



Den Haag

## Informatie- en instructieblad

# Meerjaren Duurzaam onderhoudsplan

Met een Meerjaren Duurzaam Onderhoudsplan (MDOP) krijgt een VvE inzicht in de kosten van het noodzakelijk onderhoud dat nu moet worden gedaan, het toekomstige bouwkundig onderhoud en de duurzame verbeteringen die daarmee gecombineerd kunnen worden.

### Voorwaarden voor bedrijven die een MDOP opstellen

Om de kwaliteit van een MDOP te waarborgen heeft de gemeente Den Haag een aantal voorwaarden opgenomen waaraan degene die de VvE opneemt voor de MDOP moet voldoen. De opnemers die zich willen confirmeren aan deze voorwaarden en hiervoor een getekende akkoordverklaring overleggen, worden opgenomen in de lijst die wordt overlegd aan de VvE's. VvE's kunnen zelf een keuze maken uit de lijst.

De voorwaarden gesteld aan de opnemer die worden geaccordeerd in de akkoordverklaring zijn:

- Opnemer is EPA-W gediplomeerd;
- Opnemer dient referenties te overleggen (bijv. MDOP);
- Opnemer heeft een inschrijving KvK;
- Opnemer is werkzaam als zelfstandige of in dienst van bouwkundig bureau
- Opnemer beschikt over een bouwkundige opleiding en/of aantoonbare bouwkundige ervaring;
- Bij een steekproefsgewijze controle van de MDOP door de gemeente dient de opnemer beschikbaar te zijn voor terugkoppeling van de bevindingen. Indien het product niet voldoet aan de afgesproken eisen krijgt de opnemer de gelegenheid om de fouten te herstellen. Opnemer dient te plaatse te zijn wanneer de gemeente steekproefsgewijs een MDOP controleert;
- Opnemer dient akkoord te gaan met het verstrekken van de bedrijfsgegevens aan geïnteresseerden;
- Opnemer gaat akkoord met onderstaande richtlijnen voor het opstellen van en MDOP en ondertekent hiervoor de akkoordverklaring;
- Opnemer dient in te stemmen met het opnieuw accorderen van het instructieblad indien er tussentijds een aanpassing komt van het instructieblad die van invloed kan zijn op de werkwijze;
- Opnemer dient een verwijzing te maken in de MDOP naar de beschikbaarheid/mogelijkheid van een [Duurzame Lening](#).

## **De richtlijn voor het opstellen van de MDOP:**

In een MDOP worden de bevindingen van een bouwkundige opname van het casco van het pand en van de staat van het onderhoud aan alle tot de VvE behorende appartementsrechten (woningen) beschreven. De bouwkundige opname betreft een visuele opname. Er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd (dat betekent dat er naar de buitenkant wordt gekeken zonder hak of breekwerk.)

De opnemer kan het dak niet betreden als er geen dakluik/kooiladder of een andere veilige mogelijkheid om op het dak te komen aanwezig is. Dit is gebaseerd op ARBO en/of VCA regels.

Een MDOP moet een overzicht geven van alle onderhoudsgevoelige gebouwgebonden bouwkundige- en installatietechnische elementen, gepresenteerd in een elementenlijst met conditiescore. Van daaruit dient per element gerapporteerd te worden welke onderhoudshandelingen binnen 15 jaar uitgevoerd dienen te worden.

In een MDOP dienen de hoeveelheden van de onderhoudshandelingen per element berekend te worden. Stelposten moeten zoveel mogelijk uitgesloten worden. De opnemer kan op basis van de bouwtekeningen, indien aanwezig bij de VvE, de hoeveelheden bepalen. Indien deze niet aanwezig zijn, wordt er op locatie (grof) ingemeten.

Een MDOP heeft een extra hoofdstuk over duurzame verbeteringen waarmee u energie kan besparen of opwekken en waarin instructies staan over het verkrijgen van een comfortabele, gezonde woning.

### **Algemeen MDOP:**

- de MDOP geeft inzicht van de staat van onderhoud van de scheidingconstructie van het gebouw inclusief (open) portiekopgangen, balkons, ventilatiekanalen, rookgasafvoeren, riolering en eventuele gezamenlijke technische installaties en verlichting.
- Ook geeft het inzicht in de mogelijkheden het gebouw (energetisch) te verbeteren.
- Onderdelen van het pand die gedeeld worden met de naastgelegen VvE worden in de begroting meegenomen voor 50% van de totale kosten van dit onderdeel. Heeft een voorblad met een foto van de gehele voorgevel en het adres van de VvE, de naam van het bouwkundig bureau en de maand en het jaar waarin de MDOP is uitgebracht.
- In het MDOP wordt geen rekening gehouden met de splitsingsakte van de VvE. Het gebouw wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

