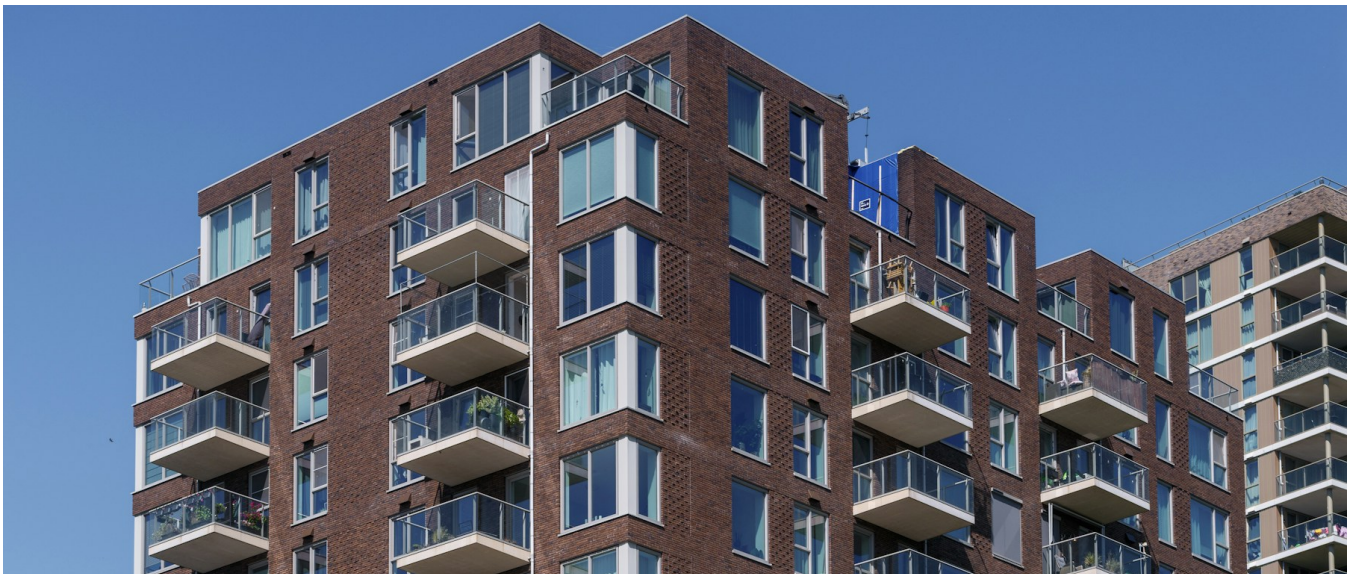
**EEN PLAN. EEN VAKMAN. INZICHT VOOR UW BESTUUR.**

# Onderhoud dat u kunt volgen.

Uw gebouw in beeld. De kosten vooruit gepland.
Kleine werkzaamheden geregeld.



Appartementencomplex · sfeerbeeld. Foto: Haberdoedas / Unsplash.

## € 425 per maand

Richtprijs exclusief btw · jaarcontract van 12 maanden
Voor één overzichtelijk gebouw met circa 8–12 appartementen.
**Inclusief een eigen domeinnaam en bestuursportaal.**

Wat moet er nu gebeuren? Wat kan wachten? En hoeveel geld is daarvoor nodig? Ik kijk met u naar het gebouw, werk de kosten uit en pak het afgesproken kleine onderhoud op. In deze brochure leest u hoe dat werkt.

Erwin van Rosmalen · 50+ Klusbedrijf
Voor VvE's binnen 50 kilometer van Budel.

HET PAKKET IN ÉÉN OVERZICHT

# Dit krijgt u voor uw geld.

We spreken af welk onderhoud ik voor u verzorg. U kunt de uren en kosten volgen en krijgt vóór ondertekening een voorstel dat past bij uw gebouw.

| Onderdeel | Inbegrepen bij de richtprijs |
|---|---|
| Een goede start | Eerste gebouwopname en eerste uitwerking van het MJOP. Deze startwerkzaamheden zijn meegenomen in de prijs van het eerste jaar. |
| Advies en calculatie | 12 uur per contractjaar om het plan bij te werken, opnieuw te kijken, te rekenen en offertes en keuzes te bespreken. |
| Klein onderhoud | 24 uitvoeringsuren per contractjaar voor de afgesproken kleine werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen. |
| Klein materiaal | € 250 exclusief btw per contractjaar. Verbruik staat op de werkbon. |
| Reizen en inzicht | Geplande ritten, toegang tot het bestuursportaal en de afgesproken registratie van werk, uren en kosten. |
| Eigen domein | Eén beschikbare standaard .nl- of .be-domeinnaam, koppeling aan uw portaal, hosting en technisch beheer tijdens het contractjaar. |

**€ 5.100 per contractjaar, exclusief btw.** Bij een gelijke verdeling komt dat bij 8 appartementen neer op € 53,13 per maand; bij 10 op € 42,50 en bij 12 op € 35,42. De daadwerkelijke verdeling volgt de afspraken van uw VvE.

