



Meerjarenonderhoudsplan

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348

Dordrecht





Inhoudsopgave

- Inleiding
- Algemene Objectgegevens
- Elementenoverzicht
- Bevindingen
- Jaarplan - 1
- Overzicht 15 - jarenplan (Hoofdgroepen)
- 5 jaren begroting
- Kapitalisatie - 10 jaren
- Kapitalisatie - 30 jaren



INLEIDING

Voor iedere organisatie die gebouwen beheert is planmatig onderhoud een belangrijk aspect van het beheer. Ook woningeigenaren krijgen na verloop van tijd zowel binnen als buiten de woning te maken met onderhoud en vervanging van onderdelen van de woning. Bij een VvE is het onderhoud aan het gebouw de verantwoordelijkheid van de gezamenlijke eigenaars.

Na verloop van tijd heeft ieder gebouw onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er een verval aan de bouwdelen duidelijk zichtbaar is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde bouwdelen is dan groot. Dit is de reden dat een VvE het gebouw planmatig moet onderhouden. Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus van bouwdelen in combinatie met frequente inspecties waarbij de inspecteur het ideale moment van uitvoering aangeeft.

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

De MJOP voor uw VvE is bij VvE Belang in goede handen, de bouwkundige inspecteurs voldoen aan de hoogste eisen en zijn vrijwel dagelijks bezig om nog beter in hun vak te worden. VvE Belang is één van de weinige AWK gecertificeerde keuringsbureaus in Nederland.

Technische staat

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

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Zoals eerder genoemd is het oordeel gebaseerd op visuele inspecties.

Soms zijn delen van een gebouw niet of gedeeltelijk controleerbaar, deze delen worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

Kosten

De in dit rapport opgenomen kosten zijn indicatief. Zij zijn gebaseerd op een database met normkosten die periodiek aangepast wordt aan de actuele marktprijzen. De opgenomen normkosten zijn landelijke gemiddelden, niet gebaseerd op aanbiedingen en kunnen per regio verschillen. Om de exacte kosten vast te stellen adviseren wij u om meerdere offertes aan te vragen.

Wij passen standaard geen inflatiecorrectie toe, het blijkt dat dit niet te voorspellen is. Wij adviseren om de reservering voor het onderhoud ieder jaar te verhogen met de CPI. Na vijf jaar zal de MJOP weer geactualiseerd moeten worden en zullen ook de marktprijzen aangepast worden.



Wat staat er in uw MJOP?

Wat is een MJOP?

Met een **meerjarenonderhoudsplan** krijgt u inzicht in de toekomstige onderhoudskosten voor uw VvE en kunt u met een vroegtijdige reservering al inspelen op dit onderhoud. U kunt met een goed MJOP de Algemene Leden Vergadering op een juiste manier informeren zodat de juiste beslissing genomen kan worden.

Welke afkortingen komt u in dit MJOP tegen:

M ¹	- strekkende meter
M ²	- vierkante meter
Cy	- cyclus
Stj	- startjaar
St	- stuks
Pst	- post
App	- appartement
Hvh	- hoeveelheid
Ehd	- eenheid

Welke termen komt u in dit MJOP tegen:

Peildatum is datum waarop de database voor de prijzen het laatst ververst is.

De **kapitalisatie** kunt u gebruiken om vroegtijdig de hoogte van de reserveringen te bepalen die nodig zijn om de toekomstige werkzaamheden te kunnen bekostigen. In de eerste kolom staan de geplande onkosten, in de tweede kolom het bedrag wat u jaarlijks zou moeten reserveren en in de derde kolom saldo na de onkosten en die reservering.

De wet schrijft voor om te reserveren ten minste op basis van de 10 jaars kapitalisatie, de inspecteurs van VvE belang adviseren om te reserveren op basis van de 25 jaars kapitalisatie zodat u in de toekomst de bijdrage niet al veel hoeft te verhogen.

In het rapport komt u onder andere bij de beglazing onderstaande tegen, wat betekent dit? (Voorbeeld)

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
04 Beglazing														
Blankglas dubbel														
Vervangen beglazing i.v.m schade of lekkage (3%)		30,96 m2		2019	4	00	€ 164,75	€ 5.101	€ 5.101				€ 5.101	€ 10.202
									€ 5.101	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.101	€ 10.202

In dit geval gaan wij er vanuit dat er eens in 4 jaar een bedrag nodig is om 3% van de beglazing te vervangen. Op deze wijze creëert u een potje om dit incidenteel onderhoud uit te voeren. Deze methode gebruiken wij ook voor andere elementen zoals de riolering, hang- en sluitwerk, water- en gasleidingen enz.

Wist u dat?

Mocht uw beheerder met het softwarepakket Twinq werken dan kunnen wij kosteloos een exportbestand aan de beheerder aanleveren.



