

29 OKTOBER 2020

KENGETALLEN VOOR ONDERHOUDSKOSTEN

ALS ONDERDEEL VAN HET HANDBOEK

MARKTWAARDERING 2020

Referentie:

Boo1665/2007891/JvdW/ISO:JR/lm

BRINK

INHOUDSOPGAVE

Wijzigingenblad	2
01.01 Inleiding	2
01.02 Actualisatie en indexering	2
01.03 Verfijning model	2
01.04 Analyse verschil onderhoudskosten in de basis- en full-versie	2
01 Inleiding	5
02 Definities en uitgangspunten	6
02.01 Inleiding	6
02.02 Uitponden en Doorexploiteren	6
02.03 Onderhouden en investeren	6
02.04 Mutatie en klachten	8
02.05 Kwaliteit	8
Situatie 1: Basiskwaliteit	8
Situatie 2: Surplus	8
Situatie 3: Achterstallig	9
03 Gehanteerde methodiek	10
03.01 Algemeen	10
03.02 Aanpak meergezinswoningen	10

04	Onderhoudskosten doorexploiteren	12
04.01	Instandhoudingskosten eengezinswoningen	12
04.02	Instandhoudingskosten meergezinswoningen	12
04.03	Instandhoudingskosten studentenwoningen	15
04.04	Instandhoudingskosten extramurale zorgwoningen	16
05	Onderhoudskosten uitponden	17
05.01	Instandhoudingskosten eengezinswoningen	17
05.02	Instandhoudingskosten meergezinswoningen	17
05.03	Instandhoudingskosten studentenwoningen	19
05.04	Instandhoudingskosten extramurale zorgwoningen	20
06	onderhoudskosten Jonge woningen	21
06.01	Eengezinswoningen	21
06.02	Instandhoudingskosten meergezinswoningen	21
06.03	Instandhoudingskosten studentenwoningen	23
06.04	Extramurale zorgwoningen	23
07	Aanbevelingen	24
	Bijlage 1: Uitgangspunten basiskwaliteit	26
	Bijlage 2: Uitgangspunten bij doorexploiteren, uitponden en jonge woningen	31



WIJZIGINGEN

WIJZIGINGENBLAD

01.01 Inleiding

In dit overzicht vindt u de wijzigingen terug ten opzichte van de onderhoudskosten van 2019.

Daarnaast heeft een validatie van het handboek 2019 plaatsgevonden door ABF Research en CalCasa, waarbij is gekeken naar de verschillen tussen de basis en de full versie voor het doorexploiteren en uitponden scenario. Een beknopte analyse hiervan is aan deze notitie toegevoegd.

01.02 Actualisatie en indexering

Er zijn in de actualisatie en indexering van de onderhoudskosten geen methodische wijzigingen doorgevoerd. Wel zijn een aantal onderdelen in het bepalen van de onderhoudskosten aangescherpt of verfijnd.

Zo zijn de kostenkengetallen voor verschillende onderhoudshandelingen in deze modelmatige berekeningen geactualiseerd. Dit is gebeurd aan de hand van het kostenbestand dat gehanteerd wordt als onderlegger voor de onderhoudssoftware Ibis-Main. Deze onderhoudskosten worden twee keer per jaar geactualiseerd door kostenadviseurs van Brink aan de hand van verschillende parameters, zoals onder andere:

- Nacalculatie van projecten.
- Prijzen van leveranciers van bouwmaterialen en -producten.
- Structurele en conjuncturele stijgingen en dalingen.

Door de actuele kostenkengetallen toe te passen leidt dit op een enkel onderdeel tot een lichte daling van de kengetallen voor onderhoud, maar in zijn algemeenheid leidt de actualisatie en indexering tot een stijging van de onderhoudskosten.

01.03 Verfijning model

Door opgedane kennis en meer inzicht is het rekenmodel om te komen tot de onderhoudskosten op onderdelen aangepast en uitgebreid. Dit gaat om:

- Voor keukens was een onderhoudscyclus van 25 jaar aangehouden. Hiervan zien we dat de levensduur doorgaans iets korter is. Daarom is de levensduur van 25 naar 20 jaar gezet.
- Het rekenmodel is uitgebreid met de toevoeging van metalen kozijnen naast de al aanwezige verdeling tussen houten en kunststof kozijnen.
- Voor reparatiekosten is in de berekening van 2019 geen onderscheid gemaakt tussen doorexploiteren en uitponden. Aangezien er bij het uitpondscenario minder aan instandhouding wordt gedaan dan bij doorexplotatie, is het logisch dat er meer storingen voordoen. Vandaar dat de reparatiekosten in het uitpondscenario zijn opgehoogd.

Deze drie verfijningen in het rekenmodel leiden tot een lichte verhoging van de onderhoudskosten.

01.04 Analyse verschil onderhoudskosten in de basis- en full-versie

ABF Research en CalCasa hebben een analyse uitgevoerd naar de verschillende kosten in de basisversie ten opzichte van de full-versie van het handboek. Hieruit blijkt dat de gehanteerde onderhoudskosten in de basis- en full-versie van de marktwaardering afwijken. In het scenario 'doorexploiteren' is de afwijking tussen de basis- en full-versie relatief klein, maar in het scenario

‘uitponden’ is de afwijking tussen de twee versies relatief groot. Om een mogelijke verklaring voor de grote afwijking te vinden in het uitpondscenario heeft Brink de dataset en rapportage van ABF Research gebruikt en geanalyseerd.

Uit de analyse van de dataset blijkt dat er geen specifieke aanknopingspunten zijn op basis van bouwjaar, oppervlakte of geografische ligging van de vergeleken woningen. Over de gehele linie zien we eenzelfde afwijking van de full-versie ten opzichte van de basisversie.

Naast de dataset is er ook gekeken naar de rapportage die door ABF is opgesteld. Hier is de volgende bevinding van belang voor het beredeneren van mogelijke verklaringen voor de forse afwijking bij het uitpondscenario:

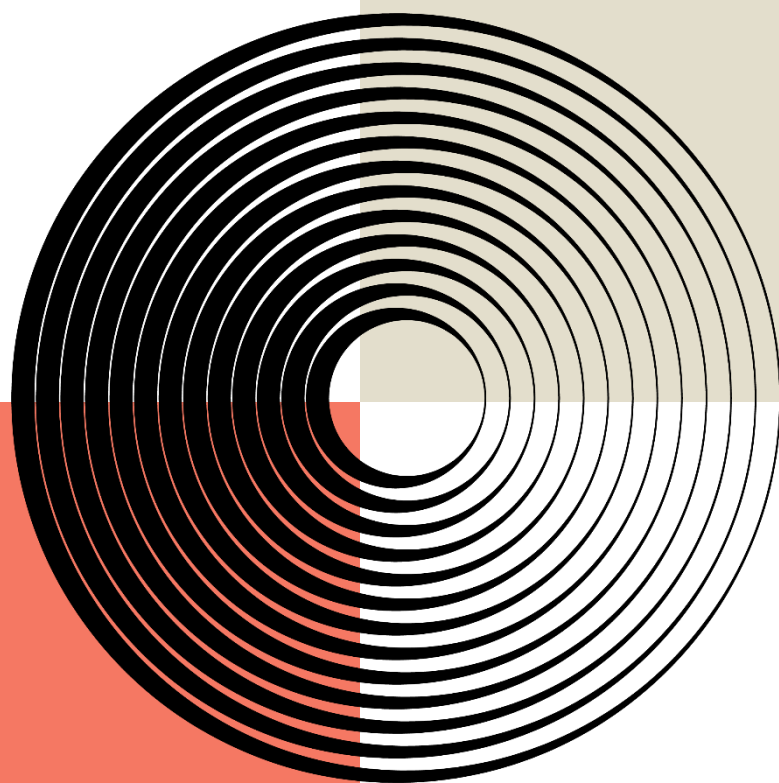
“Vooral opvallend in vergelijking met de voorgaande jaargangen van de validatie in het gebruik van de vrijheidsgraden is het gehanteerde onderhoud in het uitpondscenario in de full-versie. Tot en met het handboek 2018 gold in de basisversie één bedrag voor het onderhoud van woningen dat zowel in het doorexploiteerscenario als in het uitpondscenario van toepassing was. In het handboek 2019 zijn de normen voor het instandhoudingsonderhoud uitgesplitst naar de beide exploitatiescenario’s. In deze nieuwe normen is het instandhoudingsonderhoud in het uitpondscenario fors lager dan in het doorexploiteerscenario en tevens fors lager dan de algemene onderhoudsnormen die tot en met het handboek 2018 voor beide scenario’s van toepassing waren.

In de full-versie is vervolgens het onderhoud in het uitpondscenario voor 84% van de woningen ingezet als vrijheidsgraad en daarbij gemiddeld ruim 36% hoger ingesteld dan in de basisversie. Hiermee wordt het bedrag in het uitpondscenario feitelijk deels teruggebracht in de richting van de voorheen geldende onderhoudsnormen.”

Conclusie

De modelmatig tot stand gekomen basisversie én de full-versie met haar vrijheden zijn twee verschillende manieren om tot onderhoudskosten te komen. Aangezien deze op het scenario doorexploiteren in lijn met elkaar liggen en eerder getoetst zijn, is er geen aanleiding om in de basisversie een methodische wijziging door te voeren.

