	Balkon/galerij afwerking betontegels	Balkonzijde											
	Vervangen betontegels galerij		211,00	m2	2033	75	€ 73,74					€ 15.559	€ 15.559
	Reinigen betontegels galerij		211,00	m2	2026	12	€ 15,81		€ 3.337			€ 3.337	€ 6.674
							€ 0	€ 3.337	€ 0	€ 0	€ 0	€ 42.755	€ 46.091
<b>46 Schilderwerk</b>													
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Woningen											
	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		63,92	m2	2030	8	€ 57,21					€ 10.970	€ 10.970
	Klein schilderwerk boeiboord hout dekkend		63,92	m2	2028	4	€ 39,72			€ 2.539		€ 12.696	€ 15.235
4621	Buitenschilderwerk luifel hout transparant	Woningen											
	Groot schilderwerk diversen hout transparant		30,19	m2	2028	4	€ 34,97			€ 1.056		€ 5.279	€ 6.334
4621	Buitenschilderwerk deur hout dekkend	Woningen											
	Groot schilderwerk deur hout dekkend		32,00	st	2030	8	€ 114,38					€ 10.981	€ 10.981
4621	Buitenschilderwerk aluminium	Winkel											
	Groot schilderwerk aluminium		190,54	m2	2033	8	€ 50,84					€ 29.064	€ 29.064
	Klein schilderwerk aluminium		190,54	m2	2028	4	€ 19,06			€ 3.631		€ 18.156	€ 21.787
4621	Buitenschilderwerk metaal	Winkel											
	Groot schilderwerk metaal		159,86	m2	2033	8	€ 50,84					€ 24.384	€ 24.384
	Klein schilderwerk metaal		159,86	m2	2028	4	€ 12,96			€ 2.072		€ 10.358	€ 12.430
4621	Buitenschilderwerk puivulling hout dekkend	Winkel											
	Groot schilderwerk puivulling hout dekkend		1,73	m2	2030	8	€ 55,61					€ 289	€ 289

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
	Klein schilderwerk puivulling hout dekkend	1,73	m2	2028	4	€ 39,72				€ 69		€ 344	€ 412
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (dubbelzijdig)												
	Groot schilderwerk deur hout dekkend	19,00	st	2027	12	€ 144,44			€ 2.744			€ 2.744	€ 5.489
4622	Binnenschilderwerk puivulling hout dekkend												
	Groot schilderwerk puivulling hout dekkend	137,44	m2	2027	12	€ 45,75			€ 6.288			€ 6.288	€ 12.576
4622	Binnenschilderwerk verzinkt staal kolom												
	Groot schilderwerk verzinkt staal	13,20	m2	2028	12	€ 45,75				€ 604		€ 604	€ 1.208
4622	Binnenschilderwerk deur hout dekkend (dubbelzijdig)												
	Groot schilderwerk deur hout dekkend	5,00	st	2027	12	€ 144,44			€ 722			€ 722	€ 1.444
4624	Binnenschilderwerk betonnen vloer en trap coating												
	Groot schilderwerk trap hout dekkend	102,62	m2	2027	12	€ 44,49			€ 4.566			€ 4.566	€ 9.131
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie												
	Groot schilderwerk steenachtig	54,45	m2	2028	12	€ 38,13				€ 2.076		€ 2.076	€ 4.152
4628	Buitenschilderwerk betonlateien												
	Groot schilderwerk betonlateien	211,35	m1	2033	12	€ 38,13						€ 16.116	€ 16.116
4628	Buitenschilderwerk betonconstructie console												
	Groot schilderwerk steenachtig	13,00	m2	2033	12	€ 38,13						€ 991	€ 991
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend												
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	598,00	m2	2030	8	€ 57,21						€ 102.633	€ 102.633
	Klein schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	598,00	m2	2028	4	€ 39,72				€ 23.755		€ 118.776	€ 142.531
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend												
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	1,00	m2	2030	8	€ 57,21						€ 172	€ 172
	Klein schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	1,00	m2	2028	4	€ 39,72				€ 40		€ 199	€ 238