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Algemene Objectgegevens

Code

Code 18947V220-2

Object

Naam VvE Minidorp in de Stad
Aantal eenheden 11
Adres Werf van Gips 328 t/m 348
Plaats Dordrecht

Inspecteur De heer M. van der Knaap
Inspectiedatum 15-4-2025

Opdrachtgever

Klantcode 18947V220
Naam VvE Minidorp in de Stad
Contactpersoon De heer O.L. van de Klippe

Adres Werf van Gips 340
Postcode 3313DD
Plaats Dordrecht

E-mailadres vveminidorp@kpnmail.nl

Technisch

Ligging van het object Stedelijk
Bouwjaar 2020

Financieel

Saldo € 65.000,00
Prijspeil 1-6-2025
BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%



Elementenoverzicht

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Gevels			
Gevelconstructie metselwerk		1,00 pst	2
Gevelafdekking beton		180,00 m1	2
Ventilatioerooster metaal		8,00 st	2
Onderdorpel beton		1,00 pst	2
Onderdorpel natuursteen	Begane grond	1,00 pst	2
Zonwering screens elektrisch		36,00 st	2
Hemelwaterafvoer zink		40,00 m1	2
Balkons			
Buitentrap staal		1,00 pst	2
Hekwerk metaal		266,00 m1	2
Hekwerk metaal met glas	Terras penthouse	18,00 m1	2
Balkon/galerij doorvoer pvc vervangen		20,00 st	2
Buitenkozijnen			
Hang en sluitwerk buitendeuren en ramen	Contract Gevelbeheer	1,00 pst	2
Slotensysteem/ toegangscontrole	Entree trappenhuis	1,00 pst	2
Kozijn buiten aluminium		1,00 pst	2
Schuifpui buiten aluminium + glas		22,00 st	2
Buitendeur aluminium		1,00 pst	2
Toegangsdeur parkeergarage (elektrisch)	Parkeergarage	1,00 st	2
Beglazing			
Beglazing diverse		500,00 m2	2
Daken			
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Balkon 2e verdieping	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak 3e verdieping	1,00 pst	2



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak 6e verdieping	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak Hoog	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumineus sedum totaal	Terras op parkeergarage	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Terras parkeergarage	1,00 pst	2
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Terras penthouse	1,00 pst	2
Dakbedekking zink	Tuinkamer	92,00 m2	2
Dakluik	Dak Hoog	1,00 st	2
Doorvoer dak ventilatiekap		3,00 st	2
Gootconstructie goot + beugels zink	Tuinkamer	30,00 m1	2
Loodslabben plat dak		60,00 m1	2
Schoorstenen			
Combikap aluminium ventilatie klein		2,00 st	2
Combikap aluminium ventilatie groot		2,00 st	2
Buitenschilderwerk			
Materieel schilderwerkzaamheden		1,00 pst	
Buitenschilderwerk totaal	Tuinkamer	1,00 pst	2
Buitenschilderwerk betonconstructie plafond		176,00 m2	2
Vloeren			
Vloerafwerking tegels		280,00 m2	2
Vloerafwerking droogloopmat		2,00 m2	2
Plafonds			
Systeemplafond		85,00 m2	2
Plafondafwerking akoestisch spuitwerk		71,00 m2	2
Plafondafwerking hwc-plaat		240,00 m2	2



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Binnenkozijnen			
Binnendeurkozijn		59,00 st	2
Binnendeur berging/ techniek/ meterkast		32,00 st	2
Binnendeur woningtoegang		11,00 st	2
Binnendeur hout algemeen		16,00 st	2
Inrichting			
Keukenblok		2,00 st	2
Postkasten		11,00 st	2
Binnenschilderwerk			
Binnenschilderwerk wand spuitwerk		476,00 m2	2
Plafondafwerking spuitwerk		135,00 m2	2
Belijning parkeergarage		1,00 pst	2
Klimaatinstallaties			
Mechanische ventilatie-unit		2,00 st	2
Ventilatiekanalen binnen		1,00 pst	9
Gas, water en sanitair			
Waterleidingnet compleet		1,00 pst	9
Boiler close-in 10 liter		2,00 st	2
Hydrofoor		1,00 st	2
Sanitair uitstortgootsteen		2,00 st	2
Vuilafvoervoorziening			
Buitenriolering		1,00 pst	9
Binnenriolering		1,00 pst	9
Elektrische-installaties			
Groepenkast		1,00 st	9
Deuropener elektrisch		7,00 st	2



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Elektra armaturen binnenlamp		71,00 st	2
Elektra armaturen buitenlamp		14,00 st	2
Elektra armaturen binnenlamp noodverlichting		18,00 st	9
Elektra armaturen binnenlamp vluchtwegmarkering		2,00 st	9
Zonnestroom installatie		1,00 pst	2
Beltaleau met videofoon		1,00 pst	2
Transportvoorziening			
Personenlift elektrisch	Offerte Otis	1,00 st	9
Beveiligingsinstallaties			
Brandblusser		8,00 st	2
Brandmeldinstallatie	Parkeergarage	1,00 pst	9
Rookmelder	Appartementen	25,00 st	2
Rookmelder	Parkeergarage	33,00 st	2
AED (klein onderhoud, exploitatiekosten)		1,00 pst	2
Beeld beveiliging systeem		1,00 pst	2
Valbeveiliging algemeen		1,00 st	9
Diversen			
Herinspectie MJOP		1,00 pst	0
Onderhoud onvoorzien		1,00 pst	