### **Indeling MDOP:**

- 1 de inhoudsopgave met vermelding van de bijlagen.
- 2 de projectgegevens zoals de opdrachtgever (dit kan ook op het voorblad) inclusief adres gegevens, het adres van de VvE en het aantal appartementen, type bebouwing eventueel het bouwjaar van het complex, opname datum, naam en adres van het bouwkundig bureau, de naam van de bouwkundige, de wijze van inspecteren en de gehanteerde kostenbedragen volgens (bijvoorbeeld) NI Sfb codering, SDU of Archidat kostencalculatie bedragen inclusief btw. Aangegeven moet worden of de kosten wel of niet zijn geïndexeerd. Het verplichte basis onderhoudsniveau is gebaseerd op de eisen uit het bouwbesluit. De conditie meting moet voldoen aan NEN 2767 tevens moet de wijze van onderzoek worden aangegeven, alleen visuele, inspectie geen destructief onderzoek. Deze norm geeft een methode om de conditie van bouw- en installatiedelen op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen. Aan de hand van de ernst van het gebrek, de intensiteit en de omvang wordt de conditie van het element uitgedrukt in een getal tussen de 1 en de 6. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Vervolgens dient alle noodzakelijk onderhoud in het eerste jaar van het rapport te worden opgenomen.
- 3 aansprakelijkheidsverklaring opnemen: aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. De opsteller kan niet aansprakelijk worden gesteld door personen of organisaties voor verlies of schade die (mogelijk) is veroorzaakt door de informatie zoals verstrekt in deze rapportage.

- 4 het complex, beschrijven en indruk staat onderhoud
- 5 beschrijft de conditiemeting van:
  - a **voorgevel**, portiek opgang, inclusief totaal foto voorgevel en detail foto's, inclusief het aangeven van reeds vernieuwde of verbeterde onderdelen
  - b **achtergevel**, inclusief de balkons, inclusief totaal foto achtergevel en detail foto's, inclusief het aangeven van reeds vernieuwde of verbeterde onderdelen
  - c **zijgevel** (indien van toepassing), inclusief totaal foto zijgevel en detail foto's, inclusief het aangeven van reeds vernieuwde of verbeterde onderdelen
  - d **dak** (het platte dak inclusief schoorstenen enz. of het **schuine dak** inclusief dakdoorbrekingen en dakkapellen enz.), inclusief totaal foto dak en detail foto's, inclusief het aangeven van reeds vernieuwde of verbeterde onderdelen
  - e **de vloeren** waaronder de begane grondvloer
  - f **overige zaken/installaties** (indien van toepassing: verwarming-, ventilatie en eventuele energie opwekking installaties), inclusief foto.
- 6 meerjarenoverzicht te nemen maatregelen per jaar met kosten voor 15 jaar of langer:
  - a de **voorgevel** kosten inclusief btw
  - b **achtergevel** kosten inclusief btw
  - c **zijgevel** (indien van toepassing), kosten inclusief btw
  - d **platte- of schuine dak** (indien van toepassing), kosten inclusief btw
  - e **de vloeren** kosten inclusief btw
  - f **overige zaken/installaties** (indien van toepassing: verwarming-, ventilatie en eventuele energie opwekking installaties), inclusief btw.
- 7 Specifiek VvE, bij opname gemeld en info over de VvE
- 8 verzamelblad meerjaren overzichten en de verzamelde kosten per jaar, kosten inclusief btw, aangeven of de kosten wel of niet zijn geïndexeerd en post onvoorzien meenemen
- 9 conclusie cq analyse over de huidige staat van onderhoud van het geheel en, indien van toepassing, aandacht vestigend op bijzondere situaties of hele slechte of gevaarlijke situaties. Het geheel kan worden afgemaakt met een extra advies of toelichting. Evt aanbevelingen. Bijv coating balkon en reinigen kunststof kozijnen
- 10 de tekening met de verklarende woordenlijst.
- 11 instructie bouwkundige; tijdens de opname bekijkt de bouwkundige de mogelijkheden voor toepassen van energiebesparende maatregelen voor de VvE. Hoeveelheden opnemen en verwerken in kostenplaatje van rapportage. Ook geeft de bouwkundige aanbevelingen over het realiseren van comfortabele, gezonde woningen binnen de VvE.
- 12 de onderdelen die voor rekening/verantwoordelijkheid van de individuele eigenaren komen, maar onlosmakelijk verbonden zijn met de gezamenlijke delen van de VvE moeten ook zichtbaar zijn.
- 13 een werkomschrijving voor alle onderhoud van het eerste jaar.