

MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN (2022-2032)

VVE Scheepersstraat 5 te Haarlem

Voorzitter : Matthieu Corbesir

Penningmeester : Isabelle Roffelsen

KVK nummer: 70855447

Bankrekening: NL53 ABNA 0570 5960 92



Inhoudsopgave

- 1: Scheepersstraat 5 facts en figures
- 2: Onderhoud inclusief bijbehorende Cycli en Kosten
- 3: Schematische weergave van uitgevoerde en geplande werkzaamheden – per jaar.
- 4: Schematische weergave kosten indicatie per maand

1: Scheepersstraat 5 facts en figures

De Scheepersstraat 5 betreft een tweetal appartementen:

5A benedenwoning, 49 vierkante meter

5B bovenwoning, 30 vierkante meter

Huidige bewoner 5A: Matthieu Corbesir

Huidige bewoner 5B: Isabelle Roffelsen

- Het bouwjaar van het pand is circa 1906.
- Fundering op Staal.

Huidige maandelijkse bijdrage: **€ 40,88,-** per appartement

Opgebouwd per onderdeel, gebaseerd op kostenindicatie, reeds uitgevoerde werkzaamheden en cycli.

Huidig reservefonds: **€ 1250,-**

2: Onderhoud toelichting

Het onderhoud is gesplitst in een tweetal categorieën

- Noodzakelijk onderhoud
- Esthetisch onderhoud

Noodzakelijk onderhoud

Om vervolgschade te voorkomen dienen zaken als dakbedekking, gevel & voegwerk en kozijnen periodiek te worden gecontroleerd en onderhouden.

Esthetisch onderhoud

Dit betreft onderhoud aan interne gezamenlijk ruimte. In het geval van de Scheepersstraat 5 betreft dit uitsluitend de hal. Hierin staan ook fietsen welke deur en muur kunnen beschadigen na veelvuldige herhaling van plaatsen fiets.

Onderhoud in overige ruimten van de appartementen zijn voor rekening van het betreffende appartement.

Om de kosten van bovenstaande onderhoud inzichtelijk te maken wordt een meerjaren onderhoudsplanung opgesteld.

Omdat meerdere factoren van invloed zijn op de levensduur van het pand zal een meerjaren onderhoudsplanung altijd gebaseerd zijn op schattingen en aannames. Er kunnen offertes worden aangevraagd waarmee de meerjaren onderhoudsplanung kan worden onderbouwd.

2.1 Onderhoud en onderhoud historie - tekstueel

Vorgevel Kozijnen - Noodzakelijk onderhoud

- 2022: Kozijn 5A geschilderd. Opspattend regenwater vanaf de stoep zorgt ervoor dat het kozijn veel te verduren krijgt. 5B dient nog opnieuw te worden geschilderd.

Cyclus: circa elke 5 jaar

Kosten: € 500,-

Vorgevel Voordeur – Noodzakelijk onderhoud

- 2022: Voordeur geschilderd. Opspattend regenwater vanaf de stoep zorgt ervoor dat de voordeur veel te verduren krijgt. Daarnaast dient de deur indien nodig te worden gerepareerd indien beschadigd door bijv. binnenrijden van fietsen.

Cyclus: circa elke 5 jaar

Kosten: € 100

Vorgevel Steen en voegwerk – Noodzakelijk onderhoud

- 2018: Vorgevel geïnspecteerd (Voegbedrijf Charles Bakker IJmuiden) feb 2018. Deze vakman wist ons te melden dat de gevel geheel in orde en dat reinigen en/of opnieuw impregneren niet nodig is. Ook is er geen sprake van mosvorming zoals bij sommige andere huizen in de Scheepersstraat. In 2023 nogmaals laten inspecteren

Cyclus: circa elke 20 jaar

Kosten: € 600

Achtergevel 5B: houtwerk – Noodzakelijk onderhoud

- 2010: Achtergevel 5B geheel vernieuwd inclusief nieuw houtwerk en isolatie. Jaarlijks wordt het houtwerk achter gereinigd met hogedruk spuit en elke 5 jaar dient dit te worden behandeld.