> De onderhoudsdienst en de onderhoudsreserve zijn twee verschillende bedragen. Een nieuw dak, nieuwe kozijnen of een complete schilderbeurt worden niet uit de maandvergoeding van € 425 betaald.

**In deze brochure:** samenwerking 3 · gebouwplan 4 · materialen en calculaties 5 · eerder uitvoeren 6 · klein onderhoud 7 · eigen domein en toegang 8 · kasoverzicht 9 · prijsafspraken 10 · praktische vragen 11 · kennismaken 12.

UW ONDERHOUDSJAAR

# Ik werk het uit.
# U houdt de regie.

Een meerjarenplan kijkt vooruit. Ons contract loopt één jaar. Binnen dat jaar spreken we af welke aandacht uw gebouw nodig heeft en hoe we de beschikbare uren inzetten.

## Bij de start: het gebouw leren kennen

U vertelt wat er speelt en deelt het bestaande MJOP, tekeningen, offertes en financiële gegevens. We spreken af welke gemeenschappelijke delen ik bekijk en waar ik veilig bij kan. Mijn bevindingen komen in uw dossier.

## Daarna: plannen en uitvoeren

Ik werk uit wat er moet gebeuren, wat het kost en in welk jaar het nodig is. We plannen het kleine onderhoud. Na ieder bezoek ziet u wat ik heb gedaan, hoeveel tijd het kostte en welke materialen zijn gebruikt. Kom ik iets nieuws tegen, dan krijgt u daar een voorstel voor.

## Gedurende het jaar: keuzes bespreken

U kunt mijn berekeningen bekijken, vragen stellen en aanbiedingen laten vergelijken. We spreken af hoe we de 12 adviesuren en 24 onderhoudsuren verdelen. Ook het bekijken van offertes en het uitwerken van andere keuzes telt mee in die uren.

## Voor het einde: evalueren en vooruitkijken

We bespreken het uitgevoerde werk, het uren- en materiaalverbruik, actuele aandachtspunten en het komende onderhoud. Een nieuw contractjaar spreken we samen af. Het onderhoudsplan mag verder vooruitlopen dan de looptijd van onze samenwerking.

| Mijn verantwoordelijkheid | Uw rol als bestuur |
|---|---|
| Opnemen, calculeren, voorstellen toelichten en afgesproken werkzaamheden uitvoeren. | Stukken en toegang verzorgen, informatie controleren en de besluitvorming organiseren. |
| Werk en kosten registreren en extra werk vooraf bespreekbaar maken. | Voorstellen beoordelen en bevoegd akkoord geven vóór opdrachtverlening. |

Een opmerking of vergelijking in het portaal is op zichzelf geen opdracht aan een aannemer.

GEBOUWOPNAME EN MJOP

# Van waarneming naar een begrijpelijk plan.

In het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) ziet u welk werk nodig is, wanneer het kan gebeuren en wat het naar verwachting kost. Ik laat zien hoe ik aan de bedragen kom.

| Wat wordt vastgelegd? | Wat heeft het bestuur eraan? |
|---|---|
| Gebouwonderdelen en hoeveelheden | Oppervlakten, lengtes en aantallen, bijvoorbeeld dak, gevels, kozijnen, glas, schilderwerk en gemeenschappelijke voorzieningen. |
| Materiaal en zichtbare toestand | De aanwezige uitvoering, bevindingen en relevante foto’s. Wat is versleten, beschadigd of nader te onderzoeken? |
| Maatregel en moment | Onderhouden, herstellen, vervangen of eerst onderzoeken, met een voorgesteld uitvoeringsjaar en prioriteit. |
| Kosten en uitgangspunten | Hoeveelheden, eenheidsprijzen, arbeid, materiaal, bijkomende kosten, btw en het gebruikte prijspeil. |
| Vragen en besluiten | Welke informatie ontbreekt, welk onderzoek is nodig en welk besluit moet het bestuur nog organiseren? |

## Wat als ik iets nog niet kan bekijken?

Ik leg vast wat ik zelf heb gemeten, uit stukken heb gehaald of voorlopig heb geschat. Kan ik niet veilig bij een dak of zit iets verborgen, dan ziet u dat terug. Is een hoogwerker, een specialist of het openmaken van een onderdeel nodig? Dan bespreken we eerst het onderzoek en de kosten.

