

AC Vastgoed Advies

NEN 2767 · MJOP
MEERJARENONDERHOUDSPAN

MJOP VvE Voorbeeldstraat 12-14

Voorbeeldstraat 12-14

Vereniging van Eigenaars Voorbeeldstraat 12 en 14 te Voorbeeldstad

Datum inspectie
21 augustus 2026

Inspecteur
Voorbeeld Inspecteur

Looptijd MJOP

15 jaar

Geschatte totaalkosten

€ 104.189

Over dit voorbeeldrapport

Wat u hier ziet

Dit is een meerjarenonderhoudsplan dat AC Vastgoed Advies daadwerkelijk heeft opgesteld en opgeleverd. De opbouw, de conditiemeting volgens NEN 2767, de onderhoudshandelingen, de eenheidsprijzen en de financiële doorrekening zijn ongewijzigd overgenomen. Het is dus geen brochure en geen voorbeeld dat mooier is gemaakt dan de werkelijkheid: er staan gebreken in die de vereniging geld gaan kosten, en er staat in dat het reservefonds bij de huidige contributie tekortschiet.

Wat is aangepast

De vereniging heeft geen toestemming gegeven om haar onderhoudsdossier openbaar te maken, en die toestemming hoort zij ook niet te hoeven geven. Alle gegevens die naar de vereniging of naar het pand herleidbaar zijn, zijn daarom vervangen door fictieve gegevens: de naam van de vereniging, het adres, de postcode, de plaats en de opdrachtgever.

Een deel van de elementenlijst is weggelaten

Het volledige rapport telt honderd pagina's. Om dit voorbeeld leesbaar te houden is een deel van de elementenlijst en van de jaarspecificatie weggelaten. U ziet daardoor niet alle bouwdelen en niet alle jaren terug, en de paginanummering in dit voorbeeld loopt niet door. De pagina's die u wel ziet zijn onbewerkt: zo ziet een bouwdeel er in het volledige rapport ook uit. In het rapport dat u zelf ontvangt zijn alle bouwdelen en alle jaren opgenomen.

Over de fotos

Fotos waarop huisnummers, naambordjes, kentekens of het straatbeeld zichtbaar waren, zijn bijgesneden of vervangen. Daardoor kan een foto afwijken van de omschrijving die erbij staat. Dat is bewust gedaan om het rapport geanonimiseerd te houden en zegt niets over de wijze waarop wij normaal rapporteren; in een regulier rapport hoort bij elke waarneming de foto die daar daadwerkelijk bij is gemaakt.

Over de bedragen

De bedragen in dit voorbeeld horen bij dit specifieke pand: een portiekpand uit 1928 met drie appartementsrechten. Een ander gebouw heeft andere hoeveelheden, een andere conditie en een ander prijspeil. Gebruik dit voorbeeld om de opbouw en de diepgang te beoordelen, niet om uw eigen onderhoudskosten te schatten.

Gevelaanzichten (1/2)

Voorgevel



Achtergevel



Algemene gegevens

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Objectgegevens

Object	MJOP VvE Voorbeeldstraat 12-14 Voorbeeldstad
Adres	Voorbeeldstraat 12-14
Postcode	0000 AA
Plaats	Voorbeeldstad
Bouwjaar pand	1928
Appartementsrechten	3

Opdrachtnemer

Naam	AC Vastgoed Advies
Inspecteur	Voorbeeld Inspecteur
Certificaatnummer	202572416
Telefoon	085 902 7577
E-mailadres	info@acvastgoedadvies.nl
Inspectiedatum	21 augustus 2026

Opdrachtgever

Naam	Vereniging van Eigenaars Voorbeeldstraat 12 en 14 te Voorbeeldstad
Contactpersoon	Het bestuur van de vereniging, gemachtigd bestuurder

Documentkenmerken

Kenmerk	AC-VOORBEELD-MJOP
Versie	1
Status	Voorbeeldrapport
Inflatie-indexatie	2,5%

Uitgangspunten van dit rapport

Dit rapport is gebaseerd op een **visuele inspectie** op de vermelde inspectiedatum; er is geen destructief onderzoek verricht. De opgenomen **hoeveelheden zijn indicatief** en ter plaatse geschat of afgeleid uit beschikbare gegevens; er heeft geen gecertificeerde opmeting plaatsgevonden. De **kostenramingen zijn indicatief**, gebaseerd op ervaringscijfers en het prijspeil van 2026, en vormen geen offerte. Omdat de kosten voortkomen uit hoeveelheid maal eenheidsprijs, werkt een afwijking in de hoeveelheid evenredig door in het begrote bedrag. Aan de vermelde hoeveelheden en bedragen kunnen geen rechten worden ontleend; laat vóór opdrachtverlening de hoeveelheden en prijzen door de uitvoerende partij verifiëren. Zie het hoofdstuk "Algemene voorwaarden en aansprakelijkheid" voor de volledige voorwaarden.

