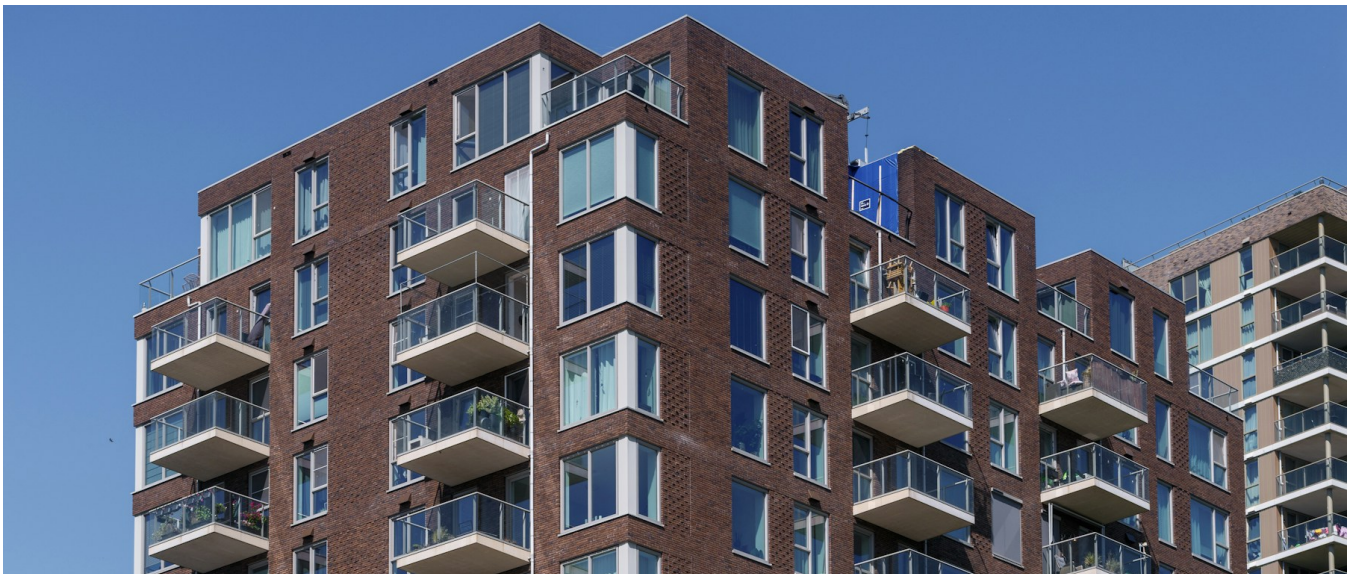
EEN PLAN. EEN VAKMAN. INZICHT VOOR UW BESTUUR.

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

Als bestuur wilt u weten wat er nodig is, wat u daarvoor betaalt en welke keuzes nog openstaan. In deze brochure ziet u precies hoe ik opname, calculatie en klein onderhoud samenbreng.

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

HET PAKKET IN ÉÉN OVERZICHT

Dit krijgt u voor uw geld.

Eén jaarlijkse onderhoudsafspraak, met zichtbare uren en kosten. De definitieve prijs en gebouwafspraken ontvangt u vóór ondertekening.

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 voor actualisatie, aanvullende opname, calculaties, offertebespreking en overleg.
Klein onderhoud	24 uitvoeringsuren per contractjaar voor de afgesproken kleine werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen.
Klein materiaal	€ 250 inclusief 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, inclusief 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 deelt het bestaande MJOP, tekeningen, relevante offertes, bekende gebreken en de financiële uitgangspunten. We bespreken de gemeenschappelijke delen, zorgen voor toegang en bepalen wat veilig kan worden bekeken en gemeten. De eerste opname vormt de basis voor uw dossier.

Daarna: plannen en uitvoeren

Ik werk hoeveelheden, maatregelen, kosten en uitvoeringsjaren uit. Vervolgens plannen we het kleine onderhoud. Na uitvoering leg ik de werkzaamheden, uren en gebruikte materialen vast. Afwijkingen en nieuw ontdekte gebreken krijgen een vervolgvoorstel.

Gedurende het jaar: keuzes bespreken

Het bestuur kan gedeelde calculaties bekijken, vragen stellen en aanbiedingen laten vergelijken. Vooraf bepalen we welke advies- en onderhoudsmomenten in de 12 en 24 jaaruren passen. Ook offertebeoordeling en extra varianten vragen tijd; u ziet het verbruik terug.

