

Meerjarenonderhoudsplan

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20

Den Haag



Projectnummer: 2025-Pro-437



INLEIDING

Deze rapportage heeft tot doel de Leden van de Vereniging van Eigenaren een globaal inzicht te geven in de te verwachten onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke zaken van het onderhavige complex in de aankomende tien jaren. 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.

De onderhoudskosten zijn mede afhankelijk van de huidige technische staat van het object en het door de leden gewenste onderhoudsniveau. 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.

In deze rapportage staan de inventarisaties, zoals de verkregen informatie, de waargenomen situaties uiteengezet, op basis waarvan de huidige technische staat en de uitgangspunten voor de onderhoudsbegroting zijn vastgesteld.

Aan de hand van deze gegevens is een meerjaren onderhoudsbegroting opgesteld.

Hoe de onderhoudswerkzaamheden zijn ingepland en begroot staat nader omschreven in de toelichting op de meerjaren onderhoudsbegroting.

De rapportage alleen in digitale vorm verstrekt.

UITGANGSPUNTEN:

- 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 huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.
- Zo veel mogelijk werkzaamheden combineren en afstemmen teneinde de onderhoudskosten te verlagen. Prijsniveau is gebaseerd op groot onderhoud en aanbesteding.
- Legeskosten voor de lokale overheden zijn niet meegenomen.
- Lopende reguliere onderhoudscontracten (schoonmaak trappenhuis, glasbewassing,) zijn niet meegenomen.
- Vaste lasten (water, elektra, verzekeringen) voor gemeenschappelijke zaken zijn niet meegenomen in de prognose.
- Daar waar ons inziens de komende 15 jaar geen onderhoud noodzakelijk zal zijn, zijn ook geen regels opgenomen.
- We nemen aan dat door de VvE een collectieve glasverzekering is afgesloten. Glasvervangings is niet opgenomen in de prognose.
- Niet voor rekening van de Vereniging van Eigenaren:
 - a) het geregeld schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, hiervoor kan een collectief servicecontract worden afgesloten;

b) schade aan de gemeenschappelijke zaken door toedoen van privé werkzaamheden

BOUWKUNDIGE STAAT:

Het vaststellen van de huidige technische staat van het gebouw dient als uitgangspunt voor het bepalen van het planmatig onderhoud. De wijze waarop tot op heden het onderhoud aan het gebouw is uitgevoerd, bepaalt samen met het gewenste onderhoudsniveau van de vereniging, in grote mate wanneer noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd.

De beoordeling van de bouwkundige 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. 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).

RAPPORT

De opbouw van het rapport is als volgt:

- o Voorblad
- o Inleiding
- o Algemene gegevens
- o Overzicht elementen
- o Calculatie bevindingen/gebreken (constatering tijdens inspectie)
- o Jaarplan (Handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- o 10 jaren-begroting gedetailleerd
- o 10 jaren-begroting gecompriëerd
- o Kapitalisatie
- o Planning

CALCULATIE BEVINDINGEN/GEBREKEN

In dit hoofdstuk worden de geconstateerde gebreken in een overzicht weergegeven. Bij de bevindingen worden de gebreken aangegeven en de hoeveelheden worden vermeld. De bevindingen worden zoveel mogelijk verduidelijkt door een foto van het geconstateerde gebrek.

MEERJAREN ONDERHOUDSBEGROTING

De meerjaren onderhoudsbegroting is de weergave van de jaarlijkse kosten van de geprognosticeerde onderhoudswerkzaamheden.

Aangezien het een onderhoudsraming betreft ten behoeve van een vereniging die moet reserveren om de onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren, zijn deze, voor zover technisch verantwoord, gespreid. Op deze manier is getracht eenmalige bijdragen en sterke variatie in periodieke bijdragen te voorkomen.

Het jaartal waarvoor onderhoudswerkzaamheden staan ingepland, correspondeert met het jaartal boven aan de kolom waarin de kosten staan genoemd.

Onder aan de tabel staat het totaal van alle onderhoudswerkzaamheden per jaar weergegeven.

De geraamde kosten zijn zoveel mogelijk gebaseerd op huidige marktconforme eenheidsprijzen en kentallen. Overige bedragen zijn genoemd als 'pst' en samengesteld op basis van ervaringsgegevens en kentallen. Vanaf het tweede jaar zijn de bedragen jaarlijks met 3% geïndexeerd.