Opmerkingen en uitgangspunten

Opmerkingen

Meerjarenonderhoudsplan 2026 tot en met 2040 voor de vereniging, opgesteld in opdracht van het bestuur van de vereniging. De bouwkundige inspectie is uitgevoerd op 21 augustus 2026. De conditiemeting is visueel en non-destructief uitgevoerd conform NEN 2767-1+C1:2019.

De inspectie omvat de gemeenschappelijke bouwkundige onderdelen van de vereniging, voor zover aanwezig, toegankelijk en behorend tot de onderhoudsverantwoordelijkheid van de VvE: gevels, metsel- en voegwerk; dak, dakopbouwen en dakkapellen; dakgoten en hemelwaterafvoeren; gevelkozijnen, ramen en deuren behorend tot de VvE; balkons en balustrades; algemene entree en hal; trappenhuis; gemeenschappelijke gangen en overige algemene ruimten; gemeenschappelijke bergings- en technische ruimten; en het schilderwerk aan de buitenzijde en in de algemene ruimten.

Buiten de opdracht vallen: specialistisch constructief onderzoek, funderingsonderzoek, destructief onderzoek en specialistische keuringen van technische installaties. Niet of niet veilig bereikbare onderdelen zijn uitsluitend beoordeeld vanaf de beschikbare en veilig bereikbare posities.

De opgenomen bedragen zijn indicatief en gebaseerd op ervaringscijfers en marktprijzen op prijspeil 2026. Zij vormen geen offerte.

Onderhoudshistorie volgens opgave van het bestuur (intakeformulier):

- 2006: nieuwe dakbedekking, aangebracht na de zolderrenovatie van 14A.
- Circa 2010 tot 2015: het voegwerk van de voorgevel is opnieuw aangebracht (jaartal niet met zekerheid bekend).
- 2024 tot 2026: kozijnen, ramen, deuren en schilderwerk aan de voorzijde worden in twee fasen vernieuwd.
- Er heeft geen grote renovatie of verbouwing plaatsgevonden; aan de balkons, balustrades en algemene ruimten is voor zover bekend geen onderhoud uitgevoerd.

Reeds door de vereniging geplande werkzaamheden (intakeformulier):

- Achtergevel: het bestuur meldt dat de achtergevel in slechte staat verkeert en dat herstel voor 2026 is gepland. Dat sluit aan op de bevindingen van deze inspectie.
- Hemelwaterafvoeren en goten: werkzaamheden gepland in het derde of vierde kwartaal van 2026.
- Optrekkend vocht ter plaatse van 14B, met scheurvorming in dezelfde wand: werkzaamheden gepland in 2026.

De posten in dit plan die betrekking hebben op deze onderdelen zijn opgenomen omdat zij tot de onderhoudsbehoefte van de vereniging behoren. Voor zover het werk al is gegund, dient de vereniging de betreffende bedragen niet dubbel te reserveren; de aannemingsom gaat dan voor de raming in dit plan.

Conditiescore overzicht (1/2)

Bouwdeel	Hoofdgroep	Materiaal	Maatgevend gebrek	Score	Urgentie
Metselwerk voorgevel en zijgevel	Buitenwanden	-	-	1 – Uitstekend	-
Voegwerk voorgevel en zijgevel	Buitenwanden	-	-	1 – Uitstekend	-
Raamdorpels (beton) voorgevel	Buitenwanden	Beton	Afbrokkelen	1 – Uitstekend	Direct
Betonbanden en lateien voorgevel	Buitenwanden	Beton	Aangroei organismen	1 – Uitstekend	Direct
Buitenkozijnen voorgevel	Buitenwandopeningen	-	-	1 – Uitstekend	-
Entredeuren en bergingdeuren voorzijde	Buitenwandopeningen		Scheuren in (houten) kozijnwerk, scheuren vanuit houtverbindingen of kopse kanten, wind-, droog- krimpscheuren, slijtscheuren	2 – Goed	Cyclisch / monitoren
Hemelwaterafvoeren (kunststof)	Afvoeren		Corrosie	1 – Uitstekend	Direct
Metselwerk achtergevel	Buitenwanden		Vocht, optrekkend of doorslaand	3 – Redelijk	Direct
Voegwerk achtergevel	Buitenwanden		Erosie, verwerking, verzanding	2 – Goed	Cyclisch / monitoren
Buitenkozijnen achtergevel	Buitenwandopeningen		Houtrot	5 – Slecht	Direct
Buitenschilderwerk hout achtergevel	Buitenwanden		Afbladderen	4 – Matig	Direct
Balkondeuren achtergevel	Buitenwandopeningen		Krijten, verpoederen	2 – Goed	Direct
Balkonvloeren	Vloeren		Aangroei organismen	3 – Redelijk	Direct
Balkonconstructie en stalen randprofielen	Vloeren		Corrosie	3 – Redelijk	Direct
Balkonhekwerken (hout)	Balustrades en leuning		Erosie, verwerking, slijtage	2 – Goed	Binnen 1 jaar