Wel blijft er een groot verschil in de basis- en full-versie bestaan in het scenario ‘uitponden’. Hiervan is te zien dat in de full-versie de vrijheden ingezet worden om de onderhoudsbedragen in de richting van de voorheen geldende onderhoudsnormen terug te brengen. De motivatie hiervoor blijkt niet uit het onderzoek of de data. Om dit te achterhalen zou een vervolgonderzoek nodig zijn.



RAPPORTAGE

01 INLEIDING

De Woningwet schrijft voor de jaarrekening voor dat corporaties het in exploitatie zijnde vastgoed op grond van marktwaarde waarden. Invoering van de marktwaarde als waarderingsgrondslag – aanvullend op de beleidswaarde – is voor corporaties een grote omslag geweest, zowel in het interpreteren van het resultaat als in de wijze waarop de marktwaarde tot stand komt. Het Handboek marktwaardering heeft als doel om woningcorporaties te ondersteunen in het proces om de marktwaarde te berekenen. Momenteel vindt de actualisatie van het handboek marktwaardering plaats. Brink is gevraagd daarbij te ondersteunen met het actualiseren van de parameters die verband hebben met de kosten voor noodzakelijk onderhoud, zodat deze in het handboek marktwaardering 2020 kunnen worden gebruikt.

Onderdeel van de marktwaarde is de berekening van de eindwaarde vanaf exploitatiejaar zestien. Hierin worden de onderhoudskosten en een verouderingsopslag van 100% van de jaarlijkse onderhoudslasten opgenomen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen. Dit betekent dat de technische en functionele staat voor alle woningen hetzelfde wordt verondersteld. De uitkomsten van de eindwaardeberekening lijken in de praktijk daarom tot onrealistische waarden te leiden. Brink heeft daarom in 2018 een onderzoek uitgevoerd waarbij de onderhoudskosten uit het handboek zijn geëvalueerd. Hiertoe hebben wij een model ontwikkeld waarmee de hoogte van de onderhoudskosten (uitgaande van een bepaalde kwaliteit) zijn berekend. Aanvullend hierop is een analyse uitgevoerd naar een alternatieve methode voor de verouderingsopslag. Dit onderzoek dient als vertrekpunt voor de actualisatie van de kosten van noodzakelijk onderhoud.

02 DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN

02.01 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de gehanteerde definities en uitgangspunten voor het herijken van de onderhoudskosten. In dit hoofdstuk wordt afzonderlijk een toelichting gegeven op:

- Twee reeksen van tabellen: Uitponden en Doorexploiteren.
- Bewegredenen voor ingrepen die worden meegenomen zoals Onderhouden en Investeren.
- Veronderstelde kwaliteit van een woning in dit onderzoek.

In de door BZK, Aw en WSW opgestelde memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 worden de definities van onderhoud en verbetering aangescherpt. De definities in dit onderzoek sluiten daar in grote lijnen op aan.

02.02 Uitponden en Doorexploiteren

In de tabellen voor onderhoudskosten zijn twee normen opgenomen: Uitponden en Doorexploiteren. De norm Uitponden geldt voor eigenaren die de woning relatief kortdurend exploiteren en daarna verkopen. De norm (eeuwig) Doorexploiteren geldt voor eigenaren die de woning voor de lange termijn in bezit willen houden. Het verschil tussen de onderhoudskosten van Uitponden en Doorexploiteren ligt voornamelijk in de beschouwingsperiode en het onderhoudsgedrag.

- Uitponden kent een meer commerciële insteek, grote uitgaven aan onderhoud (zoals dakpannen vervangen) worden waar kan uitgesteld, of er worden reparaties uitgevoerd. De grote uitgaven van vervangen wordt aan de volgende eigenaar overgelaten. Alle meer fundamentele ingrepen die voor de lange termijn voordeel bieden worden dus niet gedaan. We nemen in de norm de onderhoudskosten op die een cyclus kennen van 10-15 jaar.
- Doorexploiteren kijkt op een andere manier naar de woning. De exploitant van de woning heeft een lange termijn commitment met de woning en kijkt dus ver vooruit naar de te maken onderhoudsingrepen. Grote ingrepen aan de woning, zoals vervangen van kozijnen en daken worden wel gedaan. De eigenaar hanteert een lange termijnvisie van bijvoorbeeld 100 jaar. In deze eeuwige exploitatieperiode is het aannemelijk dat daken wel een keer worden vervangen.

Het verschil in perspectief leidt tot andere ingrepen die worden gedaan en daarmee tot andere onderhoudskosten. Het perspectief uitponden hoort bij de marktwaarde berekening, het perspectief doorexploiteren hoort bij de beleidswaarde.

02.03 Onderhouden en investeren

Er zijn vier beweegredenen waarom er een ingreep aan een woning plaatsvindt. Deze zijn ofwel te kwalificeren als onderhoud, ofwel als investering (verbetering).

1 Investeren: Abnormale omstandigheden

Abnormale omstandigheden zijn situaties waarin er gebreken aan een woning voorkomen die vaak een grote investering vergen en niet voor elke woning in Nederland gelden. Het zijn gebreken die, wanneer zij zijn verholpen, ook niet meer terugkomen (éénmalig oplossen).

Abnormale omstandigheden zijn veelal ook schuifbaar in de tijd: het is niet urgent en wordt bijvoorbeeld pas aangepakt indien er een veiligheidsrisico is ontstaan (balkon) of er een wet van kracht is (asbest).

Het is mogelijk een limitatieve lijst op te stellen van de abnormale omstandigheden, betreft:

- Aanwezigheid van asbest.
- Externe omstandigheden zoals aardbevingen of een dalende grondwaterstand, met funderingsproblemen tot gevolg.
- Betonrot in vloeren en balkons als gevolg van bijvoorbeeld verkeerd gestort beton (Kwaaitaal).
- ...

Abnormale omstandigheden worden niet meegenomen in de onderhoudskosten, maar zijn gekwalificeerd als investering.

2 Investeren: Verbeteren

Woningverbeteringen worden door eigenaren doorgevoerd om bijvoorbeeld de verhuurbaarheid te verhogen, het beter geschikt maken voor de doelgroep of vanwege vastgesteld beleid.

Voorbeelden hiervan zijn het doorvoeren van verduurzamende maatregelen, het verbeteren van de woningplattegrond, of het verhogen van het uitrustingsniveau van de woningen. In veel gevallen gaat het hier om ingrijpende verbouwingen of renovatie.

Kosten met als doel het verbeteren van een woning ofwel naar een hoger niveau brengen dan op dat moment gebruikelijk is, worden nadrukkelijk niet meegenomen in de onderhoudskosten en zijn gekwalificeerd als investering.

3 Onderhoud: Instandhouden

Instandhouden is erop gericht de bestaande functionaliteit van de woning in stand te houden. De ingrepen die plaatsvinden komen cyclisch terug: dit is dus bijvoorbeeld het schilderen van kozijnen, het schoonmaken en vervangen van CV-ketels en het vervangen van dakbedekking. Uiteraard vindt er door middel van Instandhouden telkens een kwaliteitsverbetering plaats: de gehanteerde materialen en detaillering worden elk jaar een beetje beter. In de kostenkengetallen gaan we ervan uit dat als iets wordt gerepareerd of vervangen, dat met de hedendaagse kwaliteitsstandaarden gebeurt. Als kozijnen worden vervangen, wordt dit met HR++ glas gedaan, er worden ten minste HR-107 CV-ketels geplaatst, een hedendaags uitgeruste keuken, enzovoort.

In deze post zijn ook de kosten voor wettelijke keuringen (liften) en de jaarlijkse controles (ketels) opgenomen.

4 Repareren

Storingen kunnen in elke woning voorkomen ondanks dat onderhoud normaal is uitgevoerd: de dakgoot lekt, een dakpan breekt, de deur klemt, de deurklink valt ervan af. Hiervoor wordt een normbedrag per woning opgenomen op basis van ervaringscijfers.

In onderstaande tabel worden de vier beweegredenen opgesomd. Dit onderzoek beschouwt alleen de beweegredenen Instandhouden en Repareren, welke horen bij Onderhouden.

	INVESTEREN		ONDERHOUDEN	
	ABNORMALE OMSTANDIGHEDEN	VERBETEREN	INSTANDHOUDEN	REPAREREN
UITPONDEN	NEE	NEE	KORTE TERMIJN	JA
DOOREXPLOITEREN	NEE	NEE	LANGE TERMIJN	JA

02.04 Mutatie en klachten

Onderhoud bij mutatie is opgenomen in de vier beweegredenen. Dat er onderhoud plaatsvindt bij mutatie is een planningsoptimalisatie, geen aparte ingreep. De keuken en het toilet worden vervangen, omdat deze niet meer aan de kwaliteitslat voldoet en dat gebeurt idealiter als de woning leeg is om overlast voor de bewoner te beperken; bij mutatie dus. Het verhelpen van kleine mankementen valt onder repareren en is opgenomen in de kosten.