Jaarplan 2026

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
- Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
- Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
- Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
- : De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 20-8-2025



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
42	Gas, water en sanitair			
422	Waterleidingnet compleet	Keuring keerklep (klein onderhoud)	11,00 app	€ 0
61	Diversen			
619	Onderhoud onvoorzien	Onderhoud onvoorzien	1,00 pst	€ 1.550
Totaal object				€ 1.550

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

Omschrijving: De omschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 20-8-2025



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code	Hoofdgroep	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Totaal
01	Gevels							€ 11.271						€ 5.035			€ 16.305
02	Balkons															€ 1.264	€ 1.264
03	Buitenkozijnen					€ 1.921		€ 20.143		€ 10.648	€ 1.370	€ 8.696				€ 12.569	€ 55.347
04	Beglazing							€ 3.003						€ 3.003			€ 6.006
05	Daken					€ 1.003		€ 573			€ 1.003	€ 488	€ 573			€ 1.003	€ 4.642
06	Schoorstenen																€ 0
09	Buitenschilderwerk							€ 10.040								€ 2.254	€ 12.294
22	Vloeren			€ 500								€ 500					€ 1.001
23	Plafonds																€ 0
24	Binnenkozijnen																€ 0
26	Inrichting																€ 0
29	Binnenschilderwerk					€ 16.757										€ 2.106	€ 18.863
41	Klimaatinstallaties					€ 1.882										€ 3.220	€ 5.102
42	Gas, water en sanitair			€ 1.402							€ 7.444	€ 1.402					€ 10.249
43	Vuilafvoervoorziening										€ 751					€ 751	€ 1.501
44	Elektrische-installaties					€ 967					€ 12.583			€ 9.801		€ 48.799	€ 72.150
45	Transportvoorziening			€ 438	€ 1.188	€ 22.579		€ 3.753			€ 37.152	€ 438		€ 1.188		€ 32.086	€ 98.821
46	Beveiligingsinstallaties					€ 11.765					€ 22.046					€ 11.765	€ 45.575
61	Diversen	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 2.050	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 2.050	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 2.050	€ 24.750
Totaal object		€ 1.550	€ 1.550	€ 3.891	€ 2.738	€ 58.923	€ 1.550	€ 50.333	€ 1.550	€ 12.198	€ 84.397	€ 13.075	€ 2.123	€ 20.577	€ 1.550	€ 117.865	€ 373.870



Overzicht 5 - Jarenplan (Gedetailleerd)

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Handeling/activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Startjaar en cyclus: In de kolom 'Cyclus' wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom 'Startjaar' staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer uitgevoerd moeten worden.

Totaal: De kosten van de handeling in het betreffende jaar..