Elementenoverzicht (1/2)

De eerste stap bij het opstellen of actualiseren van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is het opstellen van een elementenlijst. Deze lijst wordt samengesteld op basis van beschikbare documentatie en observaties tijdens de inspectie op locatie. Het object wordt daarbij opgedeeld in afzonderlijke elementen, die elk een specifiek bouwdeel of installatieonderdeel vertegenwoordigen. Na het vaststellen van de elementen volgt de conditiemeting conform NEN 2767-1+C1:2019 (Condiemeting gebouwde omgeving). Deze norm biedt een objectieve en eenduidige methode om de technische staat van bouwdelen te beoordelen op basis van intensiteit en omvang van geconstateerde gebreken. De resultaten worden hieronder weergegeven als conditiescore per element en dienen als basis voor de planmatige onderhoudsplanung.

Toelichting conditiescores: 1=Uitstekend · 2=Goed · 3=Redelijk · 4=Matig · 5=Slecht · 6=Zeer slecht · 8=Nader onderzoek · 9=Niet te inspecteren

Code	Element	Locatie	Hoeveelheid	Eenheid	Conditie
21 Buitenwanden					
21.12	Metselwerk voorgevel en zijgevel	Voor- en zijgevel	85	m ²	1 – Uitstekend
21.12	Voegwerk voorgevel en zijgevel	Voor- en zijgevel	85	m ²	1 – Uitstekend
21.12	Raamdorpels (beton) voorgevel	Voor- en zijgevel	1	pst	1 – Uitstekend
21.12	Betonbanden en lateien voorgevel	Voorgevel	1	pst	1 – Uitstekend
21.12	Metselwerk achtergevel	Achtergevel	85	m ²	3 – Redelijk
21.12	Voegwerk achtergevel	Achtergevel en binnenplaats	85	m ²	2 – Goed
31 Buitenwandopeningen					
31.10	Buitenkozijnen voorgevel	Voor- en zijgevel	25	m ²	1 – Uitstekend
31.31	Entredeuren en bergingdeuren voorzijde	Voorgevel	4	st	2 – Goed
31.10	Buitenkozijnen achtergevel	Achtergevel en dakopbouw	25	m ²	5 – Slecht
31.10	Balkondeuren achtergevel	Achtergevel, balkons	3	st	2 – Goed
52 Afvoeren					
52.11	Hemelwaterafvoeren (kunststof)	Voor- en zijgevel	12	m	1 – Uitstekend

Meerjarenonderhoudsplanung 15 jaar

Jaar	Service	Onderhoud	Vervanging	Onderzoek	Totaal
2026	€ 1.637	€ 19.060	€ 3.461	€ 1.644	€ 25.801
2027	€ 614	€ 8.459	-	-	€ 9.072
2028	€ 1.091	€ 1.133	-	-	€ 2.223
2029	€ 645	-	-	-	€ 645
2030	€ 1.146	-	-	-	€ 1.146
2031	€ 2.982	€ 14.442	-	-	€ 17.423
2032	€ 1.204	€ 7.957	-	-	€ 9.161
2033	€ 712	€ 4.604	-	-	€ 5.316
2034	€ 1.265	-	-	-	€ 1.265
2035	€ 748	-	-	-	€ 748
2036	€ 2.096	€ 3.476	€ 2.215	-	€ 7.786
2037	€ 786	-	-	-	€ 786
2038	€ 1.396	€ 10.678	€ 3.580	-	€ 15.654
2039	€ 826	€ 3.853	-	-	€ 4.679
2040	€ 1.467	-	€ 1.016	-	€ 2.482
TOTAAL 15 JAAR	€ 18.614	€ 73.660	€ 10.271	€ 1.644	€ 104.189

* De bedragen zijn inclusief BTW (21%) en onvoorzien (10%), gecorrigeerd voor inflatie (2,5% per jaar). De onderzoekskosten staan als afzonderlijke kolom en tellen mee in het totaal; PM-posten zonder bedrag zijn buiten de totalen gehouden. Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's; de totalen zijn berekend over de onafgeronde waarden. Daardoor kan een jaartotaal, een kolomtotaal of het eindtotaal één euro afwijken van de som van de afgeronde bedragen die erboven staan.

Geplande werkzaamheden 2026 (1/2)

Dit hoofdstuk onderbouwt de jaarbedragen uit de meerjarenonderhoudsplanung. Per jaar staan de werkzaamheden die volgens de planning worden uitgevoerd, met de bijbehorende kosten. De bedragen zijn inclusief btw en onvoorzien en zijn geïndexeerd naar het betreffende jaar; de optelling per jaar komt overeen met het jaartotaal in de meerjarenplanung, inclusief de eventuele onderzoekskosten. Jaren zonder geplande werkzaamheden zijn niet opgenomen.