**230.254 • VvE de Meent**  
**De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Berging											
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		70,57	m2	2027	12	€ 44,49		€ 3.140			€ 3.140	€ 6.280
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Traphuis											
	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		26,11	m2	2027	12	€ 44,49		€ 1.162			€ 1.162	€ 2.323
4632	Binnenschilderwerk kozijn en raam staal	Woningen											
	Groot schilderwerk kozijn en raam staal		11,60	m2	2028	12	€ 44,49			€ 516		€ 516	€ 1.032
4634	Buitenschilderwerk hek metaal	Winkel											
	Groot schilderwerk hek staal		80,30	m2	2033	8	€ 50,84					€ 12.248	€ 12.248
	Klein schilderwerk hek staal		80,30	m2	2028	4	€ 19,06			€ 1.530		€ 7.652	€ 9.182
4645	Binnenschilderwerk betonconstructie plafond	Balkonzijde											
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		148,95	m2	2026	12	€ 44,49		€ 6.627			€ 6.627	€ 13.254
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Galerijzijde											
	Herstellen lokaal	Onthechting van ondergrond	8,00	m2	2025		€ 44,49	€ 356					€ 356
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		136,00	m2	2033	12	€ 38,13					€ 10.371	€ 10.371
4645	Buitenschilderwerk betonconstructie plafond	Winkel											
	Groot schilderwerk betonconstructie plafond		35,19	m2	2033	12	€ 38,13					€ 2.683	€ 2.683
4645	Buitenschilderwerk plafond houtwolcementplaat dekkend	Winkel											
	Groot schilderwerk plafond hwc dekkend		71,08	m2	2033	12	€ 38,13					€ 5.420	€ 5.420
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Winkel											
	Groot schilderwerk plafond hout dekkend		20,68	m2	2030	8	€ 57,21					€ 3.549	€ 3.549
	Klein schilderwerk plafond hout dekkend		20,68	m2	2028	4	€ 39,72			€ 821		€ 4.107	€ 4.929
							€ 356	€ 6.627	€ 18.622	€ 38.709	€ 0	€ 435.881	€ 500.195

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
<b>47 Dakafwerkingen</b>													
4711 Dakbedekking bitumen	Dak												
■ Herstelwerkzaamheden	Lekkage	70,00	m2	2025		€ 272,25	€ 19.058						€ 19.058
■ Reinigen dakbedekking	Aangroei mos, algen	50,00	m2	2027		€ 3,88			€ 194				€ 194
■ Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast	Vocht onder dakbedekking	89,60	m2	2025		€ 95,70	€ 8.575						€ 8.575
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen ongeballast	232,00	m2	2034	18	€ 55,96						€ 12.983	€ 12.983
4711 Randstrook bitumineus	Woningen												
	Vervangen randstrook bitumineus	442,70	m1	2034	18	€ 39,86						€ 17.645	€ 17.645
4711 Randstrook kunststof	Woningen												
■ Vervangen randstrook kunststof	Afdichting, manco	324,00	m1	2026		€ 58,39		€ 18.920					€ 18.920
4711 Gootbekleding bitumen	Woningen												
	Vervangen gootbekleding bitumen	159,59	m1	2032	18	€ 47,80						€ 7.628	€ 7.628
	Reinigen goot bitumen	159,59	m1	2025	1	€ 6,36	€ 1.016	€ 1.016	€ 1.016	€ 1.016	€ 1.016	€ 19.299	€ 24.377
4711 Dakrandafwerking aluminium trim	Vernieuwd 2021												
	Vervangen daktrim aluminium	239,36	m1	2034	18	€ 40,67						€ 9.734	€ 9.734
4711 Dakrandafwerking aluminium trim	Galerijzijde												
	Vervangen daktrim aluminium	162,00	m1	2034	18	€ 40,67						€ 6.588	€ 6.588
4711 Dakrandafwerking aluminium trim	Balkonzijde vernieuwd												
	Vervangen daktrim aluminium	10,61	m1	2032	18	€ 40,67						€ 431	€ 431
4711 Dakrandafwerking aluminium trim	Balkonzijde bestaand												
	Vervangen daktrim aluminium	50,00	m1	2032	18	€ 40,67						€ 2.033	€ 2.033
4711 Loodslabben plat dak	Woningen												
■ Vervangen loodslabben plat dak	Erosie, verwerking, verzanding	204,18	m1	2027		€ 149,39			€ 30.502				€ 30.502
	Vervangen loodslabben plat dak	204,18	m1	2026	48	€ 149,39		€ 30.502					€ 30.502
4711 Dakbedekking bitumen	Winkel												
	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen ongeballast	121,50	m2	2032	18	€ 55,96						€ 6.799	€ 6.799