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 20-8-2025



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
01 Gevels														
Gevelconstructie metselwerk														
bereikbaarheidskosten steigers stelpost (groot onderhoud)		1300,00	m2	2080	60	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Inspectie metselwerk (waaronder ankers en voegwerk)		1,00	pst	2078	58	00	€ 5.629,04	€ 5.629						€ 0
Vervangen voegwerk		1300,00	m2	2080	60	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
bereikbaarheidskosten b.v. hoogwerker, steiger		1,00	pst	2050	12	00	€ 3.002,16	€ 3.002						€ 0
Vervangen voegwerk (10%)		130,00	m2	2050	12	00	€ 75,36	€ 9.797						€ 0
Reinigen metselwerk		1300,00	m2	2050	12	00	€ 11,79	€ 15.327						€ 0
Gevelafdekking beton														
Reinigen gevelafdekking beton		180,00	m2	2032	6	00	€ 11,80	€ 2.124						€ 0
Vervangen kitvoeg		90,00	m1	2032	12	00	€ 68,80	€ 6.192						€ 0
Ventilatierooster metaal														
Vervangen ventilatie rooster metaal		8,00	st	2068	48	00	€ 250,18	€ 2.001						€ 0
Onderdorpel beton														
Vervangen kitvoeg		50,00	m1	2032	12	00	€ 56,29	€ 2.815						€ 0
Reinigen dorpel beton		235,00	m1	2038	6	00	€ 11,79	€ 2.771						€ 0
Inspectie en plaatselijk herstel dorpel betonsteen		235,00	m1	2044	24	00	€ 26,33	€ 6.188						€ 0
Onderdorpel natuursteen	Begane grond													
Vervangen kitvoeg		2,50	m1	2032	12	00	€ 56,29	€ 141						€ 0
Reinigen dorpel natuursteen		12,00	m1	2038	6	00	€ 11,79	€ 141						€ 0
Zonwering screens elektrisch														
Vervangen zonwering		36,00	st	2045	25	00	€ 907,50	€ 32.670						€ 0
Hemelwaterafvoer zink														
Vervangen hemelwaterafvoer zink		40,00	m1	2050	24	00	€ 241,90	€ 9.676						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
02 Balkons														
Buitentrap staal														
Inspectie en herstel buitentrap trap staal		1,00	st	2040	15	00	€ 1.264,37	€ 1.264						€ 0
Balkon/galerij doorvoer pvc vervangen														
Vervangen doorvoer (klein onderhoud, exploitatiekosten)		20,00	st	2044	24	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Hekwerk metaal														
Vervangen hekwerk metaal		266,00	m1	2080	60	00	€ 375,71	€ 99.939						€ 0
Hekwerk metaal met glas	Terras penthouse													
Vervangen hekwerk metaal met glas		18,00	m1	2068	60	00	€ 571,52	€ 10.287						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03 Buitenkozijnen														
Kozijn buiten aluminium														
Vervangen glasrubber plaatselijk		644,00	m2	2032	12	00	€ 31,28	€ 20.144						€ 0
Vervangen kozijn aluminium inclusief beglazing		644,00	m2	2080	60	00	€ 1.167,88	€ 752.115						€ 0
Hang en sluitwerk buitendeuren en ramen	Contract Gevelbeheer													
Groot onderhoud hang en sluitwerk buitendeuren en ramen		11,00	app	2034	6	00	€ 968,00	€ 10.648						€ 0
Slotensysteem/ toegangscontrole	Entree trappenhuis													
Vervangen lezers		1,00	st	2030	10	00	€ 375,27	€ 375					€ 375	€ 375
Vervangen RFID		4,00	st	2030	10	00	€ 43,78	€ 175					€ 175	€ 175
Buitendeur aluminium														
Vervangen buitendeur aluminium		147,00	st	2080	60	00	€ 1.747,81	€ 256.928						€ 0
Toegangsdeur parkeergarage (elektrisch)	Parkeergarage													
Vervangen overheaddeur		1,00	st	2050	30	00	€ 7.604,91	€ 7.605						€ 0
Reparatie en herstel		1,00	st	2030	5	00	€ 1.370,17	€ 1.370					€ 1.370	€ 1.370



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Schuifpui buiten aluminium + glas														
Herstel rollers en sluitwerk		22,00	pst	2036	16	00	€ 395,28	€ 8.696						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.921	€ 1.921
04 Beglazing														
Beglazing diverse														
Vervangen beglazing i.v.m schade of lekkage (3%)		15,00	m2	2032	6	00	€ 200,19	€ 3.003						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05 Daken														
Gootconstructie goot + beugels zink	Tuinkamer													
Vervangen goot & beugels zink		30,00	m1	2068	48	00	€ 120,71	€ 3.621						€ 0
Dakluik	Dak Hoog													
Vervangen dakluik		1,00	m2	2065	45	00	€ 1.531,35	€ 1.531						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak Hoog													
Opnemen, tijdelijk opslaan en terugplaatsen zonnepanelen		70,00	st	2056	36	00	€ 81,31	€ 5.692						€ 0
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		231,00	m2	2056	36	00	€ 112,75	€ 26.045						€ 0
Vervangen grind		231,00	m2	2092	72	00	€ 42,05	€ 9.714						€ 0
Reinigen en aanvullen grind (10%)		23,10	m2	2056	36	00	€ 42,05	€ 971						€ 0
Reinigen/opharken grind		231,00	m2	2032	5	00	€ 2,48	€ 573						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		80,00	m1	2056	36	00	€ 43,35	€ 3.468						€ 0
Loodslabben plat dak														
Vervangen loodslabben plat dak		60,00	m1	2092	72	00	€ 406,55	€ 24.393						€ 0
Herstellen loodslabben plat dak (2%)		1,20	m1	2036	5	00	€ 406,55	€ 488						€ 0
Dakbedekking bitumineus sedum totaal	Terras op parkeergarage													
Vervangen loodslabben plat dak		67,00	m1	2068	48	00	€ 162,52	€ 10.889						€ 0