In het huidige handboek zijn apart kosten opgenomen voor mutatieonderhoud. Zoals hierboven genoemd zijn alle vormen van ingrepen aan een woning terug te vinden in abnormale omstandigheden, verbeteren, instandhouden en repareren. Het effect op de kosten is dat onderhoud bij mutatie niet meer apart genoemd wordt, maar opgenomen is in één van de vier beweegredenen.

Een klacht is een methode voor kwaliteitsborging, zoals een gebouwinspectie dat ook is. Onderhoud naar aanleiding van klachten leidt ook tot een verbetering (indien de eigenaar bijvoorbeeld een tweede toilet installeert op basis van een piepsysteem), of tot een instandhouding (nieuwe keuken), of tot een reparatie (lekkende kraan).

02.05 Kwaliteit

Voor het bepalen van de kostenkengetallen is het noodzakelijk om een vertrekpunt voor kwaliteit te definiëren. Het gaat er hierbij om te duiden wat we als de hedendaagse kwaliteitsnorm beschouwen. Wat mag je redelijkerwijs van de eigenschappen van een corporatiewoning verwachten en wat zijn hedendaagse onderhoudsingrepen. Hierin onderscheiden we drie situaties.

Situatie 1: Basiskwaliteit

In een corporatiewoning verwachten we nu in de gehele woning beglazing aan te treffen dat qua kwaliteit tussen dubbelglas en HR++ glas in zit. Deze bandbreedte van hedendaagse kwaliteit is de basiskwaliteit. Indien de kozijnen vervangen worden vanuit het onderhoud, dan wordt deze vervangen met een kwaliteit HR++: de bovenkant van de basiskwaliteit (bolletje 1). Door dit jarenlang vol te houden stijgt de kwaliteit van de woning dus stapsgewijs (isolatiewaarde en comfort in dit geval). In de kostenkengetallen houden we rekening met HR++ ongeacht de huidige kwaliteit.

Situatie 2: Surplus

Op een woning kunnen zonnepanelen aanwezig zijn. Op dit moment (2020) vinden we dit een bijzondere toevoeging aan de woning. Zonnepanelen overstijgen dus de basiskwaliteit van de woning: zij vallen onder "Verbeteringen".

In de kengetallen houden we daarom ook geen rekening met onderhoud aan de omvormers van de zonnepanelen of de integrale vervanging. Doordat panelen snel gemeengoed worden kan het zijn dat zonnepanelen over een aantal jaar wel tot de basiskwaliteit behoren. Dan worden in de kengetallen ook de onderhoudskosten meegenomen. Hetzelfde geldt voor een warmtepomp in een woning. Op dit moment gaan we uit van verwarming door middel van aardgasgestookte CV-installaties.

Voor triple beglazing geldt in principe hetzelfde. Triple beglazing overstijgt op dit moment de basiskwaliteit: de meerprijs kwalificeert als een Verbetering. In de kostenkengetallen wordt nog steeds rekening gehouden met het vervangen naar HR++ beglazing.

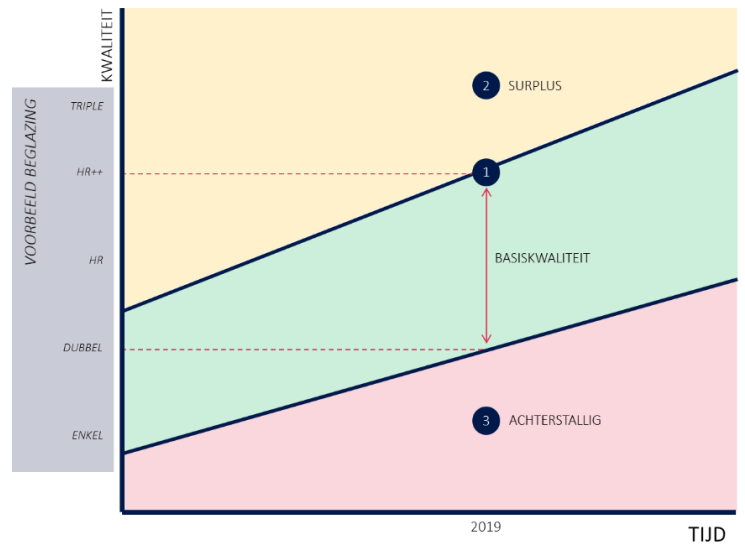
Situatie 3: Achterstallig

In oude woningen kan het zijn dat er nog een moederhaard aanwezig is of een open verbrandingstoestel in de keuken (keukengeiser). Als hedendaagse kwaliteit worden woningen verwarmd door een CV-installatie inclusief radiatoren en komt warm tapwater uit deze CV of een boiler.

Woningen met een moederhaard of een keukengeiser zitten dus onder de basiskwaliteit.

Een open verbrandingstoestel is niet hedendaags en is technisch en economisch gezien verouderd.

In de kostenkengetallen voor het onderhoud wordt geen rekening gehouden met het onderhoud van deze verouderde systemen, noch met de noodzakelijke aanleg van leidingwerk en radiatoren door het huis heen. Om deze achterstallige kwaliteit weer hedendaags te maken is er een ingrijpende verbouwing nodig.



FIGUUR: ONTWIKKELING VAN BASISKWALITEIT

03 GEHANTEERDE METHODIEK

03.01 Algemeen

Om de onderhoudskosten te ramen, is in overeenstemming met het Handboek Marktwaardering gekeken naar drie eigenschappen van een woning, namelijk:

- *Type woning* (twaalf woningtypen).
- *Bouwjaar* (zes bouwjaarklassen).
- *Gebruiksoppervlakte* (zes oppervlakteklassen).

Als gevolg van deze categorisering is het aantal unieke combinaties relatief hoog (432 combinaties). Om deze reden is gekozen voor een modelmatige aanpak. In deze modelmatige aanpak is per woningtype een raamwerk opgesteld waarin alle elementen (bouwkundig en installaties) per woningtype zijn opgenomen.

Ieder element is voorzien van onderstaande kenmerken, elk geïllustreerd met een voorbeeld over de vervanging van een CV-ketel:

- *Aantallen*: aantal keer dat het element per woning voorkomt. Bijvoorbeeld: één CV-ketel voor één grondgebonden woning.
- *Kosten vervanging*: de aan het element verbonden onderhoudskosten voor vervanging. Bijvoorbeeld: € 2.500,- inclusief btw per CV-ketel.
- *Cyclus van vervanging*: de bij het element behorende inschatting van de onderhoudscyclus voor planmatig onderhoud. Bijvoorbeeld: elke twintig jaar vervangen.
- *Jaarlijkse onderhoudskosten*: de jaarlijkse kosten (totale vervangingskosten, gedeeld door de normatieve cyclus). In dit voorbeeld: € 2.500,- / 20 jaar = € 125,- per jaar.
- *Relevantie*: per bouwjaarklasse wordt aangegeven of het element wel of niet van toepassing is.

De mate waarin verschillende elementen zijn toegepast, verschilt door de jaren heen. Hiermee is rekening gehouden door per bouwjaarklasse aan te geven in welke mate (%) ieder element is toegepast. Zo neemt de toepassing van kunststof en houten kozijnen in recentere bouwjaarklassen af en neemt de toepassing van aluminium kozijnen toe. De percentages waarin elementen zijn toegepast, zijn onder meer gebaseerd op de introductie/ontwikkeling van woningkenmerken en bepaalde technieken en materialen.

03.02 Aanpak meergezinswoningen

Het Handboek marktwaardering maakt onderscheid tussen vijf woningtypen, waaronder meergezinswoningen.

Dit woningtype bevat verschillende subtypen, elk met kenmerkende gebouwelementen, zoals een galerij voor galerijwoningen. Om de kosten zo realistisch mogelijk te benaderen, is in het model onderscheid gemaakt tussen vijf subtypen meergezinswoningen: *galerijwoningen met/zonder lift*, *portiekwoningen met/zonder lift* en *duplexwoningen*. Voor al deze typen zijn de elementen en bijbehorende onderhoudskosten bepaald.

Om aansluiting te behouden met het Handboek marktwaardering, zijn de onderhoudskosten van de vijf genoemde subtypen samengevoegd tot kosten voor één gemiddelde meergezinswoning. Hiervoor zijn de verhoudingen toegepast, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Deze verhoudingen zijn

afkomstig uit het aantal (van dit type) woningen in de praktijk, aangescherpt met de verhouding tussen het aantal beschikbare energielabels voor galerijwoningen en portiekwoningen. Hierbij is verondersteld dat voor beide typen een evenredig aantal woningen is voorzien van een label¹.

Verhoudingen MGW	
Woningtype	Aandeel
Galerijwoning (met lift)	21%
Galerijwoning (zonder lift)	21%
Portiekwoning (met lift)	19%
Portiekwoning (zonder lift)	19%
Duplexwoning	20%

¹ compendium voor de Leefomgeving (2016), Energielabels van woningen 2007 - 2015

04 ONDERHOUDSKOSTEN DOOREXPLOITEREN

De geraamde instandhoudingskosten tonen variërende verhoudingen van elementen tussen verschillende oppervlakteklassen en bouwperiodes. Om deze reden is ervoor gekozen de kengetallen voor instandhoudingskosten te presenteren in een matrix per woningtype. Uit deze matrix kunnen de nieuwe kengetallen per woningtype, oppervlakteklasse en bouwjaarklasse worden afgelezen. Onrealistische combinaties daarentegen zijn doorgestreept (eengezinswoningen < 40 m² en studentenwoningen > 60 m²). Voorstel is om deze combinaties niet op te nemen in de actualisatie van het Handboek.