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
4711	Dakrandafwerking aluminium trim	Winkel											
	Vervangen daktrim aluminium		57,86	m1	2032	18	€ 40,67					€ 2.353	€ 2.353
4712	Dakpan beton	Woningen											
■	Reinigen dakpannen	Aangroei mos, algen	714,60	m2	2028		€ 6,17			€ 4.410			€ 4.410
	Vervangen dakpan beton exclusief panlatten		714,60	m2	2031	51	€ 86,31					€ 61.677	€ 61.677
							€ 28.648	€ 50.437	€ 31.712	€ 5.426	€ 1.016	€ 147.171	€ 264.409

**51 Warmteopwekking**

5124	Schoorsteen metselwerk	Woningen											
■	Vervangen voegwerk schoorsteen	Onvoldoende body voegwerk	4,00	st	2030		€ 623,96					€ 2.496	€ 2.496
	Vervangen voegwerk schoorsteen		4,00	st	2028	24	€ 623,96			€ 2.496			€ 2.496
5124	Schoorsteen aluminium	Woningen											
■	Vervangen afdekplaat aluminium	Corrosie	13,00	st	2028		€ 386,22			€ 5.021			€ 5.021
	Inspecteren schoorsteen aluminium		13,00	st	2030	6	€ 146,19					€ 7.602	€ 7.602
5124	Schoorsteen afdekplaat beton	Woningen											
	Vervangen schoorsteenplaat beton		4,00	st	2033	75	€ 407,38					€ 1.630	€ 1.630
5124	Rookgasdakdoorvoer metaal plat	Woningen											
■	Vervangen rookgasafvoer metaal plat	Corrosie	18,00	st	2029		€ 203,24				€ 3.658		€ 3.658
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.517	€ 3.658	€ 11.727	€ 22.902

**52 Afvoeren**

5211	Hemelwaterafvoer pvc	Winkel											
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc		30,80	m1	2047	24	€ 58,52					€ 1.802	€ 1.802
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.802	€ 1.802

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal	
<b>63 Verlichting</b>														
6311	Elektra armaturen binnen TL	Woningen												
	Vervangen armaturen binnen TL		20,00	st	2032	36	€ 318,02					€ 6.360	€ 6.360	
	Vervangen lampen binnen TL		20,00	st	2025	1	€ 4,10	€ 82	€ 82	€ 82	€ 82	€ 82	€ 1.641	€ 2.051
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Woningen												
	Vervangen armaturen buitenlamp		26,00	st	2032	36	€ 109,80					€ 2.855	€ 2.855	
	Vervangen lampen buiten		26,00	st	2025	1	€ 1,71	€ 44	€ 44	€ 44	€ 44	€ 44	€ 887	€ 1.109
6311	Elektra armaturen buitenlamp	Winkel												
	Vervangen lampen buiten		8,00	st	2025	1	€ 1,71	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 273	€ 341
								€ 140	€ 140	€ 140	€ 140	€ 140	€ 12.016	€ 12.716
<b>64 Communicatie</b>														
6411	Deuropener	Woningen												
	Vervangen deuropener		26,00	pst	2037	15	€ 246,99					€ 6.422	€ 6.422	
6422	Deurmeldinstallatie	Woningen												
	Vervangen deurmeldinstallatie		1,00	pst	2037	15	€ 768,51					€ 769	€ 769	
6422	Huistelefoon-installatie	Woningen												
	Vervangen huistelefooninstallatie		26,00	pst	2037	15	€ 274,46					€ 7.136	€ 7.136	
	Jaarlijks onderhoud huistelefooninstallatie		26,00	pst	2025	1	€ 109,80	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 54.239	€ 68.512
								€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 68.565	€ 82.839
<b>65 Beveiliging</b>														
6513	Droge blusleiding	Woningen												
	Contract blusleiding kranen		1,00	pst	2025	1	€ 1.008,99	€ 1.009	€ 1.009	€ 1.009	€ 1.009	€ 1.009	€ 20.180	€ 25.225
	Druktest droge blusleiding		1,00	pst	2030	6	€ 1.448,84					€ 5.795	€ 5.795	
6513	Poederblusser	Woningen												
	Controle poederblusser		2,00	st	2025	1	€ 106,14	€ 212	€ 212	€ 212	€ 212	€ 212	€ 4.246	€ 5.307

