

# Meerjarenonderhoudsplan

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2

Den Haag



Projectnummer: 2025-Pro-436



## 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 onderhoudsplanung 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)



**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag****Algemene Objectgegevens****Code**

Code 91633

**Object**

Naam 4 Appartementen  
Aantal eenheden 4  
Adres Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
Postcode 2513 GJ  
Plaats Den Haag

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

**Opdrachtgever**

Naam Hofje van West bv

Adres Westeinde 8d  
Postcode 2275 AD  
Plaats Voorburg

**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.

91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag

### Algemene Objectgegevens

Opmerkingen

Huisnummers 2a, 2b, 2c en 18 hebben gezamenlijk een poort en binnenterrein, zoals vastgelegd in de akte van mandigheid.

Huisnummers 2a en 18, zijn onderdeel van een VvE, de kosten van de mandigheid zijn niet opgenomen in deze MJOP, de huisnummers 2a en 18 dragen basis van de akte van mandigheid ieder voor voor een ¼ bij in de kosten van de poort en het binnenterrein.

De riolering is vervangen in 2025.

Het voegwerk van de voor en achtergevel word vervangen in 2025.

Ruitbreuk is niet meegenomen.

Er waren tijdens het maken van dit rapport geen geveltekeningen en plattegronden aanwezig.

Weersgesteldheid

Droog, 20 graden

## Elementenoverzicht

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>23</b>	<b>Vloeren</b>			
2320	Vloerconstructie beton	Begane grond	1,00 pst	2
<b>27</b>	<b>Daken</b>			
2710	Dak inspectie	Dak	1,00 pst	2
2716	Gootbekleding zink	Achtergevel	6,00 m1	3
2716	Gootbekleding zink	Uitbouw	6,00 m1	2
2716	Gootbekleding zink	Voor en zijgevel	18,00 m1	2
<b>31</b>	<b>Buitenwandopeningen</b>			
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel	1,00 pst	2
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel	1,00 pst	2
<b>46</b>	<b>Schilderwerk</b>			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel	10,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > uitbouw	14,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel dak	4,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel	6,00 m2	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Voorgevel dak	4,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel	12,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel dak > links en rechts	28,00 m1	2
4621	Buitenschilderwerk balken hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 2e etage	10,00 m1	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel	18,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > uitbouw	6,00 m2	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Poort begane grond > entree kozijn en deur	1,00 st	2
4631	Buitenschilderwerk dakkapel hout dekkend	Voor en zijgevel dak	2,00 st	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond	1,00 st	2
4631	Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel begane grond	12,00 m2	2

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code	Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 1e etage	4,00 m2	2
<b>47</b>	<b>Dakafwerkingen</b>			
4711	Dakbedekking bitumen	Dak uitbouw	24,00 m2	2
4712	Leien leisteen	Dak > voorzijde	1,00 pst	2
4712	Leien leisteen	Dak > zijgevel	1,00 pst	2
<b>52</b>	<b>Afvoeren</b>			
5211	Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel en uitbouw	9,00 m1	2
<b>99</b>	<b>Algemeen</b>			
9999	Steigerwerk	Algemeen	1,00 pst	1

## Bevindingen

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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: 22-8-2025

91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • 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



### 27 Daken

#### 2716 Gootbekleding zink

Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn

Activiteit:	2044	Hvh	Totaal
Vervangen gootbekleding zink		6,00 m1	€ 1.256



#### 2716 Gootbekleding zink

Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn

Activiteit:	2044	Hvh	Totaal
Vervangen gootbekleding zink		18,00 m1	€ 3.768



## AFWERKINGEN

### 46 Schilderwerk

#### 4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend





Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn

Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		12,00 m1	€ 1.293



91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag

46 Schilderwerk

<p><b>4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend</b></p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p> <hr/> <p>Activiteit: 2030 Hvh Totaal</p> <p>Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend 6,00 m1 € 647</p>	
<p><b>4621 Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend</b></p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p> <hr/> <p>Activiteit: 2031 Hvh Totaal</p> <p>Groot schilderwerk dakrand hout dekkend 6,00 m2 € 1.339</p>	
<p><b>4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend</b></p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p> <hr/> <p>Activiteit: 2031 Hvh Totaal</p> <p>Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend 4,00 m1 € 446</p>	
<p><b>4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend</b></p> <p>Regulier onderhoud 3 Op lange termijn</p> <hr/> <p>Activiteit: 2031 Hvh Totaal</p> <p>Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend 12,00 m1 € 1.339</p>	