Naarmate onderhoudswerkzaamheden en de daaraan gekoppelde investeringsbedragen verder in de begroting staan ingepland wordt de aanname van het tijdstip alsmede het geraamde bedrag onnauwkeuriger. Zo zijn bijvoorbeeld economische schommelingen, wijzigingen van overheidsbepalingen van invloed op de geraamde kosten en het jaartal waarvoor het onderhoud staat ingepland.

Ook eventuele wijzigingen in uw onderhoudsbeleid zijn van invloed op de onderhoudsramingen.

Indien u met reële gegevens wilt blijven werken, wordt u geadviseerd de rapportage jaarlijks te herzien. Hiermee wordt voorkomen, dat deze rapportage over een tijd niet meer actueel is en de leden krijgen tijdig inzicht in aankomende onderhoudswerkzaamheden die op dit moment nog buiten de onderhoudsplanning vallen.

LEGENDA

Afkortingen toegepast in het rapport:

Pst.	post; een (stel)post is een schatting van de werkelijke kosten.
m2	vierkante meter.
m1	streckende meter.
stj	startjaar.
cy	cyclus.
hvh	hoeveelheid.
resv	reservering voor toekomstige vervanging of reparaties

Verklaringen en Aansprakelijkheid

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

Wieser's Advies is aangesloten bij de branche organisatie voor advies bureaus

Wieser's Advies is gediplomeerd Integraal Woning Inspecteur (IWI)



91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Algemene Objectgegevens

Code

Code 91634

Object

Naam 2 Appartementen
 Aantal eenheden 3
 Adres Westerbaenstraat 18 - 20
 Postcode 2513 GJ
 Plaats Den Haag

Inspecteur E. Wieser en C. Koonings
 Inspectiedatum 8-8-2025

Opdrachtgever

Technisch

Monumentaal Nee
 Ligging van het object Stedelijk
 Bouwjaar 1916

Financieel

Prijspeil 8-8-2025
 BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
 BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 9,0%

Overige

Niet te inspecteren onderdelen De onderstaande punten konden tijdens de opnames niet geïnspecteerd worden (zie het hoofdstuk Elementenoverzicht):

- gemeenschappelijk leidingwerk in schachten;
- fundering;
- kruipruimte;
- casco en privéruimten in de woningen;
- technische ruimten bij het parkeerterrein.

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Algemene Objectgegevens

Opmerkingen	<p>Volgens opgave verkoper is de uitbouw geen onderdeel van de VvE, hiervoor niet opgenomen in het rapport</p> <p>Huisnummers 2a, 2b, 2c en 18 hebben gezamenlijk een poort en binnenterrein, zoals vastgelegd in de akte van mandeligheid.</p> <p>Huisnummers 2a en 18, zijn onderdeel van een VvE, de kosten van de mandeligheid zijn niet opgenomen in deze MJOP, de huisnummers 2a en 18 dragen basis van de akte van mandeligheid ieder voor voor een ¼ bij in de kosten van de poort en het binnenterrein.</p> <p>De riolering is vervangen in 2025.</p> <p>Het voegwerk van de voorgevel is vervangen in 2025.</p> <p>Ruitbreuk is niet meegenomen.</p> <p>Er waren tijdens het maken van dit rapport geen geveltekeningen en plattegronden aanwezig.</p>
Weersgesteldheid	Droog, 20 graden

Elementenoverzicht

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
23	Vloeren			
2320	Vloerconstructie beton	Begane grond	1,00 pst	2
27	Daken			
2700	Dakkapel volkern	Dak	2,00 st	2
2710	Dak inspectie	Dak	1,00 pst	2
2716	Gootbekleding zink	Dak > voor en achterzijde	16,00 m1	2
31	Buitenwandopeningen			
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel 1e en 2e etage	1,00 pst	2
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel 1e en 2e etage	1,00 pst	2
41	Buitenwandafwerkingen			
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Achtergevel	1,00 pst	3
46	Schilderwerk			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel	11,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > balkon	6,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel	8,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > begane grond	6,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Poort begane grond > entree kozijn en deur	1,00 st	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel > begane grond	12,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond	1,00 st	2
47	Dakafwerkingen			
4712	Dakpan keramisch	Dak	1,00 pst	3
52	Afvoeren			
5211	Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel	15,00 m1	2
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Achtergevel	6,00 m1	3
99	Algemeen			
9999	Steigerwerk	Algemeen	1,00 pst	1

Bevindingen

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

Toelichting:

- Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
- Bevinding: 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.
- Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.
- Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

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

Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

RUWBOUW

23 Vloeren

2320 Vloerconstructie beton

Geen gebreken
5 n.v.t.