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.

Het MJOP verbindt de staat van het gebouw aan werkzaamheden, uitvoeringsjaren en een begroting. U ziet waarop de bedragen zijn gebaseerd.

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?

Een ontbrekende maat wordt zichtbaar gemaakt

Een veilig bereikbare opname geeft de basis. Bij moeilijk bereikbare daken, verborgen constructies of ontbrekende tekeningen leg ik vast wat is gemeten, uit stukken is overgenomen of voorlopig is geraamd. Kosten voor bijvoorbeeld een hoogwerker, specialistisch onderzoek of een destructieve inspectie worden zo nodig vooraf apart afgesproken.

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.

De planning blijft actueel door nieuwe informatie en wijzigingen te verwerken. Een raming is een onderbouwde verwachting; de uiteindelijke opdrachtprijs volgt uit de geaccepteerde offerte.

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 inclusief 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** inclusief btw
Verschil ten opzichte van de raming	**€ 8.408,08** lager
Beschikbaar op de betaaldatum	€ 95.000, ná de overige verplichtingen
Aanvullend nodig bij deze offerte	**€ 7.000**

Eerst dezelfde inhoud naast elkaar leggen

We vergelijken oppervlak, dakopbouw, isolatie, afvoer, steigerwerk, garanties, planning en betalingsvoorwaarden. Een lagere prijs voor minder werk is geen gelijke vergelijking. Ook kijken we of vervroegen technisch zinvol is en wat het betekent dat u een jaar eerder betaalt.

Daarna het besluit voorbereiden

Het portaal maakt de raming, aanbieding en kasgevolgen inzichtelijk. Het bestuur kan de mogelijke besparing afwegen tegen de kasruimte en andere onderhoudsverplichtingen. U organiseert vervolgens het vereiste besluit en de opdrachtverlening.

Het verschil van € 8.408,08 is een vergelijking met een geïndexeerde raming, geen gegarandeerde besparing. De 2% is uitsluitend een voorbeeld.

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 materiaalruimte
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.
Contractperiode en kasvoorbeeld: 1 januari t/m 31 december 2027.

Jaaroverzicht 2027	In / uit
Beginsaldo 1 januari	€ 40.000
Bijdragen: 12 × € 1.000	+ € 12.000
Onderhoudsdienst: 12 × € 425	€ 5.100
Schilderwerk in juni, nog ter besluitvorming	€ 6.600
Verwacht eindsaldo als dit wordt uitgevoerd	**€ 40.300**

Verschillende bedragen blijven herkenbaar

U ziet wat geraamd, aangeboden, besloten en betaald is, voor zover dit in het dossier is vastgelegd. Een concept voor schilderwerk is nog geen betaalde factuur. De maandelijkse vergoeding voor het pakket en afzonderlijk besteld groot onderhoud blijven gescheiden.

De planning volgt de ingevoerde werkelijkheid

De kasstand is gebaseerd op gegevens die u aanlevert en die in het dossier worden bijgewerkt. Er wordt niet automatisch op uw bankrekening gekeken. Meld wijzigingen in bijdragen, betalingen en besluiten tijdig, zodat het overzicht bruikbaar blijft.

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 € 40.300 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

All-in, met een afgesproken omvang.

De maandprijs omvat de afgesproken onderhoudsdienst. U krijgt vooraf een offerte die aansluit op uw gebouw, zodat de verwachtingen aan beide kanten helder 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 incl. 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 uw gebouwspecifieke offerte?

Het gebouw en de gemeenschappelijke delen, het bedrag inclusief 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 materiaalruimte 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 inclusief 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 welke werkzaamheden kunnen worden verplaatst en of vervanging nodig is. De inzet, beschikbaarheid en eventuele kosten van een andere vakman worden vooraf met het bestuur afgestemd. Er wordt geen permanente vervangingsploeg beloofd.

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 verzorg de opname, uitwerking en actualisatie binnen de afgesproken opdracht. U beoordeelt de voorstellen en stelt vragen. De openbare calculator op de website is een oefenvoorbeeld; het echte 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	We bespreken uw gebouw, de bekende aandachtspunten en uw bestaande onderhoudsafspraken.
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

Een kennismakingsaanvraag is nog geen opdracht of bevestigde afspraak. Deze brochure licht het aanbod toe; de door u aanvaarde gebouwspecifieke offerte en het contract bepalen de definitieve prijs, omvang en voorwaarden. Alle genoemde pakketbedragen zijn inclusief btw.