Bouwdeel	Handeling	Categorie	Cyclus	Bedrag
Balkonconstructie en stalen randprofielen Achterzijde	Conserveren stalen balkonrandprofielen	Onderhoud	15 jr	€ 4.259
Steiger- en bereikbaarheidsvoorzieningen Gevels en dak	Steigerwerk herstelcampagne achterzijde 2026	Onderhoud	eenmalig	€ 3.926
Buitenkozijnen achtergevel Achtergevel en dakopbouw	Vervangen door houtrot aangetaste kozijndelen achtergevel	Vervanging	eenmalig	€ 3.461
Buitenschilderwerk hout achtergevel Achtergevel en dakopbouw	Buitenschilderwerk achtergevel, volledig verfsysteem	Onderhoud	6 jr	€ 3.161
Dakkapel achterzijde Dakvlak achterzijde	Herstel lood-, zink- en kitwerk dakkapel	Onderhoud	eenmalig	€ 1.930
Raamdorpels (beton) voorgevel Voor- en zijgevel	Herstel betonnen raamdorpels	Onderhoud	eenmalig	€ 1.664
Buitenkozijnen achtergevel Achtergevel en dakopbouw	Houtherstel en herstel kozijnaansluitingen achtergevel	Onderhoud	eenmalig	€ 1.531
Metselwerk achtergevel Achtergevel	Specialistisch vocht- en lekkageonderzoek achtergevel	Onderzoek	eenmalig	€ 1.131
Dakgoot achterzijde Dakrand achterzijde	Herstel zink- en loodwerk dakgoot	Onderhoud	eenmalig	€ 865
Balkondeuren achtergevel Achtergevel, balkons	Schilderwerk balkondeuren	Onderhoud	6 jr	€ 759
Betonbanden en lateien voorgevel Voorgevel	Reinigen betonbanden en lateien	Service	10 jr	€ 599
Hemelwaterafvoeren (kunststof) Voor- en zijgevel	Vervangen bevestigingsbeugels hemelwaterafvoer	Onderhoud	eenmalig	€ 512

Reservering en dekkingsgraad

Dit hoofdstuk vertaalt de meerjarenonderhoudsplanning naar een concreet financieel kader voor de VvE: hoeveel kapitaal is er over de looptijd van 15 jaar nodig, hoe verhoudt het reservefonds zich daartoe, en welk bedrag moet er per maand worden gereserveerd om alle geplande werkzaamheden te kunnen bekostigen zonder dat het reservefonds in enig jaar tekortschiet.

BENODIGD KAPITAAL 15 JAAR € 104.189 alle geplande uitgaven, incl. BTW, onvoorzien en inflatie	HUIDIGE RESERVEFONDS € 3.200 opgave opdrachtgever	DEKKINGSGRAAD 3% reservefonds t.o.v. benodigd kapitaal	BENODIGDE RESERVERING € 1.883 p/mnd niveau 2026, jaarlijks te indexeren met 2,5%
---	---	--	--

Benodigde reservering

Benodigde jaarlijkse reservering (niveau 2026)	€ 22.601
Per maand	€ 1.883
Per appartementsrecht per maand (3 appartementsrechten)	€ 628
Maatgevend jaar (bepaalt de hoogte van de reservering)	2026

Toelichting: het eerste jaar bepaalt deze reservering

De zwaarste uitgave van deze planning valt in 2026: **€ 25.801** aan direct noodzakelijk herstel. Omdat het beschikbare reservefonds van € 3.200 daarvan slechts een deel dekt, moet het resterende bedrag er al zijn voordat er ook maar één keer is gereserveerd. Daardoor wordt de hierboven berekende reservering volledig bepaald door dat eerste jaar en is zij voor de rest van de looptijd hoger dan nodig: bij deze storting resteert eind 2040 naar verwachting circa **€ 304.298**.

Het herstel in 2026 is daarmee geen reserveringsvraag maar een financieringsvraag. Wordt dat bedrag afzonderlijk gefinancierd, dan bedraagt de structureel benodigde reservering voor 2027 tot en met 2040:

Benodigde jaarlijkse reservering vanaf 2027 (niveau 2026)	€ 9.072
Per maand	€ 756
Maatgevend jaar binnen die periode	2027

Beide bedragen zijn juist; welke van de twee maatgevend is, hangt af van de vraag of het herstel in 2026 uit de reservering zelf moet worden bekostigd.

Vergelijking met de huidige contributie

Huidige jaarlijkse contributie aan het reservefonds	€ 6.000
Benodigde jaarlijkse dotatie	€ 22.601
Tekort per jaar	€ 16.601
Tekort per maand	€ 1.383
Verwacht eindsaldo na 15 jaar bij ongewijzigde contributie	€ 6.603

Kapitalisatie reservefonds

Onderstaand overzicht toont de verwachte ontwikkeling van het reservefonds over de looptijd van het MJOP: het startsaldo, de jaarlijkse (inflatie-geïndexeerde) contributie, en de geraamde VvE-uitgaven volgens dit MJOP. Dit is een indicatieve projectie op basis van de door de opdrachtgever opgegeven uitgangspunten, geen boekhoudkundige jaarrekening.