Activiteit:	2026	Hvh	
Betonvloer is aangebracht in 2025		1,00	pst



AFWERKINGEN

41 Buitenwandafwerkingen

4111 Gevelafwerking voegwerk platvol

Preventief onderhoud
3 Op lange termijn

Activiteit:	2035	Hvh	Totaal
Plaatselijk herstellen voegwerk		1,00	pst € 883



46 Schilderwerk

4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend





Regulier onderhoud
3 Op lange termijn

Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		11,00	m1 € 1.227




91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

46 Schilderwerk


<p>4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend</p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p>				
Activiteit:	2030	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		6,00 m1	€ 669	
<p>4621 Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend</p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p>				
Activiteit:	2031	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk dakrand hout dekkend		8,00 m2	€ 924	
<p>4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend</p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p>				
Activiteit:	2030	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		6,00 m2	€ 669	
<p>4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend</p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p>				
Activiteit:	2031	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		12,00 m2	€ 1.386	

91634 • 2 Appartementen
 Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

46 Schilderwerk

4631 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2031	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend		1,00 st	€ 346	

47 Dakafwerkingen

4712 Dakpan keramisch				
Preventief onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2034	Hvh	Totaal	
Herstellen/schikken dakpan keramisch		1,00 pst	€ 1.024	

Totaal object

€ 7.129

Jaarplan 2026

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2026
23	Vloeren			
2320	Vloerconstructie beton Begane grond	Betonvloer is aangebracht in 2025 Geen gebreken	1,00 pst	€ 0
99	Algemeen			
9999	Steigerwerk Algemeen	Steigerwerk Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00 pst	€ 0
Totaal object				€ 0

Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal	
23 Vloeren																	
2320	Vloerconstructie beton	Begane grond															
■	Betonvloer is aangebracht in 2025	Geen gebreken	1,00	pst	2026											€ 0	
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
27 Daken																	
2700	Dakkapel volkern	Dak															
	Reinigen/waxen dakkapel	Glans verlies/vervuiling	2,00	st	2034	5								€ 427		€ 427	
2710	Dak inspectie	Dak															
	Inspecteren van het dakvlak	Preventief inspecteren	1,00	pst	2028	2		€ 486		€ 521		€ 558		€ 597		€ 2.162	
2716	Gootbekleding zink	Dak > voor en achterzijde															
	Vervangen gootbekleding zink		16,00	m1	2044	24										€ 0	
							€ 0	€ 0	€ 486	€ 0	€ 521	€ 0	€ 558	€ 0	€ 1.024	€ 0	€ 2.588
31 Buitenwandopeningen																	
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel 1e en 2e etage															
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2031	5					€ 231					€ 231	
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel 1e en 2e etage															
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2030	5				€ 223					€ 265	€ 488	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 223	€ 231	€ 0	€ 0	€ 0	€ 265	€ 719
41 Buitenwandafwerkingen																	
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Achtergevel															
■	Plaatselijk herstellen voegwerk	Preventief onderhoud	1,00	pst	2035										€ 883	€ 883	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 883	€ 883

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
46 Schilderwerk																
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel														
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	11,00	m1	2030	5				€ 1.227					€ 1.457	€ 2.685
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > balkon														
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m1	2030	5				€ 669					€ 795	€ 1.464
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel														
■	Groot schilderwerk dakrand hout dekkend	Regulier onderhoud	8,00	m2	2031	5					€ 924					€ 924
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > begane grond														
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2030	5				€ 669					€ 795	€ 1.464
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond														
■	Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031	5					€ 346					€ 346
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Poort begane grond > entree kozijn en deur														
	Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2036	10										€ 0
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel > begane grond														
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m2	2031	5					€ 1.386					€ 1.386
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.566	€ 2.656	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.047	€ 8.269
47 Dakafwerkingen																
4712	Dakpan keramisch	Dak														
■	Herstellen/schikken dakpan keramisch	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034										€ 1.024	€ 1.024
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.024	€ 0	€ 1.024