91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag

46 Schilderwerk

**4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend**

Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn

Activiteit:	2031	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend		28,00 m1	€ 3.124



**4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend**

Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn

Activiteit:	2030	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		18,00 m2	€ 1.940



**4631 Buitenschilderwerk dakkapel hout dekkend**

Regulier onderhoud  
3 Op lange termijn


Activiteit:	2031	Hvh	Totaal
Groot schilderwerk dakkapel hout dekkend		1,00 st	€ 335




**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**


**46 Schilderwerk**

<b>4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend</b>				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2031	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend		12,00 m2	€ 1.339	

<b>4631 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend</b>				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2031	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend		1,00 st	€ 335	


<b>4645 Buitenschilderwerk plafond hout dekkend</b>				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2035	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk plafond hout dekkend		4,00 m2	€ 512	


**47 Dakafwerkingen**

<b>4711 Dakbedekking bitumen</b>				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2053	Hvh	Totaal	
Vervangen dakbedekking bitumen		24,00 m2	€ 11.033	

91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag


**47 Dakafwerkingen**

<b>4712 Leien leiste</b>				
Preventief onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2034	Hvh	Totaal	
Herstellen leien leiste		1,00 pst	€ 825	

<b>4712 Leien leiste</b>				
Preventief onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2034	Hvh	Totaal	
Herstellen leien leiste		1,00 pst	€ 1.649	

**INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG**

**52 Afvoeren**

<b>5211 Hemelwaterafvoer zink</b>				
Regulier onderhoud 3 Op lange termijn				
Activiteit:	2050	Hvh	Totaal	
Vervangen hemelwaterafvoer zink		9,00 m1	€ 3.603	

Totaal object

€ 34.782

## Jaarplan 2026

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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 2026).

Printdatum: 22-8-2025

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

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

## Overzicht 10 - Jarenplan (Gedetailleerd)

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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 2026).

Printdatum: 22-8-2025

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
<b>23 Vloeren</b>																
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
<b>27 Daken</b>																
2710	Dak inspectie	Dak														
	Inspecteren van het dakvlak	Preventief inspecteren	1,00	pst	2028 2			€ 470		€ 503		€ 539		€ 577		€ 2.089
2716	Gootbekleding zink	Achtergevel														
	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	6,00	m1	2034 24									€ 891		€ 891
2716	Gootbekleding zink	Voor en zijgevel														
■	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	18,00	m1	2044											€ 0
2716	Gootbekleding zink	Uitbouw														
■	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	6,00	m1	2044											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 470	€ 0	€ 503	€ 0	€ 539	€ 0	€ 1.468	€ 0	€ 2.979
<b>31 Buitenwandopeningen</b>																
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel														
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2031 5						€ 223					€ 223
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel														
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2030 5					€ 216					€ 256	€ 472
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 216	€ 223	€ 0	€ 0	€ 0	€ 256	€ 695
<b>46 Schilderwerk</b>																
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel														
■	Groot schilderwerk dakrand hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2031 5						€ 1.339					€ 1.339
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Voorgevel dak														