04.01 Instandhoudingskosten eengezinswoningen

Bij eengezinswoningen is uitgegaan van een vaste beukmaat van 5 m en een verdiepingshoogte van 2,9 m. De diepte van de woning varieert. Er is van uitgegaan dat alle woningen een tuin hebben en geen balkon. De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per woning.

EENGEZINSWONING		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.282 €	1.259 €	1.261 €	1.267 €	1.260 €	1.254
≥ 40 < 60	€	1.434 €	1.398 €	1.389 €	1.382 €	1.378 €	1.368
≥ 60 < 80	€	1.531 €	1.488 €	1.480 €	1.465 €	1.463 €	1.451
≥ 80 < 100	€	1.630 €	1.581 €	1.579 €	1.557 €	1.558 €	1.544
≥ 100 < 120	€	1.854 €	1.789 €	1.789 €	1.750 €	1.756 €	1.738
≥ 120	€	1.928 €	1.858 €	1.865 €	1.821 €	1.830 €	1.810

04.02 Instandhoudingskosten meergezinswoningen

Instandhoudingskosten galerijwoningen met lift

Voor galerijwoningen met lift is uitgegaan van acht bouwlagen en een gebouwoppervlak van circa 2.300 m² bvo.

Het aantal woningen per gebouw is variabel en hangt af van de oppervlakteklasse. Alle woningen grenzen aan een galerij die wordt ontsloten door een algemene ruimte. Alle woningen zijn voorzien van een balkon (3 m² bvo) en een berging (4 m² bvo).

De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per woning.

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.099	€ 1.165	€ 1.226	€ 1.244	€ 1.327	1.331
≥ 40 < 60	€	1.201	€ 1.254	€ 1.351	€ 1.364	€ 1.440	1.443
≥ 60 < 80	€	1.331	€ 1.369	€ 1.501	€ 1.507	€ 1.576	1.578
≥ 80 < 100	€	1.479	€ 1.502	€ 1.658	€ 1.658	€ 1.720	1.721
≥ 100 < 120	€	1.627	€ 1.635	€ 1.820	€ 1.813	€ 1.868	1.868
≥ 120	€	1.753	€ 1.747	€ 1.961	€ 1.947	€ 1.996	1.995

Instandhoudingskosten galerijwoningen zonder lift

Voor galerijwoningen zonder lift gelden dezelfde uitgangspunten. Echter er is uitgegaan van vier bouwlagen en er ontbreekt een lift.

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.077	€ 1.145	€ 1.128	€ 1.148	€ 1.230	1.234
≥ 40 < 60	€	1.143	€ 1.199	€ 1.191	€ 1.208	€ 1.282	1.286
≥ 60 < 80	€	1.222	€ 1.267	€ 1.266	€ 1.280	€ 1.347	1.350
≥ 80 < 100	€	1.377	€ 1.407	€ 1.398	€ 1.405	€ 1.466	1.468
≥ 100 < 120	€	1.511	€ 1.526	€ 1.514	€ 1.516	€ 1.569	1.570
≥ 120	€	1.609	€ 1.613	€ 1.604	€ 1.601	€ 1.648	1.648

Instandhoudingskosten portiekwoningen met lift

Voor portiekwoningen met lift is uitgegaan van acht bouwlagen en een vast gebouwooppervlak van circa 2.300 m² bvo. Het aantal woningen per gebouw is variabel en hangt af van de gekozen oppervlakteklasse.

Alle woningen zijn ontsloten door een portiek, waardoor het aantal woningen per verdieping lager ligt dan bij galerijwoningen. Alle woningen zijn voorzien van een balkon (3 m² bvo) en een berging (4 m² bvo). De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per woning.

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.032	€ 1.098	€ 1.159	€ 1.178	€ 1.261	1.264
≥ 40 < 60	€	1.132	€ 1.185	€ 1.283	€ 1.296	€ 1.372	1.374
≥ 60 < 80	€	1.253	€ 1.291	€ 1.421	€ 1.428	€ 1.496	1.498
≥ 80 < 100	€	1.369	€ 1.392	€ 1.549	€ 1.549	€ 1.612	1.612
≥ 100 < 120	€	1.490	€ 1.498	€ 1.684	€ 1.677	€ 1.733	1.732
≥ 120	€	1.602	€ 1.596	€ 1.811	€ 1.798	€ 1.848	1.845

Instandhoudingskosten portiekwoningen zonder lift

Voor portiekwoningen zonder lift gelden dezelfde uitgangspunten. Echter er is uitgegaan van vier bouwlagen en er ontbreekt een lift.

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.022 €	1.090 €	1.073 €	1.093 €	1.176 €	1.180
≥ 40 < 60	€	1.087 €	1.144 €	1.136 €	1.153 €	1.227 €	1.231
≥ 60 < 80	€	1.181 €	1.224 €	1.218 €	1.231 €	1.298 €	1.301
≥ 80 < 100	€	1.289 €	1.319 €	1.310 €	1.317 €	1.378 €	1.380
≥ 100 < 120	€	1.400 €	1.416 €	1.405 €	1.406 €	1.460 €	1.461
≥ 120	€	1.488 €	1.492 €	1.483 €	1.480 €	1.528 €	1.528

Instandhoudingskosten duplexwoningen

Duplexwoningen zijn in de basis gelijk aan eengezinswoningen. Voor duplexwoningen is echter uitgegaan van twee woningen onder hetzelfde dak, waarbij elke woning één bouwlaag beslaat. Er is een lagere gbo/bvo factor gehanteerd in verband met de dubbele entree en gemeenschappelijke hal. De beukmaat per gebouw varieert van 5 m tot 10 m en is afhankelijk van het vloeroppervlak van de afzonderlijke woningen. De woning op de begane grond heeft een tuin en de bovenste woning een balkon. De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per woning.

DUPLEXWONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.219 €	1.202 €	1.203 €	1.212 €	1.211 €	1.208
≥ 40 < 60	€	1.243 €	1.226 €	1.239 €	1.247 €	1.247 €	1.244
≥ 60 < 80	€	1.352 €	1.329 €	1.347 €	1.347 €	1.347 €	1.341
≥ 80 < 100	€	1.555 €	1.518 €	1.538 €	1.519 €	1.520 €	1.509
≥ 100 < 120	€	1.706 €	1.660 €	1.686 €	1.656 €	1.661 €	1.646
≥ 120	€	1.760 €	1.711 €	1.747 €	1.714 €	1.721 €	1.705

Instandhoudingskosten meergezinswoningen met lift (gemiddeld)

Het samenvoegen van de type meergezinswoningen met lift resulteert in onderstaande gemiddelde onderhoudskosten.

MEERGEZINSWONINGEN (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.065 €	1.132 €	1.193 €	1.211 €	1.294 €	1.298
≥ 40 < 60	€	1.166 €	1.219 €	1.317 €	1.330 €	1.406 €	1.409
≥ 60 < 80	€	1.292 €	1.330 €	1.461 €	1.468 €	1.536 €	1.538
≥ 80 < 100	€	1.424 €	1.447 €	1.604 €	1.604 €	1.666 €	1.666
≥ 100 < 120	€	1.559 €	1.566 €	1.752 €	1.745 €	1.801 €	1.800
≥ 120	€	1.677 €	1.672 €	1.886 €	1.873 €	1.922 €	1.920

Instandhoudingskosten meergezinswoningen zonder lift (gemiddeld)

Het samenvoegen van de type meergezinswoningen (inclusief duplexwoningen) met lift resulteert in onderstaande gemiddelde onderhoudskosten.

MEERGEZINSWONINGEN (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.106 €	1.146 €	1.135 €	1.151 €	1.206 €	1.207
≥ 40 < 60	€	1.158 €	1.190 €	1.188 €	1.203 €	1.252 €	1.254
≥ 60 < 80	€	1.252 €	1.274 €	1.277 €	1.286 €	1.331 €	1.331
≥ 80 < 100	€	1.407 €	1.415 €	1.415 €	1.414 €	1.455 €	1.452
≥ 100 < 120	€	1.539 €	1.534 €	1.535 €	1.526 €	1.563 €	1.559
≥ 120	€	1.619 €	1.605 €	1.611 €	1.598 €	1.632 €	1.627

Instandhoudingskosten meergezinswoningen (gemiddeld)

Het samenvoegen van de vijf afzonderlijke subtypen meergezinswoningen resulteert in onderstaande gemiddelde onderhoudskosten voor meergezinswoningen.