**91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal	
52 Afvoeren																	
5211	Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel															
	Vervangen hemelwaterafvoer zink	Regulier onderhoud	10,00	m1	2050	24										€ 0	
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Achtergevel															
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc	Veroudering	6,00	m1	2035	24									€ 477	€ 477	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 477	€ 477	
99 Algemeen																	
9999	Steigerwerk	Algemeen															
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2026											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2027											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2028											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2029											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2030					€ 1.487						€ 1.487	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2031						€ 1.539					€ 1.539	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2032											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2033											€ 0	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2034									€ 1.707		€ 1.707	
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2035										€ 1.767	€ 1.767	
							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.487	€ 1.539	€ 0	€ 0	€ 1.707	€ 1.767	€ 6.500
Totaal object						€ 0	€ 0	€ 486	€ 0	€ 4.797	€ 4.426	€ 558	€ 0	€ 3.755	€ 6.439	€ 20.461	

Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code	Hoofdgroep	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
23	Vloeren											€ 0
27	Daken			€ 486		€ 521		€ 558		€ 1.024		€ 2.588
31	Buitenwandopeningen					€ 223	€ 231				€ 265	€ 719
41	Buitenwandafwerkingen										€ 883	€ 883
46	Schilderwerk					€ 2.566	€ 2.656				€ 3.047	€ 8.269
47	Dakafwerkingen									€ 1.024		€ 1.024
52	Afvoeren										€ 477	€ 477
99	Algemeen					€ 1.487	€ 1.539			€ 1.707	€ 1.767	€ 6.500
Totaal object		€ 0	€ 0	€ 486	€ 0	€ 4.797	€ 4.426	€ 558	€ 0	€ 3.755	€ 6.439	€ 20.461

Kapitalisatie 10 - Jaren

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2025).

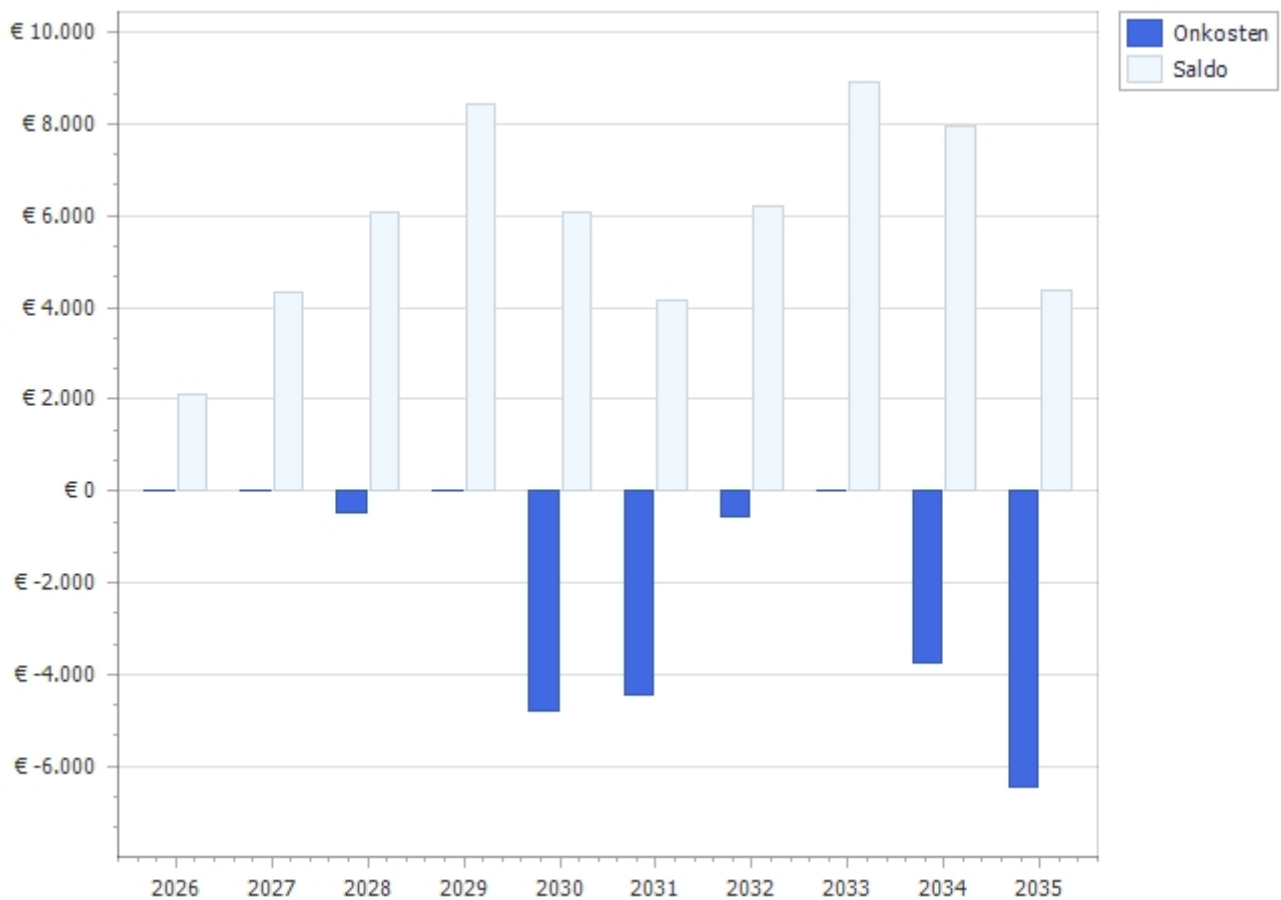
Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2026	€ 0	€ 2.118	€ 2.118	103,50%
2027	€ 0	€ 2.192	€ 4.309	107,12%
2028	€ -486	€ 2.268	€ 6.092	110,87%
2029	€ 0	€ 2.348	€ 8.440	114,75%
2030	€ -4.797	€ 2.430	€ 6.073	118,77%
2031	€ -4.426	€ 2.515	€ 4.162	122,93%
2032	€ -558	€ 2.603	€ 6.208	127,23%
2033	€ 0	€ 2.694	€ 8.902	131,68%
2034	€ -3.755	€ 2.789	€ 7.936	136,29%
2035	€ -6.439	€ 2.886	€ 4.383	141,06%