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m1	2031	5						€ 446					€ 446
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel															
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m1	2031	5						€ 1.339					€ 1.339
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel dak > links en rechts															
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	28,00	m1	2031	5						€ 3.124					€ 3.124
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > uitbouw															
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m1	2030	5					€ 647					€ 768	€ 1.415
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel dak															
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m1	2030	5					€ 388					€ 461	€ 850
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel															
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m1	2030	5				€ 1.293						€ 1.536	€ 2.830
4621 Buitenschilderwerk balken hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 2e etage															
Groot schilderwerk hout dekkend	Regulier onderhoud	10,00	m1	2035	5										€ 1.153	€ 1.153
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel begane grond															
■ Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m2	2031	5						€ 1.339					€ 1.339
4631 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond															
■ Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031	5						€ 335					€ 335
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > uitbouw															
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2030	5					€ 583					€ 692	€ 1.274
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel															
■ Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	18,00	m2	2030	5					€ 1.940					€ 2.304	€ 4.244
4631 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Poort begane grond > entree kozijn en deur															

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2036	10										€ 0
4631	Buitenschilderwerk dakkapel hout dekkend	Voor en zijgevel dak														
■	Groot schilderwerk dakkapel hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031	5					€ 335					€ 335
4645	Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 1e etage														
■	Groot schilderwerk plafond hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m2	2035	10									€ 512	€ 512
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.851	€ 8.255	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.427	€ 20.533
<b>47 Dakafwerkingen</b>																
4711	Dakbedekking bitumen	Dak uitbouw														
■	Vervangen dakbedekking bitumen	Regulier onderhoud	24,00	m2	2053											€ 0
4712	Leien leisteen	Dak > voorzijde														
■	Herstellen leien leisteen	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034	10								€ 825		€ 825
4712	Leien leisteen	Dak > zijgevel														
■	Herstellen leien leisteen	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034	10								€ 1.649		€ 1.649
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.474	€ 0	€ 2.474
<b>52 Afvoeren</b>																
5211	Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel en uitbouw														
■	Vervangen hemelwaterafvoer zink	Regulier onderhoud	9,00	m1	2050											€ 0
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>99 Algemeen</b>																
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

**91633 • 4 Appartementen  
Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2029												€ 0
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2030						€ 2.156						€ 2.156
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2031							€ 2.975					€ 2.975
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										€ 1.649		€ 1.649
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2035											€ 2.560	€ 2.560
						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.156	€ 2.975	€ 0	€ 0	€ 1.649	€ 2.560	€ 9.340
<b>Totaal object</b>						€ 0	€ 0	€ 470	€ 0	€ 7.725	€ 11.453	€ 539	€ 0	€ 5.590	€ 10.243	€ 36.020

## Overzicht 10 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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 2026).

Printdatum: 22-8-2025

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code	Hoofdgroep	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
23	Vloeren											€ 0
27	Daken			€ 470		€ 503		€ 539		€ 1.468		€ 2.979
31	Buitenwandopeningen					€ 216	€ 223				€ 256	€ 695
46	Schilderwerk					€ 4.851	€ 8.255				€ 7.427	€ 20.533
47	Dakafwerkingen									€ 2.474		€ 2.474
52	Afvoeren											€ 0
99	Algemeen					€ 2.156	€ 2.975			€ 1.649	€ 2.560	€ 9.340
<b>Totaal object</b>		<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 470</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 7.725</b>	<b>€ 11.453</b>	<b>€ 539</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 5.590</b>	<b>€ 10.243</b>	<b>€ 36.020</b>

## Kapitalisatie 10 - Jaren

91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
2513 GJ Den Haag

### Toelichting:

Onkosten: De totale uitgaven voor het onderhoud per jaar.

Reservering: De jaarlijkse reservering in deze kapitalisatie.