MEERGEZINSWONINGEN (GEMIDDELD)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	1.069 €	1.119 €	1.137 €	1.153 €	1.219 €	1.221
≥ 40 < 60	€	1.140 €	1.180 €	1.217 €	1.231 €	1.290 €	1.292
≥ 60 < 80	€	1.245 €	1.273 €	1.327 €	1.334 €	1.388 €	1.389
≥ 80 < 100	€	1.389 €	1.403 €	1.465 €	1.464 €	1.512 €	1.511
≥ 100 < 120	€	1.520 €	1.520 €	1.594 €	1.585 €	1.630 €	1.627
≥ 120	€	1.615 €	1.604 €	1.692 €	1.679 €	1.718 €	1.715

04.03 Instandhoudingskosten studentenwoningen

Instandhoudingskosten onzelfstandige studentenwoningen

Voor onzelfstandige studentenwoningen is in de basis uitgegaan van galerijwoningen, waarbij iedere woning is opgedeeld in meerdere verhuurbare eenheden (hierna: VHE) die gezamenlijk gebruik maken van de keuken, badkamer, toilet en balkon. Studentenwoningen hebben geen bergingen. De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per VHE.

STUDENTENWONING - ONZELFSTANDIGE WONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	353 €	355 €	365 €	377 €	410 €	420
≥ 40 < 60	€	667 €	645 €	664 €	675 €	746 €	760
≥ 60 < 80	€	846 €	817 €	835 €	840 €	933 €	944
≥ 80 < 100	€	1.156 €	1.114 €	1.128 €	1.120 €	1.256 €	1.261
≥ 100 < 120	€	1.205 €	1.160 €	1.179 €	1.169 €	1.306 €	1.311
≥ 120	€	1.230 €	1.184 €	1.204 €	1.193 €	1.330 €	1.335

Instandhoudingskosten zelfstandige studentenwoningen

Voor zelfstandige studentenwoningen is in de basis uitgegaan van portiekwoningen. De woningen hebben geen balkon en geen berging. Daarnaast ligt het afwerkingsniveau van de keuken, badkamer en toiletten lager, hetgeen resulteert in lagere kosten. De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen is geraamd op € 153,- per jaar per woning.

STUDENTENWONING - ZELFSTANDIGE WONING								
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020	
< 40	€	1.142	€ 1.127	€ 1.123	€ 1.172	€ 1.211	€ 1.210	
≥ 40 < 60	€	1.223	€ 1.204	€ 1.206	€ 1.264	€ 1.322	€ 1.319	
≥ 60 < 80	€	1.333	€ 1.309	€ 1.316	€ 1.380	€ 1.456	€ 1.452	
≥ 80 < 100	€	1.425	€ 1.394	€ 1.400	€ 1.469	€ 1.561	€ 1.555	
≥ 100 < 120	€	1.529	€ 1.491	€ 1.497	€ 1.572	€ 1.682	€ 1.674	
≥ 120	€	1.625	€ 1.581	€ 1.590	€ 1.671	€ 1.796	€ 1.787	

04.04 Instandhoudingskosten extramurale zorgwoningen

Bij extramurale zorgwoningen is in de basis uitgegaan van portiekwoningen. Er is een lagere gbo/bvo factor gehanteerd in verband met de bredere, rolstoeltoegankelijke gangen. Voor iedere drie woningen per verdieping is een lift aanwezig. In verband met verhoogde (technische) eisen voor mindervaliden, zijn de onderhoudskosten voor de liften, badkamer en toilet verhoogd. Ook de kosten voor het verhelpen van klachten/storingen zijn hoger geraamd (€ 204,- per jaar per woning).

EXTRAMURALE ZORGWONING								
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020	
< 40	€	1.039	€ 1.107	€ 1.113	€ 1.210	€ 1.391	€ 1.395	
≥ 40 < 60	€	1.129	€ 1.183	€ 1.195	€ 1.288	€ 1.460	€ 1.464	
≥ 60 < 80	€	1.241	€ 1.281	€ 1.297	€ 1.385	€ 1.550	€ 1.553	
≥ 80 < 100	€	1.356	€ 1.382	€ 1.392	€ 1.473	€ 1.633	€ 1.634	
≥ 100 < 120	€	1.475	€ 1.486	€ 1.495	€ 1.569	€ 1.722	€ 1.722	
≥ 120	€	1.580	€ 1.578	€ 1.588	€ 1.656	€ 1.803	€ 1.802	

05 ONDERHOUDSKOSTEN UITPONDEN

Uitponden kent een meer commerciële insteek, grote uitgaven aan onderhoud (zoals dakpannen vervangen) worden waar mogelijk uitgesteld, of er worden reparaties uitgevoerd in plaats van cyclische vervangingen. De grote uitgaven van vervangen worden aan de volgende eigenaar overgelaten. Alle meer fundamentele ingrepen die voor de lange termijn voordeel bieden worden dus niet gedaan. De uitgangspunten voor de uitgewerkte woningtype en kostensoorten blijven gelijk aan die van Doorexpluiten, met de uitzondering dat niet alle kosten in het uitponds scenario worden doorgerekend.

Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten voor storingen en reparaties hoger liggen dan bij een Doorexpluiten scenario. De redenatie hierbij is dat wanneer er minder planmatig onderhoud wordt uitgevoerd, de kans op storingen en klachten toenemen. De kosten voor het verhelpen van klachten/storingen zijn geraamd op € 204,- per jaar per woning. Als uitzondering geldt de extramurale zorgwoning waar de kosten voor het verhelpen van klachten/storingen hoger zijn geraamd (€ 256,- per jaar per woning).

05.01 Instandhoudingskosten eengezinswoningen

EENGEZINSWONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	622 €	604 €	558 €	541 €	519 €	526
≥ 40 < 60	€	699 €	670 €	617 €	577 €	543 €	559
≥ 60 < 80	€	752 €	715 €	653 €	599 €	558 €	580
≥ 80 < 100	€	807 €	763 €	689 €	622 €	572 €	601
≥ 100 < 120	€	929 €	867 €	772 €	673 €	606 €	650
≥ 120	€	971 €	904 €	798 €	690 €	618 €	665

05.02 Instandhoudingskosten meergezinswoningen

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	423 €	504 €	515 €	506 €	588 €	601
≥ 40 < 60	€	480 €	554 €	575 €	557 €	633 €	650
≥ 60 < 80	€	555 €	620 €	649 €	620 €	687 €	710
≥ 80 < 100	€	639 €	696 €	726 €	685 €	744 €	773
≥ 100 < 120	€	724 €	772 €	806 €	753 €	803 €	838
≥ 120	€	797 €	836 €	875 €	811 €	854 €	894

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	411 €	493 €	459 €	453 €	537 €	549
≥ 40 < 60	€	447 €	524 €	484 €	474 €	554 €	568
≥ 60 < 80	€	491 €	563 €	517 €	500 €	575 €	592
≥ 80 < 100	€	582 €	644 €	578 €	550 €	616 €	639
≥ 100 < 120	€	659 €	713 €	631 €	593 €	651 €	679
≥ 120	€	716 €	763 €	671 €	625 €	678 €	709

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	373 €	454 €	465 €	456 €	538 €	551
≥ 40 < 60	€	430 €	504 €	525 €	507 €	583 €	600
≥ 60 < 80	€	498 €	563 €	590 €	560 €	628 €	651
≥ 80 < 100	€	560 €	616 €	646 €	605 €	664 €	693
≥ 100 < 120	€	625 €	672 €	706 €	653 €	703 €	737
≥ 120	€	688 €	727 €	766 €	701 €	743 €	783

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	369 €	451 €	418 €	411 €	495 €	507
≥ 40 < 60	€	405 €	482 €	442 €	432 €	511 €	525
≥ 60 < 80	€	456 €	526 €	476 €	457 €	531 €	549
≥ 80 < 100	€	515 €	577 €	511 €	482 €	548 €	571
≥ 100 < 120	€	576 €	629 €	548 €	509 €	567 €	595
≥ 120	€	624 €	671 €	579 €	532 €	585 €	617

DUPLEXWONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	590 €	572 €	540 €	522 €	502 €	513
≥ 40 < 60	€	607 €	587 €	546 €	527 €	506 €	518
≥ 60 < 80	€	673 €	647 €	590 €	557 €	527 €	544
≥ 80 < 100	€	791 €	751 €	671 €	612 €	566 €	592
≥ 100 < 120	€	876 €	824 €	726 €	646 €	589 €	625
≥ 120	€	908 €	852 €	744 €	658 €	597 €	635

MEERGEZINSWONINGEN (MET LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	398 €	479 €	490 €	481 €	563 €	576
≥ 40 < 60	€	455 €	529 €	550 €	532 €	608 €	625
≥ 60 < 80	€	526 €	591 €	619 €	590 €	657 €	680
≥ 80 < 100	€	600 €	656 €	686 €	645 €	704 €	733
≥ 100 < 120	€	675 €	722 €	756 €	703 €	753 €	788
≥ 120	€	742 €	781 €	820 €	756 €	799 €	839

MEERGEZINSWONINGEN (ZONDER LIFT)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	457 €	505 €	472 €	462 €	512 €	523
≥ 40 < 60	€	486 €	531 €	491 €	478 €	523 €	537
≥ 60 < 80	€	540 €	579 €	527 €	505 €	544 €	561
≥ 80 < 100	€	629 €	657 €	587 €	548 €	577 €	601
≥ 100 < 120	€	703 €	722 €	635 €	583 €	603 €	633
≥ 120	€	749 €	762 €	664 €	605 €	620 €	654