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Prijs/Ehd	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal	
							€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 30.221	€ 36.327	
<b>66 Transport</b>														
6611	Personenlift (Elektrische lift)													
	Personenlift onderhoudscontract		1,00	pst	2025	1	€ 3.642,28	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 72.846	€ 91.057
								€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 72.846	€ 91.057
<b>Totaal object</b>								€ 103.678	€ 85.236	€ 78.917	€ 64.365	€ 68.558	€ 1.094.027	€ 1.494.781

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

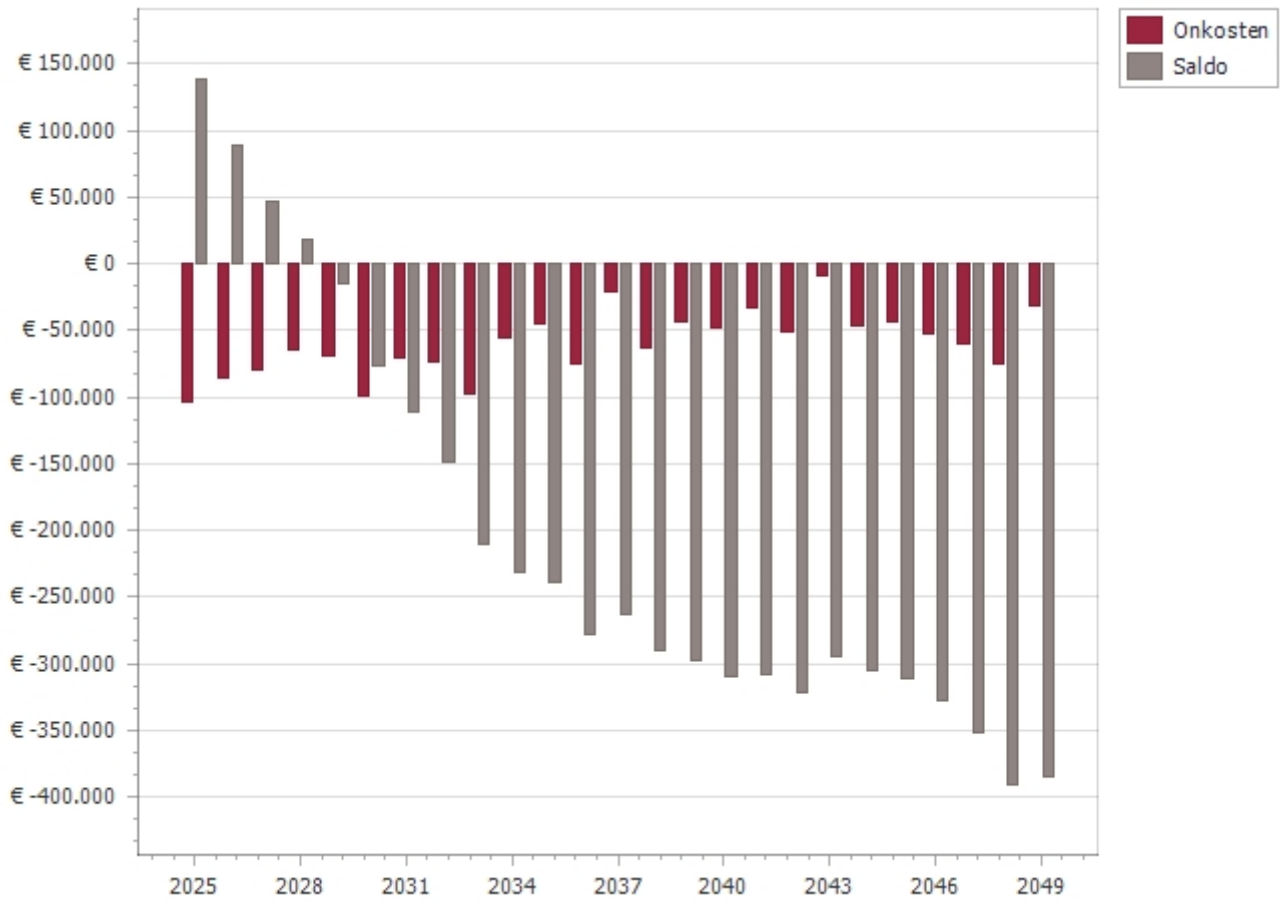
Code	Hoofdgroep	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2049	Totaal
21	Buitenwanden	€ 0	€ 1.386	€ 8.339	€ 0	€ 2.362	€ 88.762	€ 100.849
27	Daken	€ 321	€ 321	€ 321	€ 321	€ 321	€ 22.800	€ 24.407
31	Buitenwandopeningen	€ 0	€ 14.368	€ 4.294	€ 0	€ 0	€ 97.228	€ 115.889
32	Binnenwandopeningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 758	€ 758
34	Balustrades en leuningen	€ 60.883	€ 0	€ 7.771	€ 4.534	€ 0	€ 54.394	€ 127.582
41	Buitenwandafwerkingen	€ 5.611	€ 901	€ 0	€ 0	€ 53.343	€ 7.102	€ 66.956
43	Vloerafwerkingen	€ 0	€ 3.337	€ 0	€ 0	€ 0	€ 42.755	€ 46.091
46	Schilderwerk	€ 356	€ 6.627	€ 18.622	€ 38.709	€ 0	€ 435.881	€ 500.195
47	Dakafwerkingen	€ 28.648	€ 50.437	€ 31.712	€ 5.426	€ 1.016	€ 147.171	€ 264.409
51	Warmteopwekking	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.517	€ 3.658	€ 11.727	€ 22.902
52	Afvoeren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.802	€ 1.802
63	Verlichting	€ 140	€ 140	€ 140	€ 140	€ 140	€ 12.016	€ 12.716
64	Communicatie	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 2.855	€ 68.565	€ 82.839
65	Beveiliging	€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 1.221	€ 30.221	€ 36.327
66	Transport	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 3.642	€ 72.846	€ 91.057
<b>Totaal object</b>		<b>€ 103.678</b>	<b>€ 85.236</b>	<b>€ 78.917</b>	<b>€ 64.365</b>	<b>€ 68.558</b>	<b>€ 1.094.027</b>	<b>€ 1.494.781</b>