Let op: het reservefonds komt in deze projectie in één of meer jaren onder € 0 uit. Zie het hoofdstuk "Financieel kader" voor de benodigde contributie om dit tekort te voorkomen.

Jaar	Beginsaldo	+ Contributie	– Uitgaven	Eindsaldo
2026	€ 3.200	€ 6.000	€ 25.801	€ -16.601
2027	€ -16.601	€ 6.150	€ 9.072	€ -19.524
2028	€ -19.524	€ 6.304	€ 2.223	€ -15.444
2029	€ -15.444	€ 6.461	€ 645	€ -9.627
2030	€ -9.627	€ 6.623	€ 1.146	€ -4.150
2031	€ -4.150	€ 6.788	€ 17.423	€ -14.785
2032	€ -14.785	€ 6.958	€ 9.161	€ -16.988
2033	€ -16.988	€ 7.132	€ 5.316	€ -15.172
2034	€ -15.172	€ 7.310	€ 1.265	€ -9.126
2035	€ -9.126	€ 7.493	€ 748	€ -2.381
2036	€ -2.381	€ 7.681	€ 7.786	€ -2.487
2037	€ -2.487	€ 7.873	€ 786	€ 4.600
2038	€ 4.600	€ 8.069	€ 15.654	€ -2.985
2039	€ -2.985	€ 8.271	€ 4.679	€ 607
2040	€ 607	€ 8.478	€ 2.482	€ 6.603

* Uitgaven betreffen het VvE-aandeel van onderhoud, service, vervanging en onderzoek volgens dit MJOP (excl. eventuele nader-onderzoekskosten). Contributie is geïndexeerd met de opgegeven inflatie (2,5% per jaar).

Raamdorpels (beton) voorgevel

1 – Uitstekend

Elementgegevens	
Materiaal	Beton
Locatie	Voor- en zijgevel
Hoeveelheid	1 pst
Toelichting	Betonnen raamdorpels onder de gevelopeningen. Aan de onderzijde is over een deel van de lengte beton afgebrokkeld en loopt een scheur in de lengterichting door. De druiprand is daardoor plaatselijk verdwenen, waardoor regenwater niet meer vrij van de gevel afdruipt maar langs het metselwerk naar beneden loopt. Dat is terug te zien in de afwateringsstrepen op het onderliggende metselwerk en op de betonband. Aantal dorpels niet afzonderlijk geteld; het herstel is als vaste post geraamd.

MAATGEVEND GEBREK	
Afbrokkelen	
Ernst	2 - Serieus
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	1 - Incidenteel (<2%)
Oorzaak	Vorstwerking

Gebreken

Gebrek	Ernst	Intensiteit	Omvang	Oorzaak	Score	Maatregel	Urgentie	Toelichting	Risico
Afbrokkelen	2 - Serieus	3 - Eindstadium	1 - Incidenteel (<2%)	Vorstwerking	1	Actie vereist	Direct	-	Veiligheid: Geen Functioneren: Geen Vervolgschade: Middel Uitstraling: Middel

Lage conditiescore met hoge urgentie. De conditiescore drukt uit hoever dit bouwdeel is gedegradеerd en volgt uit ernst, intensiteit en omvang van het gebrek volgens NEN 2767-1+C1:2019. De urgentie is een afzonderlijk oordeel van de inspecteur over de vraag hoe snel er moet worden ingegrepen. Een gebrek dat een klein deel van het bouwdeel beslaat kan daardoor een lage conditiescore houden en toch met spoed herstel vragen, bijvoorbeeld omdat er water binnendringt of omdat de schade zich uitbreidt. Zie de kolom Urgentie hierboven en het hoofdstuk met de aanbevolen handelingen.

Raamdorpels (beton) voorgevel (vervolg)

Aanbevolen handelingen

Handeling	Type	Eerste jaar	Cyclus (jr)	Eenheid	Prijs/eenh.	Totaal*	Prio
Herstel betonnen raamdorpels Herstellen van de afgebrokkelde onderzijde van de betonnen raamdorpels en het opnieuw aanbrengen van de druiprand, zodat regenwater weer vrij van de gevel afdruipt en niet langs het metselwerk naar beneden loopt. Uitvoering in 2026, vóór de reiniging van de betonbanden: die reiniging is zinloos zolang het water langs de gevel blijft lopen.	Herstel	2026	0	pst	€ 1.250	€ 1.250	Hoog

* Totaal = prijs/eenheid x hoeveelheid, excl. BTW en onvoorzien.