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
groot onderhoud sedum		76,00	m2	2056	36	00	€ 57,32	€ 4.356						€ 0
Vervangen dakbedekking bitumen ongeballast		76,00	m2	2056	36	00	€ 145,97	€ 11.094						€ 0
vervangen sedum		76,00	m2	2056	36	00	€ 72,43	€ 5.505						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		67,00	m1	2056	36	00	€ 43,35	€ 2.904						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak 6e verdieping													
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		53,00	m2	2056	36	00	€ 112,75	€ 5.976						€ 0
Vervangen grind		53,00	m2	2056	36	00	€ 42,05	€ 2.229						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		35,00	m1	2056	36	00	€ 43,35	€ 1.517						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Terras parkeergarage													
reinigen onder tegels		112,00	m2	2030	5	00	€ 8,95	€ 1.002					€ 1.003	€ 1.003
Vervangen betontegels + dragers		112,00	m2	2072	72	00	€ 113,44	€ 12.705						€ 0
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		112,00	m2	2056	36	00	€ 112,76	€ 12.629						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		82,00	m1	2056	36	00	€ 43,37	€ 3.556						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Balkon 2e verdieping													
Vervangen betontegels + dragers		32,00	m2	2072	72	00	€ 113,44	€ 3.630						€ 0
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		32,00	m2	2056	36	00	€ 112,76	€ 3.608						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		18,00	m1	2056	36	00	€ 43,37	€ 781						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ tegels totaal	Terras penthouse													
Vervangen betontegels (privé)		38,00	m2	2072	72	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		38,00	m2	2056	36	00	€ 114,95	€ 4.368						€ 0
Vervangen randstrook bitumineus		25,00	m1	2056	36	00	€ 43,35	€ 1.084						€ 0
Dakbedekking bitumineus+ballast totaal	Dak 3e verdieping													
Vervangen dakbedekking bitumen geballast		3,00	m2	2056	36	00	€ 112,75	€ 338						€ 0
Vervangen grind		3,00	m2	2056	36	00	€ 42,05	€ 126						€ 0



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Vervangen randstrook bitumineus		13,00	m1	2056	36	00	€ 43,35	€ 564						€ 0
Dakbedekking zink	Tuinkamer													
Vervangen dakbedekking zink		92,00	m2	2068	48	00	€ 247,78	€ 22.796						€ 0
Doorvoer dak ventilatiekap														
Vervangen doorvoer dak ventilatiekap		3,00	st	2045	20	00	€ 127,38	€ 382						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.003	€ 1.003
06 Schoorstenen														
Combikap aluminium ventilatie klein														
Vervangen combikap aluminium RGA/ ventilatie		2,00	st	2065	45	00	€ 1.999,73	€ 3.999						€ 0
Combikap aluminium ventilatie groot														
Vervangen combikap aluminium RGA/ ventilatie		2,00	st	2065	45	00	€ 3.807,97	€ 7.616						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09 Buitenschilderwerk														
Buitenschilderwerk totaal	Tuinkamer													
Groot schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	2032	8	00	€ 2.253,68	€ 2.254						€ 0
Materieel schilderwerkzaamheden														
Materieel t.b.v. schilderwerkzaamheden		1,00	pst	2032	12	00	€ 1.210,00	€ 1.210						€ 0
Buitenschilderwerk betonconstructie plafond														
Groot schilderwerk betonconstructie plafond		176,00	m2	2032	12	00	€ 37,37	€ 6.577						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
22 Vloeren														
Vloerafwerking droogloopmat														
Vervangen vloerafwerking droogloopmat		2,00	m2	2028	8	00	€ 250,18	€ 500			€ 500			€ 500
Vloerafwerking tegels														



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Vervangen kitwerk vloerafwerking tegels		280,00	m2	2044	24	00	€ 4,36	€ 1.221						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 500	€ 0	€ 0	€ 500
23 Plafonds														
Plafondafwerking akoestisch spuitwerk														€ 0
Vervangen plafondafwerking akoestisch spuitwerk		71,00	m2	2068	48	00	€ 93,82	€ 6.661						€ 0
Systeemplafond														€ 0
Vervangen systeemplafond		85,00	m2	2068	48	00	€ 99,73	€ 8.477						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
24 Binnenkozijnen														
Binnendeur woningtoegang														€ 0
Vervangen woning toegangsdeur		11,00	st	2100	80	00	€ 1.710,60	€ 18.817						€ 0
Binnendeur berging/ techniek/ meterkast														€ 0
Vervangen bergingsdeur/techniek		32,00	st	2100	80	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Binnendeur hout algemeen														€ 0
Vervangen binnendeur hout		16,00	st	2100	80	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
26 Inrichting														
Keukenblok														€ 0
Vervangen keukenblok		2,00	st	2044	24	00	€ 3.752,69	€ 7.505						€ 0
Vervangen keukenmengkraan		2,00	st	2044	24	00	€ 153,86	€ 308						€ 0
Postkasten														€ 0
Vervangen postkasten		11,00	st	2056	36	00	€ 199,84	€ 2.198						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
29 Binnenschilderwerk														
Belijning parkeergarage														
Belijning parkeergarage		1,00	pst	2030	10	00	€ 2.105,68	€ 2.106					€ 2.106	€ 2.106
Binnenschilderwerk wand spuitwerk														
Sauswerk wand		476,00	m2	2030	24	00	€ 23,98	€ 11.414					€ 11.414	€ 11.414
Plafondafwerking spuitwerk														
Sauswerk		135,00	m2	2030	24	00	€ 23,98	€ 3.237					€ 3.237	€ 3.237
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.757	€ 16.757
41 Klimaatinstallaties														
Mechanische ventilatie-unit														
Vervangen mechanische ventilatie-unit		2,00	st	2040	20	00	€ 669,37	€ 1.339						€ 0
Ventilatiekanalen binnen														
Reinigen ventilatiekanaal		11,00	app	2030	10	00	€ 171,06	€ 1.882					€ 1.882	€ 1.882
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.882	€ 1.882
42 Gas, water en sanitair														
Waterleidingnet compleet														
Herstel diverse		11,00	app	2045	5	00	€ 118,66	€ 1.305						€ 0
Keuring keerklep (klein onderhoud)		11,00	app	2026	3	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Vervangen keerklep		11,00	app	2056	36	00	€ 120,41	€ 1.325						€ 0
Hydrofoor														
Vervangen hydrofoor		1,00	st	2035	16	00	€ 7.443,56	€ 7.444						€ 0
Vervangen pomp hydrofoor		2,00	st	2028	8	00	€ 701,24	€ 1.402			€ 1.402			€ 1.402
Boiler close-in 10 liter														
Vervangen boiler close-in (klein onderhoud)		0,00	st	2050	30	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Sanitair uitstortgootsteen														