## Conditie en specialistische inspectie

De rapportage is een praktisch onderhouds- en kostenoverzicht. Dit pakket belooft geen gecertificeerde NEN 2767-inspectie. Wanneer een formele conditiemeting, constructief onderzoek, installatiekeuring of energieprestatieadvies nodig is, bespreken we de inzet en prijs van een passende specialist.

Op 50plusklusbedrijf.nl/werkwijze-gebouwopname vindt u mijn werkwijze en opnameblad. U ziet welke informatie ik verzamel en hoe ik mijn advies onderbouw. De uiteindelijke opdrachtprijs staat in de offerte die u accepteert.

MATERIAALKEUZES EN CALCULATIES

# Vergelijken wat bij uw gebouw past.

De goedkoopste aanschaf hoeft over de hele onderhoudsperiode niet de voordeligste keuze te zijn. Daarom kijken we ook naar onderhoud, levensduur en de gevolgen voor andere onderdelen.

| Onderdeel | Keuzes die in de calculatie kunnen worden uitgewerkt |
|---|---|
| Dak | Plat of hellend; dakbedekking of dakpannen; beton of keramiek, eventueel geglazuurd; isolatie, aansluitingen, afvoer en bereikbaarheid. Rekenbasis: m², lengtes en aantallen. |
| Kozijnen en glas | Hout, kunststof of aluminium; profiel, afwerking en beslag. Glasvariant, oppervlak en thermische prestaties worden als uitgangspunt vastgelegd. Glaswaarde Ug en kozijn-/raamwaarde Uw zijn verschillende gegevens. |
| Isolatie | Materiaal, dikte en bijbehorende isolatiewaarde, voor zover bekend. Controle op aansluiting, vocht, ventilatie en geschiktheid voor de bestaande constructie. |
| Schilderwerk | Ondergrond, conditie en herstel; voorbereiding, grondlaag, afwerking en aantal lagen. Verbruik en snij-/verliesmarge, bereikbaarheid, arbeidsuren en onderhoudsinterval. |
| Overige kosten | Verwijderen en afvoeren, steiger of hoogwerker, transport, bescherming, arbeid, materiaal, btw en expliciet opgenomen onzekerheden. |

## Prijzen en mogelijke subsidie

Ik voer de hoeveelheden en actuele prijsbronnen in en maak de gekozen jaarlijkse prijsstijging zichtbaar. Materiaalvoorstellen zijn een vertrekpunt; de complete opbouw en hoeveelheden worden op uw gebouw gecontroleerd. Een subsidie verschijnt alleen als afzonderlijke aanname of bevestigde bijdrage. Voorwaarden en beschikbaarheid worden beoordeeld op het moment dat de maatregel wordt voorbereid.

> Een nog niet toegekende subsidie is geen geld in kas. Ook een verwachte prijsstijging is een rekenaanname, geen vaststaand toekomstig tarief.

EEN KANS OM EERDER UIT TE VOEREN

# Een lagere offerte. Is eerder ook haalbaar?

Een dakdekker heeft ruimte en doet een aantrekkelijk aanbod. Uw bestuur wil snel de prijs én de financiële gevolgen kunnen vergelijken.

**Afzonderlijk fictief rekenvoorbeeld: 1.600 m² dak.** Dit betreft een groter dak en staat los van de kleine VvE waarvoor de maandprijs is geïllustreerd.

| Uitgangspunt | Bedrag / moment |
|---|---|
| Raming op prijspeil 2026 | € 100.000 exclusief btw |
| Geplande uitvoering | 2031; 5 jaar prijsstijging van 2% per jaar |
| Raming in het uitvoeringsjaar | € 100.000 × $1{,}02^5$ = **€ 110.408,08** |
| Aanbod voor uitvoering in 2030 | **€ 102.000** exclusief btw |
| Verschil ten opzichte van de raming | **€ 8.408,08** lager |
| Btw op de offerte · rekenaanname 21% | € 21.420 |
| Beschikbaar op de betaaldatum | € 95.000, ná de overige verplichtingen |
| Aanvullend nodig op de betaaldatum | **€ 28.420** |

## Eerst dezelfde inhoud naast elkaar leggen

We vergelijken oppervlak, dakopbouw, isolatie, afvoer, steigerwerk, garanties en betaalmomenten. Ook bespreken we of eerder uitvoeren technisch zinvol is. Een lagere prijs voor minder werk is geen gelijke vergelijking.