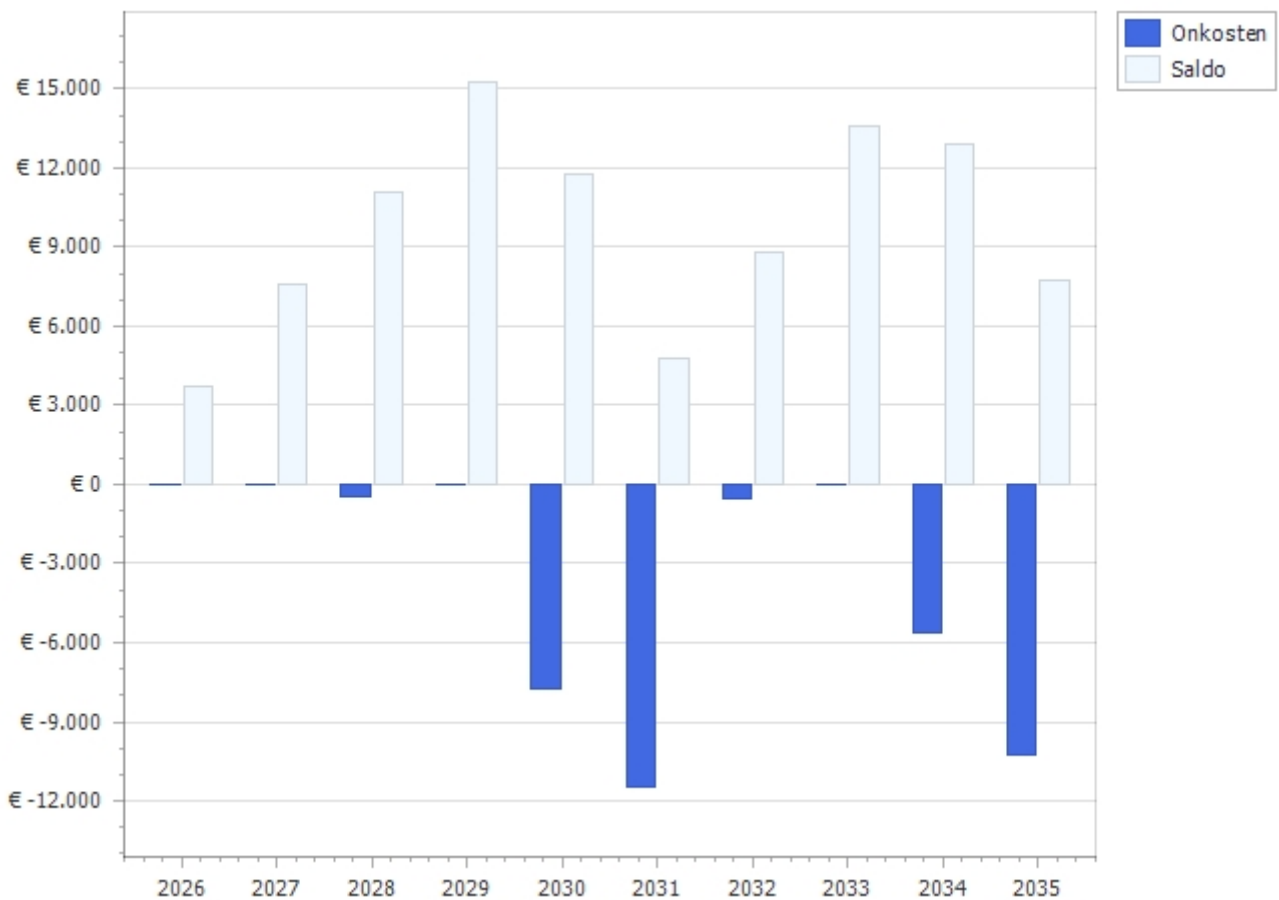
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.  
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)  
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 3,5 Procent (vanaf 2026).

Printdatum: 22-8-2025

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo	Index (%)
2026	€ 0	€ 3.728	€ 3.728	103,50%
2027	€ 0	€ 3.858	€ 7.587	107,12%
2028	€ -470	€ 3.994	€ 11.111	110,87%
2029	€ 0	€ 4.133	€ 15.244	114,75%
2030	€ -7.725	€ 4.278	€ 11.797	118,77%
2031	€ -11.453	€ 4.428	€ 4.772	122,93%
2032	€ -539	€ 4.583	€ 8.816	127,23%
2033	€ 0	€ 4.743	€ 13.559	131,68%
2034	€ -5.590	€ 4.909	€ 12.878	136,29%
2035	€ -10.243	€ 5.081	€ 7.716	141,06%
	€ -36.020	€ 43.736		



## Planning 10 - Jaren

### 91633 • 4 Appartementen

Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2  
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 2026).