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Vervangen mengkraan (klein onderhoud)		0,00	st	2050	30	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Vervangen uitstortgootsteen (klein onderhoud)		0,00	st	2080	60	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 1.402	€ 0	€ 0	€ 1.402
43 Vuilafvoorziening														
Binnenriolering														
Inspectie riolering		1,00	pst	2045	35	00	€ 669,37	€ 669						€ 0
Relining riolering PM		11,00	app	2095	75	00	€ 2.454,38	€ 26.998						€ 0
Vervangen/ onderhoud/ reparatie binnenriolering		11,00	app	2045	5	00	€ 121,00	€ 1.331						€ 0
Buitenriolering														
Doorspoelen riolering (klein onderhoud)		1,00	pst	2035	5	00	€ 750,54	€ 751						€ 0
Vervangen/ herstel buiteriolering		1,00	pst	2045	15	00	€ 750,54	€ 751						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
44 Elektrische-installaties														
Groepenkast														
Vervangen groepenkast		1,00	st	2056	36	00	€ 2.198,93	€ 2.199						€ 0
Elektra armaturen binnenlamp														
Vervangen armaturen binnenlamp		71,00	st	2040	20	00	€ 242,00	€ 17.182						€ 0
Elektra armaturen binnenlamp noodverlichting														
Vervangen noodverlichting		18,00	st	2040	20	00	€ 238,42	€ 4.292						€ 0
Vervangen accu's noodverlichting (klein onderhoud, exploitatiekosten)		18,00	st	2029	5	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Elektra armaturen buitenlamp														
Vervangen armaturen buitenlamp		14,00	st	2040	20	00	€ 242,00	€ 3.388						€ 0
Deuropener elektrisch														
Deuropener elektrisch		7,00	st	2040	20	00	€ 3.198,13	€ 22.387						€ 0



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Elektra armaturen binnenlamp vluchtwegmarkering														
Vervangen vluchtwegmarkering		2,00	pst	2040	20	00	€ 291,83	€ 584						€ 0
Vervangen accu's vluchtwegmarkering (klein onderhoud, exploitatiekosten)		2,00	st	2029	5	00	€ 0,00	€ 0						€ 0
Beltaleau met videofoon														
Vervangen beltaleau met videofoon		1,00	pst	2038	18	00	€ 3.329,15	€ 3.329						€ 0
Vervangen deurmeldinstallatie appartementen		11,00	app	2038	18	00	€ 588,37	€ 6.472						€ 0
Zonnestroom installatie														
Keuring installatie		1,00	pst	2030	5	00	€ 966,87	€ 967					€ 967	€ 967
Vervangen omvormer		24,00	st	2035	15	00	€ 484,00	€ 11.616						€ 0
Vervangen panelen met montagesysteem		70,00	st	2050	30	00	€ 416,49	€ 29.154						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 967	€ 967

45 Transportvoorziening

Personenlift elektrisch	Offerte Otis													
Cabine bekleding (indien gewenst om esthetische redenen)		1,00	pst	2035	30	00	€ 6.254,49	€ 6.254						€ 0
Revisie cabinedeur		1,00	pst	2030	18	00	€ 9.506,82	€ 9.507					€ 9.507	€ 9.507
Revisie schachtdeur		1,00	pst	2035	20	00	€ 3.502,51	€ 3.503						€ 0
Vervangen aandrijving cabinedeur		1,00	pst	2035	24	00	€ 12.821,70	€ 12.822						€ 0
Vervangen besturing printplaat		1,00	pst	2032	12	00	€ 2.314,16	€ 2.314						€ 0
Vervangen cabineverlichting		1,00	pst	2032	15	00	€ 1.438,53	€ 1.439						€ 0
Vervangen encoder		1,00	pst	2030	10	00	€ 1.876,35	€ 1.876					€ 1.876	€ 1.876
Vervangen hoofdrelais		1,00	pst	2029	9	00	€ 1.188,35	€ 1.188				€ 1.188		€ 1.188
Vervangen hulprelais		1,00	pst	2030	5	00	€ 813,08	€ 813					€ 813	€ 813
Vervangen kooisloffen		1,00	pst	2028	8	00	€ 437,81	€ 438			€ 438			€ 438
Vervangen Pulse		1,00	pst	2035	15	00	€ 2.314,16	€ 2.314						€ 0