## Daarna het besluit voorbereiden

U ziet de raming, het aanbod en wat betaling met de kas doet. Uw bestuur weegt het voordeel af tegen de andere verplichtingen en organiseert het besluit en de opdracht.

Het verschil van € 8.408,08 is een vergelijking met een geïndexeerde raming, geen gegarandeerde besparing. De 2% prijsstijging en 21% btw zijn rekenaannames; controleer het toepasselijke btw-tarief.

KLEIN ONDERHOUD DAT ZICHTBAAR WORDT

# Klein onderhoud, zichtbaar.

Het pakket bevat 24 uitvoeringsuren en € 250 klein materiaal per contractjaar. We kiezen vooraf welke kleine reparaties binnen die ruimte passen.

## Voorbeelden van passende werkzaamheden

Hang- en sluitwerk afstellen, een los onderdeel vastzetten, kleine timmerreparaties en plaatselijk schilderherstel aan gemeenschappelijke delen. De precieze keuze hangt af van de staat, bereikbaarheid en veiligheid. Een complete gevelschilderbeurt of vervanging van een dak is groot onderhoud en krijgt een eigen offerte.

| Voorbeeldwerkbon · VvE De Linde | Geregistreerd |
|---|---|
| Datum en werkzaamheden | 18 maart 2027. Inspectie en overleg, afstellen van gemeenschappelijke deuren en kleine herstelwerkzaamheden. |
| Advies / overleg | 1,5 uur uit de 12 adviesuren |
| Uitvoering klein onderhoud | 6 uur uit de 24 onderhoudsuren |
| Klein materiaal | € 42,80 uit de € 250 materiaalbudget |
| Aanvullende factuur voor deze werkbon | **€ 0**; bovenstaande inzet valt binnen het pakket. |

## Zo leest u het resterende jaarbudget

In dit fictieve dossier waren eerder 2 adviesuren gebruikt. Na deze werkbon zijn in totaal 3,5 adviesuren besteed: er blijven 8,5 over. Voor klein onderhoud resteren 18 uur en voor klein materiaal € 207,20. De overzichten volgen uw contractjaar, ook als dat over twee kalenderjaren loopt.

> Werk binnen het pakket wordt niet nog eens als extra werk gefactureerd. Wanneer meer uren of materiaal nodig zijn, krijgt u vooraf een aparte prijs. Zonder die afspraak ontstaat er geen automatische uitbreiding van het budget.

VvE De Linde en alle bedragen op deze voorbeeldwerkbon zijn fictief. Het betreft geen klantreferentie.

EIGEN DOMEIN EN EIGEN TOEGANG

# Uw VvE krijgt een herkenbaar adres.

Na ondertekening krijgt uw VvE een eigen domeinnaam als ingang naar het besloten gebouwportaal. Ieder toegelaten bestuurslid ontvangt een eigen inlogcode. Een ChatGPT-account is niet nodig.

## Dit is inbegrepen

Eén beschikbare standaard .nl- of .be-domeinnaam, de registratie voor het contractjaar, de koppeling naar het portaal, hosting en technisch beheer tijdens de looptijd. Het adres kiezen we samen. De registratie vindt plaats op naam van de VvE; de naam en afspraken leggen we vóór inrichting vast.

Heeft uw VvE al een domein? Dan bekijken we eerst of we dit kunnen gebruiken. Een dure premiumdomeinnaam, aankoop van een bestaande naam of bijzondere verhuizing valt buiten het standaardpakket. Eventuele extra kosten spreken we vooraf af. Een afzonderlijke openbare website en e-mailboxen zijn geen onderdeel van dit domeinaanbod.

## Persoonlijke codes na contractondertekening

Het bestuur geeft door wie toegang mag krijgen. Na vastlegging van het ondertekende contract maak ik de persoonlijke codes aan. De toegang is gekoppeld aan uw VvE en de contractperiode. Bij een bestuurswissel kan de oude code worden ingetrokken en ontvangt het nieuwe lid een eigen code. Bewaar de code zorgvuldig en deel deze niet met anderen.