Cyclus: circa elke 5 jaar

Kosten: € 200

Achtermuren 5A – slaapkamer buitenmuren: Steen en voegwerk – Noodzakelijk onderhoud

- Muren rondom slaapkamer 5A zijn in 2010 geïnspecteerd. Geen onderhoud noodzakelijk In 2025 opnieuw inspecteren

Cyclus: circa elke 15 jaar

Kosten: € 300

Dakbedekking – Noodzakelijk onderhoud

- De dakbedekking van beide appartementen betreft bitumineus. Deze dient iedere 10 jaar geïnspecteerd te worden en indien nodig behandeld.

Oppervlakten 5A: circa 25 vierkante meter

5B: circa 30 vierkante meter

Cyclus: circa elke 10 jaar

Kosten: € 2750 (gebaseerd op 50,- per m2)

Hemelwater afvoer – Noodzakelijk onderhoud

- Elke 5 jaar laten we de afvoer van het platte dak controleren. Dit om te voorkomen dat er verstoppingen ontstaan. Afvoer 5a is in 2021 voor het laatst geïnspecteerd.

Cyclus: circa 5 jaar

Kosten: € 200

Schilderwerk gemeenschappelijke hal – Esthetisch onderhoud

- Gemeenschappelijke hal is in 2022 voorzien van een opknapbeurt. Deze dient iedere 5 jaar opnieuw geschilderd te worden.

Cyclus: circa 5 jaar

Kosten: €100

2.2 Onderhoud en onderhoud schematische planning

Werkzaamheden

Cyclus 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033

Voorgevel - kozijn 5A	5	u					p					p	
Voorgevel - kozijn 5B	5		p										
Voorgevel - voordeur	5	u					p					p	
Voorgevel - steen /voegwerk	20					i					p		
Achtergevel - houtwerk 5B	5		p										
Achtergevel slaapkamer 5A	15						p						
Dakbedekking	10						p						
Hemelwater afvoer	5	u					p						

u uitgevoerd i geïnspecteerd p planning

2.3 Onderhoud en onderhoud schematische kosten

Werkzaamheden

Cyclus 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033

Voorgevel - kozijn 5A	5	1000					500					500	
Voorgevel - kozijn 5B	5		500										
Voorgevel - voordeur	5	100					100					100	
Voorgevel - steen /voegwerk	20					0					600		
Achtergevel - houtwerk 5B	5		200										
Achtergevel slaapkamer 5A	15							300					
Dakbedekking	10							2750					
Hemelwater afvoer	5	50						50					

2.4 Kosten per cyclus, jaar en maand

Werkzaamheden	kosten per cyclus	kosten per jaar	kosten per maand
Vorgevel - kozijn 5A	€ 500,00	€ 100,00	€ 8,33
Vorgevel - kozijn 5B	€ 500,00	€ 100,00	€ 8,33
Vorgevel - voordeur	€ 100,00	€ 20,00	€ 1,66
Vorgevel - steen / voegwerk	€ 600,00	€ 30,00	€ 2,50
Achtergevel - houtwerk 5B	€ 200,00	€ 40,00	€ 3,33
Achtergevel - buitenmuren 5A	€ 300,00	€ 20,00	€ 1,66
Dakbedekking	€ 2.750,00	€ 275,00	€ 23,33
Hemelwater afvoer	€ 50,00	€ 10,00	€ 0,88
Totale kosten per jaar/maand		€ 600,-	€ 50-

Maandelijks dient er dus min. **€ 50,-** gezamenlijk te worden gereserveerd voor noodzakelijk onderhoud. De maandelijks bijdrage van **€ 40,88** (incl. opstalverzekering) is ruim voldoende op basis van de huidige markt prijzen. Dit kan in de toekomst nog veranderen en dient dus tijdens de jaarlijkse vergadering geëvalueerd te worden.