€ -20.461

€ 24.843



Planning 10 - Jaren

91634 • 2 Appartementen

Westerbaenstraat 18 - 20
2513 GJ Den Haag

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.

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

De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2025).

Printdatum: 28-10-2025

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
23 Vloeren															
2320	Vloerconstructie beton	Begane grond													
■	Betonvloer is aangebracht in 2025	Geen gebreken	1,00	pst	2026	■									
27 Daken															
2700	Dakkapel volkern	Dak													
	Reinigen/waxen dakkapel	Glans verlies/vervuiling	2,00	st	2034 5									■	
2710	Dak inspectie	Dak													
	Inspecteren van het dakvlak	Preventief inspecteren	1,00	pst	2028 2			■		■		■		■	
2716	Gootbekleding zink	Dak > voor en achterzijde													
	Vervangen gootbekleding zink		16,00	m1	2044 24										
31 Buitenwandopeningen															
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel 1e en 2e etage													
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2031 5						■				
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel 1e en 2e etage													
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2030 5					■					■
41 Buitenwandafwerkingen															
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol	Achtergevel													
■	Plaatselijk herstellen voegwerk	Preventief onderhoud	1,00	pst	2035										■
46 Schilderwerk															
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel													
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	11,00	m1	2030 5					■					■
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > balkon													
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m1	2030 5					■					■
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel													
■	Groot schilderwerk dakrand hout dekkend	Regulier onderhoud	8,00	m2	2031 5						■				

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > begane grond													
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2030					■					■
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond													
■	Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031						■				
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Poort begane grond > entree kozijn en deur													
	Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2036										
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel > begane grond													
■	Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m2	2031						■				
47	Dakafwerkingen														
4712	Dakpan keramisch	Dak													
■	Herstellen/schikken dakpan keramisch	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034									■	
52	Afvoeren														
5211	Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel													
	Vervangen hemelwaterafvoer zink	Regulier onderhoud	10,00	m1	2050										
5211	Hemelwaterafvoer pvc	Achtergevel													
	Vervangen hemelwaterafvoer pvc	Veroudering	6,00	m1	2035										■
99	Algemeen														
9999	Steigerwerk	Algemeen													
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2028										■
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2027										■
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2026										■
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2029										■
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2030										■
	Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2031										■

91634 • 2 Appartementen
Westerbaenstraat 18 - 20 • Den Haag

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst		2032							■			
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst		2034									■	
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst		2035										■
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst		2033								■		