MEERGEZINSWONINGEN (GEMIDDELD)							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	434 €	496 €	480 €	471 €	533 €	545
≥ 40 < 60	€	475 €	531 €	515 €	500 €	558 €	573
≥ 60 < 80	€	536 €	585 €	565 €	540 €	590 €	610
≥ 80 < 100	€	619 €	658 €	628 €	588 €	629 €	655
≥ 100 < 120	€	694 €	724 €	685 €	633 €	665 €	697
≥ 120	€	749 €	772 €	729 €	668 €	693 €	730

05.03 Instandhoudingskosten studentenwoningen

STUDENTENWONING - ONZELFSTANDIGE WONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	292 €	300 €	291 €	282 €	300 €	306
≥ 40 < 60	€	458 €	456 €	430 €	399 €	428 €	444
≥ 60 < 80	€	548 €	545 €	510 €	467 €	505 €	527
≥ 80 < 100	€	695 €	693 €	644 €	584 €	643 €	674
≥ 100 < 120	€	727 €	722 €	668 €	603 €	660 €	693
≥ 120	€	743 €	737 €	681 €	613 €	668 €	702

STUDENTENWONING - ZELFSTANDIGE WONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	542	€ 528	€ 507	€ 512	€ 515	527
≥ 40 < 60	€	594	€ 575	€ 550	€ 552	€ 559	574
≥ 60 < 80	€	664	€ 638	€ 608	€ 604	€ 612	633
≥ 80 < 100	€	714	€ 682	€ 640	€ 631	€ 639	665
≥ 100 < 120	€	775	€ 736	€ 684	€ 669	€ 677	709
≥ 120	€	833	€ 788	€ 729	€ 708	€ 717	754

05.04 Instandhoudingskosten extramurale zorgwoningen

EXTRAMURALE ZORGWONING							
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005-2020
< 40	€	424	€ 506	€ 488	€ 521	€ 655	667
≥ 40 < 60	€	473	€ 549	€ 525	€ 551	€ 679	695
≥ 60 < 80	€	538	€ 605	€ 575	€ 591	€ 711	732
≥ 80 < 100	€	597	€ 655	€ 610	€ 614	€ 727	753
≥ 100 < 120	€	661	€ 710	€ 652	€ 645	€ 749	781
≥ 120	€	719	€ 761	€ 693	€ 676	€ 773	810

06 ONDERHOUDSKOSTEN JONGE WONINGEN

In onze analyse van het handboek hebben we een verjongingscorrectie geïntroduceerd als alternatief voor de verouderingsopslag. De reden hiervoor is dat de jongere woningen nieuwer zijn en dat er daarom in de nabije toekomst minder onderhoudskosten verwacht worden aan grote vervangingen van bijvoorbeeld kozijnen, daken of installaties.

De verjongingscorrectie gaat spelen vanaf de bouwjaarklasse van 1990-2005. De bouwjaarklasse 2005-2020 is voor het doorrekenen van de verjongingscorrectie te breed en daarom is deze klasse uitgesplitst in drie intervallen van vijf jaar. Hierdoor ontstaat een realistischer beeld en is een woning uit 2008 anders te differentiëren dan een woning uit 2017.

Onderstaand de tabellen voor de jonge woningen.

06.01 Eengezinswoningen

EENGEZINSWONING												
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015				
< 40	€ -	€ -	€ -	€ -	1.078 €	933 €	756 €	545				
≥ 40 < 60	€ -	€ -	€ -	€ -	1.106 €	972 €	794 €	584				
≥ 60 < 80	€ -	€ -	€ -	€ -	1.126 €	998 €	821 €	610				
≥ 80 < 100	€ -	€ -	€ -	€ -	1.148 €	1.026 €	849 €	638				
≥ 100 < 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.193 €	1.086 €	909 €	698				
≥ 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.210 €	1.108 €	930 €	720				

06.02 Instandhoudingskosten meergezinswoningen

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (MET LIFT)												
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015				
< 40	€ -	€ -	€ -	€ -	1.182 €	1.044 €	841 €	626				
≥ 40 < 60	€ -	€ -	€ -	€ -	1.252 €	1.117 €	903 €	686				
≥ 60 < 80	€ -	€ -	€ -	€ -	1.331 €	1.202 €	975 €	757				
≥ 80 < 100	€ -	€ -	€ -	€ -	1.420 €	1.287 €	1.050 €	830				
≥ 100 < 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.509 €	1.376 €	1.128 €	906				
≥ 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.585 €	1.454 €	1.196 €	972				

MEERGEZINSWONING - GALERIJWONING (ZONDER LIFT)												
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015				
< 40	€ -	€ -	€ -	€ -	1.092 €	955 €	778 €	563				
≥ 40 < 60	€ -	€ -	€ -	€ -	1.115 €	981 €	804 €	587				
≥ 60 < 80	€ -	€ -	€ -	€ -	1.144 €	1.012 €	835 €	616				
≥ 80 < 100	€ -	€ -	€ -	€ -	1.202 €	1.068 €	891 €	671				
≥ 100 < 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.251 €	1.117 €	940 €	718				
≥ 120	€ -	€ -	€ -	€ -	1.287 €	1.155 €	978 €	754				

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (MET LIFT)														
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 -2015	> 2015					
< 40	€	-	€	-	€	-	€	1.117	€	994	€	791	€	576
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	1.186	€	1.067	€	852	€	636
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	1.255	€	1.142	€	916	€	697
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	1.314	€	1.207	€	970	€	750
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	1.377	€	1.276	€	1.028	€	806
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	1.440	€	1.344	€	1.086	€	862

MEERGEZINSWONING - PORTIEKWONING (ZONDER LIFT)														
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 -2015	> 2015					
< 40	€	-	€	-	€	-	€	1.038	€	913	€	736	€	521
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	1.061	€	939	€	762	€	545
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	1.088	€	970	€	793	€	574
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	1.115	€	1.001	€	824	€	604
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	1.142	€	1.034	€	856	€	634
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	1.168	€	1.063	€	886	€	662

DUPLEXWONING														
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 -2015	> 2015					
< 40	€	-	€	-	€	-	€	1.042	€	917	€	740	€	529
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	1.049	€	926	€	749	€	538
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	1.081	€	960	€	782	€	571
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	1.136	€	1.019	€	841	€	631
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	1.168	€	1.061	€	884	€	673
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	1.181	€	1.077	€	900	€	689

MEERGEZINSWONINGEN (MET LIFT)														
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 -2015	> 2015					
< 40	€	-	€	-	€	-	€	1.149	€	1.019	€	816	€	601
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	1.219	€	1.092	€	878	€	661
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	1.293	€	1.172	€	946	€	727
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	1.367	€	1.247	€	1.010	€	790
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	1.443	€	1.326	€	1.078	€	856
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	1.513	€	1.399	€	1.141	€	917

MEERGEZINSWONINGEN (ZONDER LIFT)														
		< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 -2015	> 2015					
< 40	€	-	€	-	€	-	€	1.057	€	929	€	751	€	538
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	1.075	€	949	€	771	€	556
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	1.104	€	981	€	803	€	587
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	1.151	€	1.029	€	852	€	635
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	1.187	€	1.071	€	893	€	675
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	1.212	€	1.098	€	921	€	702

MEERGEZINSWONINGEN (GEMIDDELD)																
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015								
< 40	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.095	€	966	€	778	€	564
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.134	€	1.007	€	815	€	599
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.181	€	1.058	€	861	€	644
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.239	€	1.118	€	917	€	698
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.292	€	1.175	€	969	€	749
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.335	€	1.221	€	1.011	€	790

06.03 Instandhoudingskosten studentenwoningen

STUDENTENWONING - ONZELFSTANDIGE WONING																
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015								
< 40	€	-	€	-	€	-	€	-	€	324	€	311	€	287	€	268
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	-	€	527	€	507	€	458	€	428
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	-	€	655	€	629	€	563	€	523
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	-	€	891	€	850	€	751	€	691
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	911	€	872	€	773	€	714
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	921	€	883	€	785	€	725

STUDENTENWONING - ZELFSTANDIGE WONING																
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015								
< 40	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.078	€	970	€	767	€	552
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.147	€	1.042	€	827	€	610
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.224	€	1.125	€	898	€	679
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.274	€	1.179	€	943	€	722
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.337	€	1.247	€	1.000	€	777
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.399	€	1.314	€	1.057	€	833

06.04 Extramurale zorgwoningen

EXTRAMURALE ZORGWONING																
	< 1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	2005 - 2010	2010 - 2015	> 2015								
< 40	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.248	€	1.131	€	905	€	708
≥ 40 < 60	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.279	€	1.166	€	939	€	740
≥ 60 < 80	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.320	€	1.211	€	984	€	783
≥ 80 < 100	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.344	€	1.239	€	1.013	€	810
≥ 100 < 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.375	€	1.275	€	1.049	€	844
≥ 120	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.407	€	1.311	€	1.085	€	879

07 AANBEVELINGEN

Uit de analyse van de huidige instandhoudingskosten volgen enkele aanbevelingen voor de actualisatie van het Handboek. Hieronder worden deze aanbevelingen kort samengevat. Ten aanzien van de onderhoudskosten, wordt onderstaande aanbevolen:

■ **Een eenduidige definitie hanteren**

Er blijkt sterk behoefte te zijn aan een eenduidige definitie voor ‘instandhoudingsonderhoud’. Wanneer deze wordt opgenomen in het Handboek, leidt dit tot meer zuivere kosten die beter met elkaar te vergelijken zijn en in de toekomst eenvoudiger kunnen worden geactualiseerd.