Raamdorpels (beton) voorgevel (vervolg)

Elementfoto's



Gebrekfoto's

Afbrokkelen



Metselwerk achtergevel

Elementgegevens	
Materiaal	Baksteen metselwerk
Locatie	Achtergevel
Hoeveelheid	85 m²
Toelichting	Gemetselde achtergevel aan de binnenplaats. Vanaf de dakrand loopt een deels trapsgewijze scheurvorming naar beneden, met donkere aftekening langs de scheur. Ook bij de aansluiting van het uitkragende geveldeel is verticale scheurvorming waargenomen. Onder de balkonplaat bevindt zich een horizontale scheur in de lintvoeg. Rond de bevestigingspunten van de hemelwaterafvoeren is het metselwerk plaatselijk beschadigd. LET OP: het bestuur meldt dat voor dit onderdeel al werkzaamheden zijn gepland (herstel achtergevel, gepland in 2026). Stem de raming in dit plan af met de opdracht die de vereniging heeft verstrekt en reserveer het bedrag niet dubbel. Vochtindringing en het onderzoek daarnaar. Ter plaatse van en onder het balkon is vochtindringing vastgesteld, met aan de binnenzijde een vochtfront, zoutuitbloei, loskomend stucwerk en schimmelvorming bij de vloeraansluiting. In de wand zijn boorgaten in rijen en genummerde meetpunten aangetroffen, wat wijst op een eerder uitgevoerd onderzoek en mogelijk een injectiebehandeling die het probleem niet heeft verholpen. De herkomst is bij visuele inspectie niet vast te stellen: zowel optrekkend vocht vanuit de fundering als waterindringing vanaf het bovengelegen balkon is mogelijk, en een combinatie evenmin uit te sluiten. Twee punten zijn daarbij van belang. De gevel is eerder geïmpregneerd, maar hydrofoberen werkt uitsluitend tegen doorslaand regenwater en niet tegen optrekkend vocht; het kan optrekkend vocht zelfs verergeren doordat het vocht niet meer naar buiten kan verdampen. Daarnaast blijft op de bovengelegen balkonvloer water staan en is het stalen randprofiel gecorrodeerd, wat een tweede mogelijke waterroute vormt.

MAATGEVEND GEBREK

Vocht, optrekkend of doorslaand

Ernst	3 - Ernstig
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	2 - Plaatselijk (2-10%)
Oorzaak	Nader te bepalen
Toelichting	De omvang is indicatief. Vochtindringing in de achtergevel ter plaatse van en onder het balkon, met aan de binnenzijde een vochtfront, zoutuitbloei en loskomend stucwerk. Het bestuur meldt dit als bekend probleem bij 14B en heeft voor 2026 werkzaamheden gepland. De herkomst is bij visuele inspectie niet vast te stellen; zie de toelichting bij dit bouwdeel.

Metselwerk achtergevel (vervolg)

Gebreken

Gebrek	Ernst	Intensiteit	Omvang	Oorzaak	Score	Maatregel	Urgentie	Toelichting	Risico
Scheuren niet-constructief (zoals krimp- of thermische scheuren)	2 - Serieus	3 - Eindstadium	2 - Plaatselijk (2-10%)	Temperatuurwisseling	2	Actie vereist	Cyclisch / monitoren	-	Veiligheid: Geen Functioneren: Geen Vervolgschade: Middel Uitstraling: Laag
Vocht, optrekkend of doorslaand	3 - Ernstig	3 - Eindstadium	2 - Plaatselijk (2-10%)	Nader te bepalen	3	Actie vereist	Direct	De omvang is indicatief. Vochtindringing in de achtergevel ter plaatse van en onder het balkon, met aan de binnenzijde een vochtfront, zoutuitbloei en loskomend stucwerk. Het bestuur meldt dit als bekend probleem bij 14B en heeft voor 2026 werkzaamheden gepland. De herkomst is bij visuele inspectie niet vast te stellen; zie de toelichting bij dit bouwdeel.	Veiligheid: Geen Functioneren: Hoog Vervolgschade: Hoog Uitstraling: Hoog

Metselwerk achtergevel (vervolg)

Aanbevolen handelingen

Handeling	Type	Eerste jaar	Cyclus (jr)	Eenheid	Prijs/eenh.	Totaal*	Prio
Herstel scheurvorming metselwerk achtergevel Uithakken en inboeten van de scheurvorming in het metselwerk vanaf de dakrand en bij de aansluiting van het uitkragende geveldeel, inclusief het plaatselijk beschadigde metselwerk rond de bevestigingspunten van de hemelwaterafvoeren.	Herstel	2031	0	pst	€ 1.450	€ 1.450	Middel
Reinigen gevelmetselwerk achtergevel Reinigen van het metselwerk aan de binnenplaatszijde met een niet-agressieve methode.	Service	2031	10	m²	€ 9	€ 765	Laag

Metselwerk achtergevel (vervolg)

Aanbevolen handelingen (vervolg)

Handeling	Type	Eerste jaar	Cyclus (jr)	Eenheid	Prijs/eenh.	Totaal*	Prio
Specialistisch vocht- en lekkageonderzoek achtergevel Onderzoek door een gespecialiseerd bureau naar de herkomst van de vochtindringing in de achtergevel ter plaatse van en onder het balkon: optrekkend vocht vanuit de fundering, waterindringing vanaf het balkon, of een combinatie. Zie de toelichting bij dit bouwdeel voor de volledige onderbouwing en de aandachtspunten voor de opdrachtverstrekking.	Nader onderzoek	2026	nvt	pst	€ 850	€ 850	Hoog

* Totaal = prijs/eenheid × hoeveelheid, excl. BTW en onvoorzien.