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2025	€ -103.678	€ 36.136	€ 138.212	100,00 %
2026	€ -85.236	€ 36.136	€ 89.113	100,00 %
2027	€ -78.917	€ 36.136	€ 46.332	100,00 %
2028	€ -64.365	€ 36.136	€ 18.103	100,00 %
2029	€ -68.559	€ 36.136	€ -14.319	100,00 %
2030	€ -98.649	€ 36.136	€ -76.832	100,00 %
2031	€ -71.079	€ 36.136	€ -111.776	100,00 %
2032	€ -73.539	€ 36.136	€ -149.179	100,00 %
2033	€ -98.063	€ 36.136	€ -211.106	100,00 %
2034	€ -56.146	€ 36.136	€ -231.117	100,00 %
2035	€ -44.457	€ 36.136	€ -239.438	100,00 %
2036	€ -75.517	€ 36.136	€ -278.820	100,00 %
2037	€ -20.667	€ 36.136	€ -263.351	100,00 %
2038	€ -63.410	€ 36.136	€ -290.625	100,00 %
2039	€ -43.927	€ 36.136	€ -298.416	100,00 %
2040	€ -47.905	€ 36.136	€ -310.184	100,00 %
2041	€ -33.456	€ 36.136	€ -307.504	100,00 %
2042	€ -50.551	€ 36.136	€ -321.920	100,00 %
2043	€ -9.195	€ 36.136	€ -294.979	100,00 %
2044	€ -46.095	€ 36.136	€ -304.938	100,00 %
2045	€ -43.096	€ 36.136	€ -311.898	100,00 %
2046	€ -52.060	€ 36.136	€ -327.822	100,00 %
2047	€ -59.602	€ 36.136	€ -351.288	100,00 %
2048	€ -75.517	€ 36.136	€ -390.669	100,00 %
2049	€ -31.094	€ 36.136	€ -385.627	100,00 %
	€ -1.494.781	€ 903.400		