## Wat ziet u in het portaal?

U ziet de voor het bestuur gedeelde calculaties, onderhoudswerkzaamheden, werkbonnen en kasplanning van uw VvE. Concepten die nog niet zijn gedeeld en dossiers van andere VvE’s zijn niet toegankelijk. U kunt vragen bij een calculatie stellen en de voorbereiding van besluiten volgen.

> Het overzicht wordt automatisch vernieuwd zodra gegevens zijn vastgelegd en gedeeld. Dit is geen automatische bankkoppeling of sensorbewaking. U ziet wanneer het overzicht voor het laatst is opgehaald.

## Ook het einde is vooraf geregeld

We leggen vooraf vast hoe domeinverlenging of overdracht, dossierexport en het einde van de toegang worden geregeld. Beheer en hosting na afloop vragen een nieuwe afspraak.

FINANCIEEL OVERZICHT VOOR HET BESTUUR

# Kas en komende betalingen.

Uw dossier brengt de ingevoerde kasstand, bijdragen en geplande betalingen bij elkaar. Zo ziet u verder dan alleen het banksaldo.

**Fictief voorbeeld: VvE De Linde, 10 appartementen.**
Jaar 2027. Prijzen exclusief btw; btw apart. Het percentage is een rekenaanname.

| Jaaroverzicht 2027 | In / uit |
|---|---|
| Beginsaldo 1 januari | € 40.000 |
| Bijdragen: 12 × € 1.000 | + € 12.000 |
| Onderhoudsdienst excl. btw: 12 × € 425 | - € 5.100 |
| Schilderwerk excl. btw, nog ter besluitvorming | - € 6.600 |
| Btw op beide uitgaven · rekenaanname 21% | - € 2.457 |
| Verwacht eindsaldo als dit wordt uitgevoerd | **€ 37.843** |

## Verschillende bedragen blijven herkenbaar

U ziet wat geraamd, aangeboden, besloten en betaald is. Een schildervoorstel is nog geen betaalde factuur. Pakketkosten en afzonderlijk besteld groot onderhoud blijven herkenbaar.

## De planning volgt de ingevoerde werkelijkheid

Ik werk het dossier bij met de gegevens die u aanlevert. Er is geen automatische bankkoppeling. Geef gewijzigde bijdragen, betalingen en besluiten daarom tijdig door.

## Ook ontbrekende posten zijn belangrijk

In dit voorbeeld is voor het dak van 160 m² eerst verder onderzoek nodig. De vervangingsprijs daarvan is nog niet in het kasvoorbeeld opgenomen. Het saldo van € 37.843 is dus geen bewijs dat alle toekomstige werkzaamheden al financieel zijn gedekt.

> U kunt zien wat een besluit doet met de kasruimte. De VvE bepaalt zelf haar bijdragen en besluit over opdrachten en eventuele aanvullende financiering.

DUIDELIJKHEID VÓÓR ONDERTEKENING

# Een onderhoudspakket. Heldere afspraken.

U krijgt vooraf een voorstel dat past bij uw gebouw. Daarin staat wat ik voor de maandprijs doe en waarvoor een aparte prijs nodig is. Zo weten we allebei waar we aan toe zijn.

| In het pakket | Vooraf apart te begroten |
|---|---|
| Eerste opname en eerste MJOP-uitwerking. | Bijzondere bereikbaarheid, extra onderzoek en specialistische of formele keuringen. |
| 12 adviesuren en 24 uren klein onderhoud per contractjaar. | Meerwerk boven die uren en omvangrijk herstel of vervanging. |
| € 250 klein materiaal excl. btw en geplande ritten. | Materiaal boven de jaarruimte, groot materiaal en bijzonder materieel. |
| Portaal, één standaard domeinnaam, hosting en technisch beheer tijdens het contractjaar. | Premiumdomeinen, bijzondere overnames en een aparte openbare website of e-mailvoorziening. |
| Afgesproken contactmomenten en werkplanning. | 24-uurs storingsdienst en inzet van andere specialisten: niet standaard inbegrepen. |

## Wat staat in het voorstel voor uw gebouw?

Het gebouw en de gemeenschappelijke delen, het bedrag exclusief btw, de start- en einddatum, de betaalafspraken, de opname en werkzaamheden, het uren- en materiaalbudget, de domeinnaam en de toegang. Ook contactmomenten, bereikbaarheid, extra werk, gegevensoverdracht en de afspraken bij beëindiging worden vastgelegd.