Metselwerk achtergevel (vervolg)

Elementfoto's



Gebrekfoto's

Scheuren niet-constructief (zoals krimp- of thermische scheuren)



Balkonvloeren

3 – Redelijk

Elementgegevens	
Materiaal	Beton met cementgebonden afwerklaag
Locatie	Achterzijde
Hoeveelheid	1 pst

MAATGEVEND GEBREK

Aangroei organismen

Ernst	1 - Gering
Intensiteit	3 - Eindstadium
Omvang	3 - Regelmatig (10-30%)
Oorzaak	Blijvende vochtbelasting

Gebreken

Gebrek	Ernst	Intensiteit	Omvang	Oorzaak	Score	Maatregel	Urgentie	Toelichting	Risico
Aangroei organismen	1 - Gering	3 - Eindstadium	3 - Regelmatig (10-30%)	Blijvende vochtbelasting	2	Actie vereist	Binnen 1 jaar	-	Veiligheid: Geen Functioneren: Geen Vervolgschade: Geen Uitstraling: Middel
Onvoldoende slipvast; gevaar voor uitglijden	3 - Ernstig	2 - Gevorderd stadium	2 - Plaatselijk (2-10%)	Aangroei organismen	2	Actie vereist	Direct	-	Veiligheid: Middel Functioneren: Laag Vervolgschade: Geen Uitstraling: Geen
Scheuren	3 - Ernstig	3 - Eindstadium	1 - Incidenteel (<2%)	Vochtbelasting en vorstwerking	2	Actie vereist	Binnen 1 jaar	-	Veiligheid: Geen Functioneren: Geen Vervolgschade: Middel Uitstraling: Geen

Balkonvloeren (vervolg)

Aanbevolen handelingen

Handeling	Type	Eerste jaar	Cyclus (jr)	Eenheid	Prijs/eenh.	Totaal*	Prio
Reinigen balkonvloeren Reinigen van de balkonvloeren ter verwijdering van mos- en algaanslag. Door de aanslag is het vloeroppervlak glad; periodieke reiniging is daarom niet alleen esthetisch maar ook een veiligheidsmaatregel.	Service	2026	2	pst	€ 385	€ 385	Laag
Herstel en coaten balkonvloerafwerking Herstellen van de versleten en plaatselijk open toplaag van de balkonvloeren en het aanbrengen van een nieuwe, waterkerende en slipremmende afwerking. Daarbij wordt het afschot beoordeeld en waar nodig hersteld, zodat hemelwater afstroomt in plaats van op de vloer te blijven staan.	Herstel	2027	20	pst	€ 2.850	€ 2.850	Middel

* Totaal = prijs/eenheid x hoeveelheid, excl. BTW en onvoorzien.

Balkonvloeren (vervolg)

Elementfoto's



Gebrekfoto's

Aangroei organismen



Onvoldoende slipvast; gevaar voor uitglijden



Scheuren



Steiger- en bereikbaarheidsvoorzieningen

Uitvoeringspost, geen conditie

Elementgegevens	
Materiaal	Niet van toepassing (uitvoeringspost)
Locatie	Gevels en dak
Hoeveelheid	1 pst
Toelichting	Verzamelpost voor de tijdelijke voorzieningen die nodig zijn om het buitenwerk uit te voeren: steiger- en rolsteigerwerk, ladderliften en de bijbehorende veiligheidsvoorzieningen. Deze kosten zijn niet in de eenheidsprijzen van de afzonderlijke handelingen begrepen. Het buitenwerk is in de planning zoveel mogelijk in dezelfde jaren gebundeld, zodat de voorziening per campagne één keer wordt ingezet en niet per afzonderlijke werkzaamheid. Uitgangspunten van de raming: een goothoogte van circa 7 tot 8 meter. Bij die hoogte is het buitenwerk uitvoerbaar met een gevelsteiger of, bij kortdurend werk, met een verrijdbare rolsteiger of ladderlift; inzet van een grote hoogwerker is niet nodig. De achtergevel grenst aan een besloten binnenplaats; aan- en afvoer van steigermateriaal is daar bewerkelijker dan aan de straatzijde en dat is in de bedragen verdisconteerd. Wijkt de werkelijke hoogte of de bereikbaarheid hiervan af, dan werkt dat evenredig door in deze post.