■ **Het uitsplitsen van de meergezinswoningen**

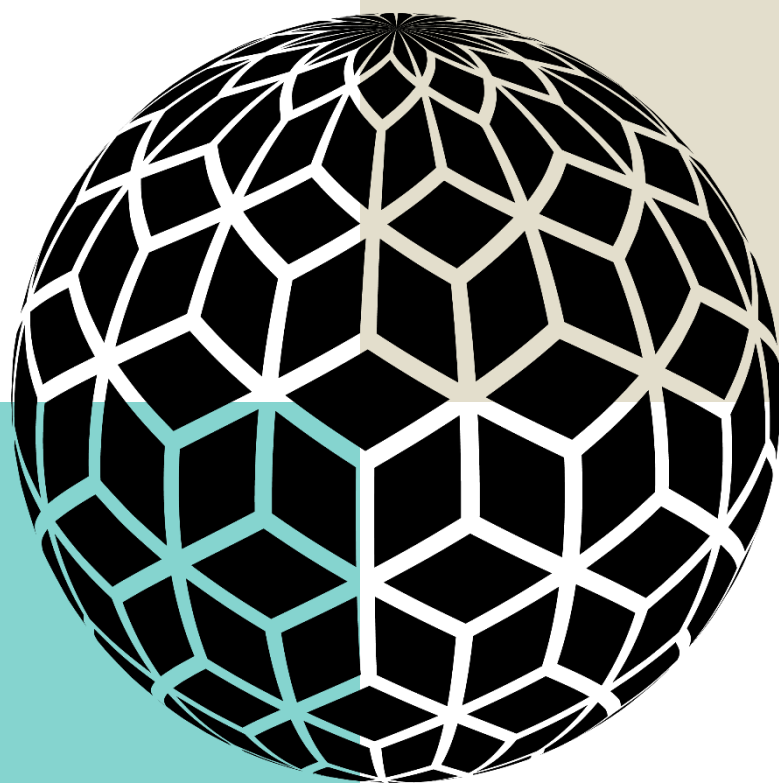
De meergezinswoningen vormen een verzameling van verschillende type woningen. Het geeft een meer realistisch beeld om deze als individuele woningtypen te benaderen en hieraan onderhoudskosten te koppelen.

■ **De onderhoudskosten presenteren in matrixvorm**

De geraamde instandhoudingskosten worden het meest waarheidsgetrouw weergegeven in een matrix per woningtype. De geraamde instandhoudingskosten tonen variërende verhoudingen van elementen tussen verschillende oppervlakteklassen en bouwperiodes. Deze relaties komen niet/onvoldoende tot uiting in de huidige formule en aparte tabellen van het Handboek.

■ **Renovatiejaar als referentiepunt nemen, indien van toepassing**

Na een ingrijpende verbouwing of renovatie van een woning is het oorspronkelijke bouwjaar niet representatief meer voor het bepalen van de kosten voor instandhoudingsonderhoud. In het geval van ingrijpende verbouwing kan het renovatiejaar als referentie worden genomen (in plaats van het bouwjaar). Daarbij is een heldere definitie van ‘ingrijpende verbouwing’ noodzakelijk.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: UITGANGSPUNTEN BASISKWALITEIT

Onder hoofdstuk 02.04 wordt de term basiskwaliteit omschreven als het vertrekpunt voor het bepalen van de kostenkengetallen. Daarbij is ook de relatie gelegd van basiskwaliteit ten opzichte van 'surplus' en 'achterstallig'. In deze bijlage is gedetailleerd opgenomen welke uitgangspunten er zijn gehanteerd voor de uitwerking van de basiskwaliteit, de hedendaagse kwaliteitsnorm voor onderhoud en welke kosten zijn opgenomen per gebouwonderdeel.

Gevel

Basiskwaliteit

Betreft een gevel met een levensduur van minimaal 100 jaar met als thermische eigenschap een vorm van isolatie. Het behalen van die lange levensduur betekent dat er periodiek herstelwerk aan de gevel uitgevoerd wordt.

Hedendaagse onderhoudsnorm

In verband met de lange levensduur zijn er geen vervangingskosten voor de gevel opgenomen. Vervangen van een gevel komt in de praktijk wel eerder voor, maar de beweegredenen om dit te doen zitten hem dan in een éénmalige verbetering (betere isolatie, 'nieuwe look') of een abnormale situatie (bouwfout, externe factoren).

Wel zijn er kosten opgenomen voor periodiek herstelwerk aan de gevelafwerking, zoals bijvoorbeeld het herstellen van uitgespoeld of beschadigd voegwerk.

Vervangen en aanbrengen van isolatie aan de gevel is ook geen onderdeel van de basiskwaliteit aangezien deze reeds aanwezig is.

Balkons, galerijen, trappen

Basiskwaliteit

Betreft een balkon/ galerij of trap met een levensduur van minimaal 100 jaar.

Hedendaagse onderhoudsnorm

In verband met de lange levensduur zijn er geen vervangingskosten voor de balkons, galerijen of trappen opgenomen. Vervangen hiervan komt in de praktijk wel voor, maar de beweegredenen om dit te doen zitten hem dan in een éénmalige verbetering ('nieuwe look') of een abnormale situatie (bouwfout, externe factoren).

Wel zijn er kosten opgenomen voor periodiek herstelwerk aan balkon/galerij/trapafwerking, zoals bijvoorbeeld scheurvorming/openstaande dilatatiekitwerk, vervangen van afwerking zoals tegels op tegel dragers.

Kozijnwerk

Basiskwaliteit

Betreft een kozijn met een levensduur van ongeveer 50 jaar. Alleen met het toegepaste materiaal wordt deze levensduur niet bereikt. Voorwaarde en uitgangspunt is enerzijds een mate van kwaliteit in de detaillering van het kozijn en anderzijds dat het kozijn periodiek onderhouden wordt (voorzien van een beschermlaag zoals schilderwerk).

Onder basiskwaliteit wordt ook verstaan dat de kozijnen zorgen voor een thermische onderbreking van buiten naar binnen. En dat de invulling minimaal dubbel glas betreft.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Het vervangen van de kozijnen. Ondanks dat de voorwaarden voor het materiaalgebruik, de detaillering en onderhoud van bescherm lagen redelijkerwijs nageleefd wordt, is het vervangen van kozijnwerk op termijn onvermijdelijk.

(Kleinschalig) ondergrondherstel van het kozijnwerk is opgenomen onder de kosten voor het schilderwerk, omdat dit herstelwerk hierbij uitgevoerd wordt.

Met de toepassing van een houten kozijn, een kunststof kozijn of een thermisch onderbroken stalen of aluminium kozijn, valt in lijn met de gangbare thermische eigenschappen die een kozijn logischerwijs tegenwoordig heeft. Wat betreft de invulling van het kozijn, is het uitgangspunt de toepassing van HR++ glas. Het toepassen van triple glas is (nu nog) een surplus.

Vlakke daken

Basiskwaliteit

Betreft een dak met een levensduur van ongeveer 40 jaar. Hierbij is het uitgangspunt dat de daken regelmatig schoongehouden worden en dat de detaillering dusdanig is dat er voldoende afwatering is. Om een levensduur van 40 jaar te behalen is de voorwaarde dat de dakbedekking tussentijds overlaagd wordt.

Een basiskwaliteit van een vlak dak is dat isolatie een onderdeel vormt van het dak-pakket.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Het integraal vervangen van de dakbedekking per 40 jaar. Verder is als uitgangspunt genomen dat daken tussentijds een keer overlaagd worden.

Het aanbrengen van isolatie is geen onderdeel van gangbaar onderhoud. Dit zou een éénmalige actie inhouden om de achterstallige kwaliteit te verhelpen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de basiskwaliteit. Het aanbrengen van mos sedum daken zijn wat dit betreft (nu nog) een surplus.

Hellende daken

Basiskwaliteit

Gedekt met keramische of betonpannen. Voor keramische pannen gaan we uit van een levensduur van minimaal 100 jaar. Bij betonpannen gaan we uit van een langdurige slijtvastheid en een levensduur van ongeveer 50 jaar.

Een basiskwaliteit van een hellend dak is dat isolatie een onderdeel vormt van het dak-pakket.

Hedendaagse onderhoudsnorm

In verband met de lange levensduur zijn er geen vervangingskosten voor de keramische daken opgenomen. Vervangen hiervan komt in de praktijk wel eerder voor, maar de beweegredenen om dit te doen zitten hem dan in een éénmalige verbetering (betere isolatie, 'nieuwe look') of een abnormale situatie (bouwfout, externe factoren).

Wel zijn kosten opgenomen voor periodiek herstelwerk en deelvervangingen aan de keramische pannen, zoals gebroken pannen door noodweer of doordat iemand op het dak heeft gelopen tijdens een onderhoudsbeurt.

Voor betonpannen is vervanging als gevolg van slijtage na 50 jaar opgenomen.