Printdatum: 22-8-2025

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>23 Vloeren</b>															
2320	Vloerconstructie beton	Begane grond													
■	Betonvloer is aangebracht in 2025	Geen gebreken	1,00	pst	2026	■									
<b>27 Daken</b>															
2710	Dak inspectie	Dak													
	Inspecteren van het dakvlak	Preventief inspecteren	1,00	pst	2028 2			■		■		■			■
2716	Gootbekleding zink	Achtergevel													
	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	6,00	m1	2034 24										■
2716	Gootbekleding zink	Voor en zijgevel													
■	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	18,00	m1	2044										
2716	Gootbekleding zink	Uitbouw													
■	Vervangen gootbekleding zink	Regulier onderhoud	6,00	m1	2044										
<b>31 Buitenwandopeningen</b>															
3120	Kozijn buiten kunststof	Voorgevel													
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2031 5							■			
3120	Kozijn buiten kunststof	Achtergevel													
	Reinigen/waxen kozijn kunststof	Glans verlies/vervuiling	1,00	pst	2030 5					■					■
<b>46 Schilderwerk</b>															
4621	Buitenschilderwerk dakrand hout dekkend	Voorgevel													
■	Groot schilderwerk dakrand hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2031 5							■			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Voorgevel dak													
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m1	2031 5							■			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel													
■	Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m1	2031 5							■			
4621	Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Zijgevel dak > links en rechts													

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	28,00	m1	2031	5						■				
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel > uitbouw														
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m1	2030	5					■					■
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel dak														
Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m1	2030	5					■					■
4621 Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend	Achtergevel														
■ Groot schilderwerk boeiboord hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m1	2030	5					■					■
4621 Buitenschilderwerk balken hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 2e etage														
Groot schilderwerk hout dekkend	Regulier onderhoud	10,00	m1	2035	5										■
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Voorgevel begane grond														
■ Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	12,00	m2	2031	5						■				
4631 Buitenschilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Voorgevel begane grond														
■ Groot schilderwerk kozijn en deur hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031	5						■				
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel > uitbouw														
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	6,00	m2	2030	5					■					■
4631 Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Achtergevel														
■ Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend	Regulier onderhoud	18,00	m2	2030	5					■					■
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										
4631 Buitenschilderwerk dakkapel hout dekkend	Voor en zijgevel dak														
■ Groot schilderwerk dakkapel hout dekkend	Regulier onderhoud	1,00	st	2031	5						■				
4645 Buitenschilderwerk plafond hout dekkend	Achtergevel > onderzijde balkon 1e etage														

**91633 • 4 Appartementen**  
**Westerbaenstraat 2a, 2, 2-1 en 2-2 • Den Haag**

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
■ Groot schilderwerk plafond hout dekkend	Regulier onderhoud	4,00	m2	2035	10										
<b>47 Dakafwerkingen</b>															
4711 Dakbedekking bitumen	Dak uitbouw														
■ Vervangen dakbedekking bitumen	Regulier onderhoud	24,00	m2	2053											
4712 Leien leisteen	Dak > voorzijde														
■ Herstellen leien leisteen	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034	10										
4712 Leien leisteen	Dak > zijgevel														
■ Herstellen leien leisteen	Preventief onderhoud	1,00	pst	2034	10										
<b>52 Afvoeren</b>															
5211 Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel en uitbouw														
■ Vervangen hemelwaterafvoer zink	Regulier onderhoud	9,00	m1	2050											
<b>99 Algemeen</b>															
9999 Steigerwerk	Algemeen														
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2034											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2030											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2028											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2032											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2035											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2031											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2029											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2026											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2027											
Steigerwerk	Nodig voor uitvoering werkzaamheden	1,00	pst	2033											