## Wat als er uren of materiaalbudget overblijven?

U ziet door het jaar heen het resterende budget. Vóór de start leggen we vast of een restant vervalt, wordt meegenomen of wordt verrekend. Er geldt geen automatische overdracht of terugbetaling zolang dit niet is afgesproken. Bij de evaluatie bespreken we het werkelijke verbruik.

**Richtprijs:** € 425 exclusief btw per maand voor één overzichtelijk gebouw met circa 8–12 appartementen binnen 50 km van Budel. Bij een ander gebouw, meerdere gebouwen of een grotere onderhoudsvraag volgt een passende offerte.

PRAKTISCHE VRAGEN

# Uw praktische vragen.

## Wie is ons aanspreekpunt?

U heeft rechtstreeks contact met mij, Erwin van Rosmalen. We leggen de contactmomenten en afgesproken reactietijd vast. Het pakket is geen 24-uurs storingsdienst. Voor urgente storingen en specialistische installaties spreken we bij de start af wie uw VvE kan inschakelen.

## Wat gebeurt er bij vakantie of ziekte?

We bespreken wat kan wachten en of een andere vakman nodig is. Wie dat is, wanneer die kan komen en wat het kost, stemmen we eerst met het bestuur af. Er staat geen vaste vervangingsploeg klaar.

## Kunnen we onze bestaande beheerder behouden?

Ja. We stemmen de onderhoudstaak af met uw bestuur en eventuele beheerder. Deze dienst vervangt niet automatisch het administratief, juridisch of financieel beheer. De taakverdeling staat in de offerte, zodat werk en kosten niet dubbel worden ingepland.

## Moeten wij zelf calculaties maken?

Nee. Ik bekijk het gebouw, werk de kosten uit en houd het plan bij binnen onze afspraken. U bekijkt de voorstellen en stelt vragen. Met de openbare calculator kunt u oefenen; uw eigen gebouw staat in het besloten portaal.

## Mogen wij zelf een aanbieding aanleveren?

Ja. Een aanbieding van een dakdekker of andere uitvoerder kan in de afweging worden meegenomen. We controleren de inhoud, kwaliteit, planning en kasgevolgen. U houdt de regie over de besluitvorming en opdrachtverlening.

## Zitten we langer dan één jaar vast?

Het aanbod gaat uit van een jaarcontract van 12 maanden. Voor afloop bespreken we of we een nieuw jaar afspreken. De voorwaarden over tussentijdse beëindiging en de overdracht van domein en dossier leggen we vóór de start vast.

## Kunnen wij de werkwijze eerst bekijken?

Ja. Het voorbeelddossier, de oefencalculator en deze brochure zijn zonder account beschikbaar. Het dossier van VvE De Linde is fictief en laat zien hoe de werkwijze eruitziet. Bekijk het voorbeelddossier.

KENNISMAKEN

# Bespreek uw gebouw.

Klein onderhoud dat blijft liggen? Een MJOP dat niet meer aansluit? Of behoefte aan één aanspreekpunt voor het plan én het werk? Vertel mij wat uw bestuur nodig heeft.

## Zo beginnen we

| Stap | Wat u ontvangt |
|---|---|
| Kennismaking | Jaarpakket of losse gebouwverkenning bespreken; bij een losse opdracht ontvangt u vooraf een vaste offerte. |
| Gebouwofferte | Een concreet voorstel met jaarprijs, werkzaamheden, uren, materialen, domein, toegang en wederzijdse afspraken. |
| Ondertekening en inrichting | Na ondertekening leggen we de contractperiode vast, regelen we het gekozen beschikbare domein en ontvangt ieder toegelaten bestuurslid een eigen code. |
| Opname en start | We plannen de gebouwopname, richten het onderhoudsdossier in en verdelen de werkzaamheden over het jaar. |

> Handig voor een eerste gesprek: het adres en aantal appartementen, een bestaand MJOP of tekeningen, bekende gebreken en de naam van uw contactpersoon. Stuur gevoelige gebouw- of persoonsgegevens alleen via de afgesproken route.

## Erwin van Rosmalen · 50+ Klusbedrijf

06 8615 1919
erwin@werkenmetros.nl
50plusklusbedrijf.nl/voor-vves

Werkgebied: binnen 50 kilometer van Budel.
50+ Klusbedrijf / MetROS · KvK 70985790

Met een kennismakingsvraag zit u nog nergens aan vast. De offerte die u accepteert en het contract bepalen de prijs, werkzaamheden en voorwaarden. Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw. Btw staat apart in de kasvoorbeelden.