**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
------	----------	-------------	-------	-----------



**230.254 • VvE de Meent  
De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>21 Buitenwanden</b>															
2110	Gevelconstructie metselwerk	Woningen													
	Hydrofoberen / impregneren metselwerk		770,04	m2	2030						■				
	Reinigen metselwerk		770,04	m2	2027			■						■	
2110	Dilatatie kitvoeg	Balkonzijde													
	Vervangen dilatatie kitvoeg		21,00	m1	2029					■					
2110	Dilatatie kitvoeg vloer	Trap/Bordesvloer													
	Vervangen dilatatie kitvoeg		30,00	m1	2029					■					
2110	Gevelconstructie metselwerk	Winkel													
	Hydrofoberen / impregneren metselwerk		128,02	m2	2030						■				
	Reinigen metselwerk		128,02	m2	2026		■			■			■		
<b>27 Daken</b>															
2716	Gootconstructie goot+beugels pvc	Woningen													
	Reinigen goot pvc		46,45	m1	2025	1	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2716	Boeiboord volkern	Woningen													
	Vervangen boeiboord volkern		49,13	m2	2033									■	
	Reinigen boeiboord volkern		49,13	m2	2030						■				
<b>31 Buitenwandopeningen</b>															
3120	Waterslag aluminium	Woningen													
	Vervangen waterslag aluminium		18,60	m1	2033									■	
3120	Kozijn buiten kunststof	Woningen													
	Reinigen kozijn kunststof		55,64	m2	2030						■				
3120	Kozijn buiten aluminium	Balkonzijde													
	Reinigen kozijn aluminium		135,68	m2	2030						■				
3120	Deurdranger Dorma/Geze	Woningen													
	Afstellen deurdranger		6,00	st	2030						■				











**230.254 • VvE de Meent**  
**De Meent • Papendrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Vervangen daktrim aluminium		50,00	m1	2032	18								■		
4711 Loodslabben plat dak	Woningen														
■ Vervangen loodslabben plat dak	Erosie, verwerking, verzanding	204,18	m1	2027				■							
Vervangen loodslabben plat dak		204,18	m1	2026	48		■								
4711 Dakbedekking bitumen	Winkel														
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen ongeballast		121,50	m2	2032	18								■		
4711 Dakrandafwerking aluminium trim	Winkel														
Vervangen daktrim aluminium		57,86	m1	2032	18								■		
4712 Dakpan beton	Woningen														
■ Reinigen dakpannen	Aangroei mos, algen	714,60	m2	2028					■						
Vervangen dakpan beton exclusief panlatten		714,60	m2	2031	51							■			
<b>51 Warmteopwekking</b>															
5124 Schoorsteen metselwerk	Woningen														
■ Vervangen voegwerk schoorsteen	Onvoldoende body voegwerk	4,00	st	2030							■				
Vervangen voegwerk schoorsteen		4,00	st	2028	24				■						
5124 Schoorsteen aluminium	Woningen														
■ Vervangen afdekplaat aluminium	Corrosie	13,00	st	2028					■						
Inspecteren schoorsteen aluminium		13,00	st	2030	6						■				
5124 Schoorsteen afdekplaat beton	Woningen														
Vervangen schoorsteenplaat beton		4,00	st	2033	75									■	
5124 Rookgasdakdoorvoer metaal plat	Woningen														
■ Vervangen rookgasafvoer metaal plat	Corrosie	18,00	st	2029						■					
<b>63 Verlichting</b>															
6311 Elektra armaturen binnen TL	Woningen														
Vervangen armaturen binnen TL		20,00	st	2032	36								■		