Steiger- en bereikbaarheidsvoorzieningen (vervolg)

Aanbevolen handelingen

Handeling	Type	Eerste jaar	Cyclus (jr)	Eenheid	Prijs/eenh.	Totaal*	Prio
Steigerwerk herstelcampagne achterzijde 2026 Volledige gevelsteiger aan de binnenplaatszijde voor het herstel dat in 2026 plaatsvindt: vervanging van de door houtrot aangetaste kozijndelen, houtherstel, het volledige buitenschilderwerk van de achtergevel, het schilderwerk van de balkondeuren, het conserveren van de stalen balkonrandprofielen en het herstel aan goot en dakkapel. Al dit werk is bewust in hetzelfde jaar gepland zodat de steiger één keer nodig is.	Onderhoud	2026	0	pst	€ 2.950	€ 2.950	Hoog

1. Aard van de inspectie. Dit rapport is opgesteld op basis van een visuele inspectie conform NEN 2767-1+C1:2019, uitgevoerd op de vermelde inspectiedatum. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden en er zijn geen onderdelen geopend, verwijderd of gedemonteerd. Onderdelen die niet zichtbaar, niet bereikbaar of niet toegankelijk waren (bijvoorbeeld achter afwerkingen, bekleding, in kruipruimtes of achter gesloten deuren) zijn niet beoordeeld en vallen buiten dit rapport.

2. Verborgene gebreken. AC Vastgoed Advies kan niet garanderen dat het bouwwerk geen verborgen gebreken bevat die tijdens een visuele inspectie niet waarneembaar waren. Voor conclusies over de constructieve staat, funderingen, leidingwerk achter wanden of andere niet-visueel inspecteerbare onderdelen wordt geadviseerd nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.

3. Hoeveelheden en maatvoering. De in dit rapport vermelde hoeveelheden en afmetingen zijn *indicatief*. Zij zijn ter plaatse geschat of handmatig opgenomen, dan wel afgeleid uit door de opdrachtgever verstrekte gegevens of tekeningen. Er heeft geen gecertificeerde opmeting, inmeting of hoeveelhedenstaat plaatsgevonden en de opgegeven waarden zijn niet geschikt als besteksmatige verrekenbasis. Afwijkingen ten opzichte van de werkelijke maatvoering zijn mogelijk. Omdat de begrote bedragen worden bepaald door hoeveelheid maal eenheidsprijs, werkt een afwijking in de hoeveelheid evenredig door in het geraamde bedrag. AC Vastgoed Advies adviseert de hoeveelheden vóór opdrachtverlening te laten verifiëren door de uitvoerende partij; aan de vermelde hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Karakter van de kostenramingen. De in dit rapport opgenomen kostenramingen zijn indicatief en gebaseerd op ervaringscijfers en marktprijzen op prijspeil 2026. Zij vormen *geen offerte* en kunnen afwijken van daadwerkelijke aannemersprijzen, die mede afhangen van de wijze van uitvoering, de marktomstandigheden op het moment van aanbesteding, de omvang van de opdracht en

onvoorziene omstandigheden. Tenzij bij een handeling uitdrukkelijk anders vermeld, zijn bijkomende kosten zoals steiger- en hulpwerk, vergunningen, asbestinventarisatie, directievoering en herstel van gevolgschade niet in de bedragen begrepen. Aan de vermelde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Momentopname. Dit rapport geeft de bouwkundige staat weer op het moment van inspectie. De conditie van een gebouw en de bijbehorende onderhoudsbehoefte veranderen door veroudering, gebruik en weersinvloeden. AC Vastgoed Advies adviseert het rapport periodiek te laten actualiseren.

6. Nader onderzoek. Bij elementen met de status "nader onderzoek vereist" (score 8) is geen betrouwbare conditiescore vast te stellen op basis van de visuele inspectie alleen. Beslissingen met financiële of juridische gevolgen dienen niet te worden gebaseerd op deze elementen voordat het geadviseerde specialistische onderzoek heeft plaatsgevonden.

7. Aansprakelijkheid. AC Vastgoed Advies is niet aansprakelijk voor schade, kosten of gevolgen die voortvloeien uit beslissingen die zijn gebaseerd op dit rapport, noch voor gebreken die niet zichtbaar, niet bereikbaar of niet toegankelijk waren tijdens de inspectie. Dit rapport vormt geen garantie en ontslaat de opdrachtgever niet van diens eigen verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer van het object.

8. Foto's. Tijdens de inspectie gemaakte foto's dienen ter onderbouwing van de rapportage en zijn een selectie van het waargenomen. Foto's blijven eigendom van AC Vastgoed Advies en kunnen op verzoek van de opdrachtgever worden ingezien of opgevraagd.

9. Toepasselijk recht. Op dit rapport en de opdracht tot het opstellen ervan is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden bij voorkeur in onderling overleg opgelost.