Het aanbrengen van isolatie is geen onderdeel van gangbaar onderhoud. Dit zou een éénmalige actie inhouden om de achterstallige kwaliteit te verhelpen. Deze kosten zijn niet meegenomen in de basiskwaliteit. Het aanbrengen van mos sedum daken zijn wat dit betreft (nu nog) een surplus.

Goten

Basiskwaliteit

Betreft een goot die is opgebouwd uit een zinken goot en beugels met een levensduur van circa twintig tot dertig jaar. Verdere uitgangspunten zijn dat deze vrijgehouden zijn van verstoppingen en dusdanig gedetailleerd zijn, dat er voldoende afwatering en spuwmogelijkheden zijn.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Integraal vervangen van de goot na einde levensduur voor een vergelijkbaar type.

Verder zijn jaarlijks terugkerende kosten opgenomen voor het schoonhouden van de goot om opstoppingen te voorkomen.

Schilderwerk

Basiskwaliteit

Voor de levensduur van schilderwerk is zeven jaar aangehouden. Deze termijn is haalbaar indien de uitvoering van het schilderwerk deugdelijk heeft plaatsgevonden, met voldoende ondergrond herstel, voorbehandelingen en voldoende laagdikte heeft van het schilderwerk.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Per zeven jaar een schilderbeurt (vervolg en vervangend).

Hierbij is het uitgangspunt dat de te schilderen delen redelijkerwijs bereikbaar zijn. Geen bijzondere toepassing van type verf of bijzondere geografische ligging (bijvoorbeeld bij kustgebieden).

Badkamer, Keuken, Toilet (BKT)

Basiskwaliteit

Voor BKT gaan we uit van normaal gebruik en een levensduur van gemiddeld 25 jaar. Aan de BKT behoort toe: keukenkastjes en aanrechtblad, douche, wastafel, fonteinen, kranen, garnituur, tegelwerk, kitwerk, wandafwerking en plafondafwerking.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Op basis van levensduur het vervangen van badkamer keuken en toilet inclusief toebehoren.

Vervroegde vervanging vanwege esthetica of modernisering van BKT is geen onderdeel van het onderhoud.

Herstelwerk van bijvoorbeeld een kraanleertje valt niet onder het gangbare onderhoud. Deze is ondervangen bij de kostenpost 'storingen'

CV-ketel individueel

Basiskwaliteit

Voor een CV is het uitgangspunt voor de levensduur dat deze bij normaal gebruik gemiddeld 18 jaar meegaat. Een basiskwaliteit is dat er leidingwerk is aangelegd voor centrale verwarming. Maar ook dat periodiek onderhoud wordt gepleegd aan de installatie. Het type installatie is ten minste een HR-ketel.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Kosten voor integrale vervanging na einde levensduur. Dit houdt in: het vervangen van een CV-ketel voor een hedendaagse variant. Het toepassen van bijvoorbeeld een warmtepomp overstijgt momenteel het gangbare onderhoud (= surplus). In het geval dat een woning is uitgerust met een moederhaard, valt het aanleggen van leidingwerk buiten het gangbare onderhoud (= achterstallig).

Voor individuele ketels zijn kosten opgenomen voor het periodiek preventief onderhoud.

CV-ketel collectief

Basiskwaliteit

Voor een collectieve CV gaan we bij normaal gebruik uit van een levensduur van gemiddeld 25 jaar. Een basiskwaliteit is dat er leidingwerk is aangelegd. Maar ook dat jaarlijks onderhoud wordt gepleegd aan de installatie. Het type installatie is ten minste een HR-ketel.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Kosten voor integrale vervanging na einde levensduur. Dit houdt in: het vervangen van een CV-ketel voor een hedendaagse variant. Het toepassen van bijvoorbeeld een warmtepomp, aanleg van een warmtenet, waterstof-ketel of een biomassa-ketel overstijgt momenteel het gangbare onderhoud (= surplus).

Voor collectieve ketels zijn kosten opgenomen voor jaarlijks (in vele gevallen verplicht) onderhoud.

Mechanische Ventilatie

Basiskwaliteit

Voor een MV gaan we uit van normaal gebruik en een levensduur van gemiddeld 20 jaar. Een basiskwaliteit is dat er kanalen zijn aangelegd en dat periodiek onderhoud wordt gepleegd aan de installatie. Het type MV is een kleine afzuigventilator. Een balansventilatie met warmteterugwinning wordt in de praktijk ook wel toegepast, maar overstijgt vooralsnog de basiskwaliteit (= surplus).

Hedendaagse onderhoudsnorm

Jaarlijks preventief en correctief onderhoud uitvoeren. Op basis van theoretische levensduur het vervangen van een MV voor een hedendaagse variant met een beter rendement.

Kosten voor integrale vervanging na einde levensduur. Dit houdt in: het vervangen van een MV voor een hedendaagse variant met een beter rendement.

Voor mechanische ventilatie-units zijn kosten opgenomen voor periodiek onderhoud.

Hydrofoor

Basiskwaliteit

Voor een hydrofoor gaan we uit van normaal gebruik en een levensduur van gemiddeld 20 jaar. Een basiskwaliteit is dat er leidingen zijn aangelegd en dat periodiek onderhoud wordt gepleegd aan de installatie.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Kosten voor integrale vervanging na einde levensduur. Dit houdt in: het vervangen van een hydrofoor voor een hedendaagse variant met een beter rendement.

Verder zijn kosten opgenomen voor periodiek onderhoud aan de drukverhogingsinstallatie.

Personenlift

Basiskwaliteit

Voor een personenlift is het uitgangspunt een lift voor gemiddeld 10-13 personen en 8 stopplaatsen. Er zijn verschillende onderdelen van de lift die een verschillende levensduur hebben.

Hedendaagse onderhoudsnorm

Het integraal vervangen van de gehele lift is geen onderdeel van de onderhoudskosten.

Wel is revisiewerk en periodiek herstelwerk aan de liftkooi opgenomen en vervanging van onderdelen, zoals de frequentieregeling, de besturing en de aandrijving.

Jaarlijks preventief onderhoud en anderhalf jaarlijkse keuringen zijn ook opgenomen.

BIJLAGE 2: UITGANGSPUNTEN BIJ DOOREXPLOITEREN, UITPONDEN EN JONGE WONINGEN

Doorexpluiten, uitponden en jonge woningen								
Categorie	Element	Actie	Doorexpluiten	Uitponden	Jonge woningen 1990 - 2005	Jonge woningen 2005 - 2010	Jonge woningen 2010 - 2015	Jonge Woningen > 2015
Gevels	Voegwerk gevelafwerking	Herstellen	100%	0%	100%	100%	100%	100%
Balkons, galerijen en trappen	Afwerking balkon / galerij	Vervangen	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Kozijn buiten kunststof	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Deur buiten kunststof	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Kozijn buiten hardhout	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Deur buiten multiplex	Vervangen	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Kozijn buiten metaal	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Buitenkozijnen	Deur buiten metaal	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Daken en goten	Dakbedekking plat dak	Aanbrengen	100%	25%	100%	100%	100%	100%
Daken en goten	Dakbedekking plat dak	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Daken en goten	Dakpan beton	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Daken en goten	Dakpan keramisch	Herstellen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Daken en goten	Dakkapel	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Daken en goten	Dakbedekking dakkapel	Aanbrengen	100%	25%	100%	100%	100%	100%
Daken en goten	Dakbedekking dakkapel	Vervangen	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Daken en goten	Gootconstructie goot + beugels zink	Vervangen	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Daken en goten	Gootconstructie goot + beugels zink	Reinigen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Buitenschilderwerk	Schilderwerk kozijnen buiten hout	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Buitenschilderwerk	Schilderwerk deur buiten hout	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Buitenschilderwerk	Schilderwerk hekwerk buiten metaal	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Buitenschilderwerk	Schilderwerk plafond buiten betonconstructie	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Binnenschilderwerk	Schilderwerk stucwerk binnen	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Keuken	Inclusief uitrusting en afwerking	Vervangen	100%	0%	100%	80%	50%	10%
Badkamer	Inclusief uitrusting en afwerking	Vervangen	100%	0%	100%	80%	50%	10%
Toilet	Inclusief uitrusting en afwerking	Vervangen	100%	0%	100%	80%	50%	10%
Buitenkozijnen	Automatische schuifdeur	Herstellen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Klimaat	CV-ketel woning combi	Vervangen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Klimaat	CV-ketel woning combi	Periodiek onderhoud CV woning	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Klimaat	CV-ketel collectief	Vervangen	100%	0%	100%	100%	0%	0%
Klimaat	CV-ketel collectief	Periodiek onderhoud CV coll.	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Klimaat	Mechanische ventilatie	Vervangen	100%	0%	100%	100%	0%	0%
Klimaat	Mech. vent. woning	Periodiek onderhoud MV	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gas - water - sanitair	Hydrofoor	Vervangen	100%	0%	100%	100%	100%	0%
Gas - water - sanitair	Hydrofoor	Periodiek onderhoud Hydrofoor	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Transport	Personenlift	Personenlift onderhoudscontract	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Transport	Personenlift	Personenlift keuring	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Transport	Personenlift	Personenlift revisie installatie	100%	25%	100%	100%	50%	50%