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Vervangen snelheidsbegrenzer		1,00	pst	2035	10	00	€ 4.002,87	€ 4.003						€ 0
Vervangen spreekluister verbinding		1,00	pst	2035	10	00	€ 1.188,35	€ 1.188						€ 0
Vervangen staalkabels/hijsbanden		1,00	pst	2035	15	00	€ 6.254,49	€ 6.254						€ 0
Vervangen besturing + tableaux		1,00	pst	2040	20	00	€ 29.396,10	€ 29.396						€ 0
Vervangen frequentieregelaar		1,00	pst	2030	10	00	€ 6.879,94	€ 6.880					€ 6.880	€ 6.880
Vervangen vangmechanisme		1,00	pst	2030	10	00	€ 3.502,51	€ 3.503					€ 3.503	€ 3.503
									€ 0	€ 0	€ 438	€ 1.188	€ 22.579	€ 24.205

46 Beveiligingsinstallaties

Beeld beveiliging systeem														
Vervangen camera's		4,00	st	2030	10	00	€ 411,13	€ 1.645					€ 1.645	€ 1.645
Vervangen centrale apparatuur		1,00	pst	2030	10	00	€ 1.092,11	€ 1.092					€ 1.092	€ 1.092
Rookmelder	Parkeergarage													
Vervangen rookmelder		33,00	st	2030	10	00	€ 134,59	€ 4.441					€ 4.441	€ 4.441
Brandmeldinstallatie	Parkeergarage													
Vervangen brandmeldinstallatie		1,00	st	2035	15	00	€ 19.748,95	€ 19.749						€ 0
Vervangen brandmeldinstallatie accu		1,00	st	2030	5	00	€ 192,68	€ 193					€ 193	€ 193
Vervangen brandmeldinstallatie handmelder		1,00	st	2035	15	00	€ 339,09	€ 339						€ 0
Vervangen brandmeldinstallatie paneel, met tekst en signalering		1,00	st	2035	15	00	€ 1.764,87	€ 1.765						€ 0
Rookmelder	Appartementen													
Vervangen rookmelder		25,00	st	2030	10	00	€ 134,59	€ 3.365					€ 3.365	€ 3.365
Brandblusser														
Vervangen brandblusser		8,00	st	2030	10	00	€ 128,67	€ 1.029					€ 1.029	€ 1.029
Valbeveiliging algemeen														
Vervangen valbeveiliging		1,00	st	2056	36	00	€ 12.100,00	€ 12.100						€ 0
									€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.765	€ 11.765



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
61 Diversen														
Herinspectie MJOP														
Update MJOP		1,00	pst	2030	5	00	€ 500,00	€ 500					€ 500	€ 500
Onderhoud onvoorzien														
Onderhoud onvoorzien		1,00	pst	2026	1	00	€ 1.550,01	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 7.750
									€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 1.550	€ 2.050	€ 8.250
Totaal object									€ 1.550	€ 1.550	€ 3.891	€ 2.738	€ 58.923	€ 68.652



Kapitalisatie 10 - Jaren

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.

Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.

Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.

Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

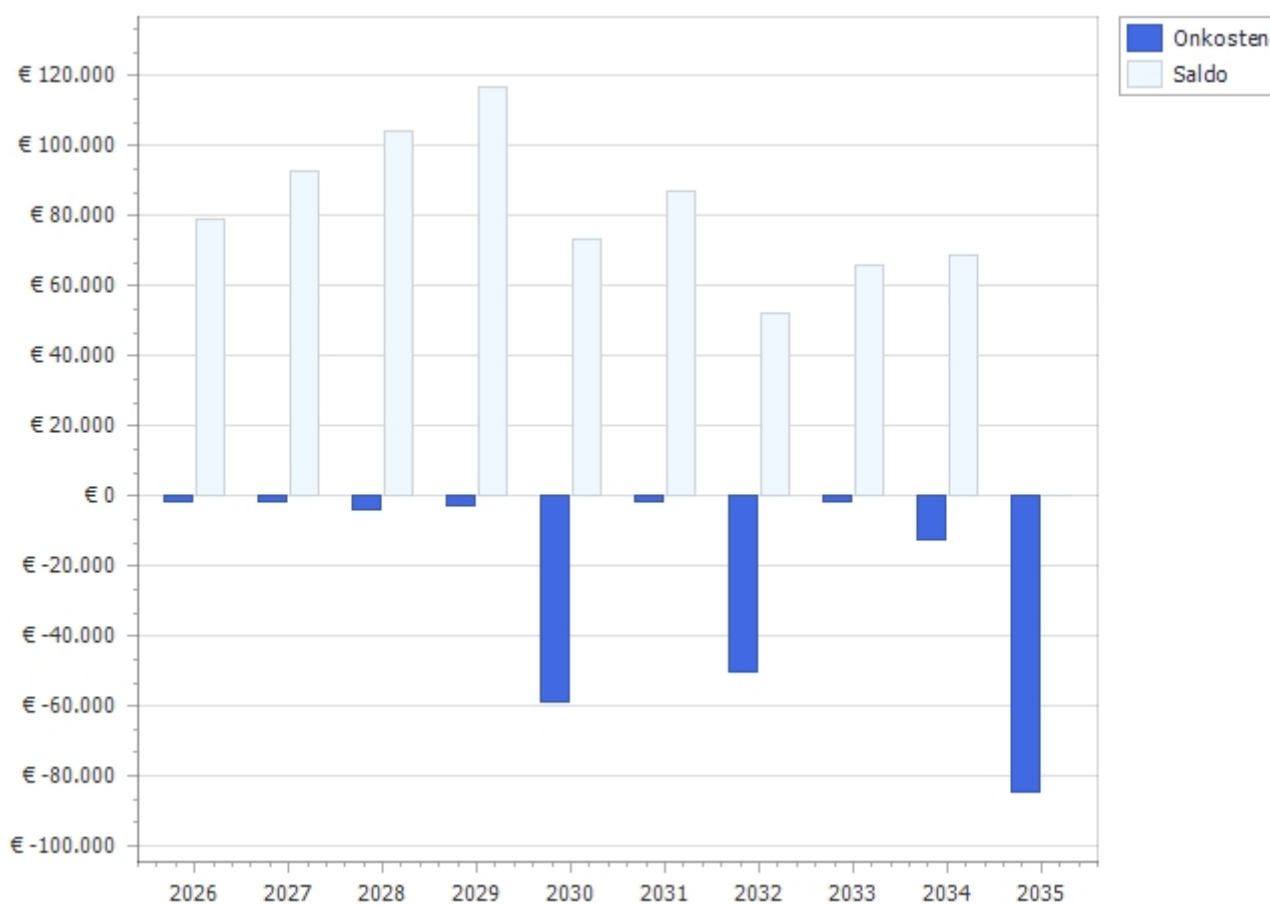
Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 20-8-2025



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2026	€ -1.550	€ 15.368	€ 78.818
2027	€ -1.550	€ 15.368	€ 92.636
2028	€ -3.891	€ 15.368	€ 104.113
2029	€ -2.738	€ 15.368	€ 116.743
2030	€ -58.923	€ 15.368	€ 73.188
2031	€ -1.550	€ 15.368	€ 87.006
2032	€ -50.333	€ 15.368	€ 52.041
2033	€ -1.550	€ 15.368	€ 65.859
2034	€ -12.198	€ 15.368	€ 69.029
2035	€ -84.397	€ 15.368	€ 0
€ -218.680		€ 153.680	





Kapitalisatie 30 - Jaren

18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad

Werf van Gips 328 t/m 348
Dordrecht

Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 20-8-2025



**18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2026	€ -1.550	€ 23.071	€ 86.521
2027	€ -1.550	€ 23.071	€ 108.043
2028	€ -3.891	€ 23.071	€ 127.224
2029	€ -2.738	€ 23.071	€ 147.557
2030	€ -58.923	€ 23.071	€ 111.705
2031	€ -1.550	€ 23.071	€ 133.227
2032	€ -50.333	€ 23.071	€ 105.966
2033	€ -1.550	€ 23.071	€ 127.487
2034	€ -12.198	€ 23.071	€ 138.361
2035	€ -84.397	€ 23.071	€ 77.035
2036	€ -13.075	€ 23.071	€ 87.032
2037	€ -2.123	€ 23.071	€ 107.980
2038	€ -20.577	€ 23.071	€ 110.475
2039	€ -1.550	€ 23.071	€ 131.996
2040	€ -117.865	€ 23.071	€ 37.202
2041	€ -2.038	€ 23.071	€ 58.236
2042	€ -2.123	€ 23.071	€ 79.184
2043	€ -1.550	€ 23.071	€ 100.706
2044	€ -63.628	€ 23.071	€ 60.149
2045	€ -49.446	€ 23.071	€ 33.775
2046	€ -12.686	€ 23.071	€ 44.160
2047	€ -4.750	€ 23.071	€ 62.482
2048	€ -13.311	€ 23.071	€ 72.243
2049	€ -1.550	€ 23.071	€ 93.764
2050	€ -161.411	€ 23.071	€ -44.576
2051	€ -9.481	€ 23.071	€ -30.986
2052	€ -23.808	€ 23.071	€ -31.722
2053	€ -1.550	€ 23.071	€ -10.201
2054	€ -16.202	€ 23.071	€ -3.331
2055	€ -19.741	€ 23.071	€ 0
	€ -757.145	€ 692.145	



18947V220-2 • VvE Minidorp in de Stad
Werf van Gips 328 t/m 348 • Dordrecht

