

Werkwijze opstellen of actualiseren meerjarenonderhoudsplan van de VvE

Regeren is vooruitzien. Dat geldt zeker voor het onderhoud van jouw complex. Welk onderhoud is straks nodig? En wat gaat dat kosten? Een meerjarenonderhoudsplan (oftewel MJOP genoemd) geeft antwoord op deze belangrijke vragen.

Wat is een MJOP?

Een nieuwbouwcomplex of een pand wat al langer bestaat, het is belangrijk om in kaart te brengen wat de bouwkundige staat en prognose is voor de aankomende jaren. Een MJOP is een bouwkundig rapport waaruit blijkt welk onderhoud aan het complex plaats moet vinden, wanneer het gepland staan en welke kosten dit met zich meebrengt over een periode van 30 jaar. Met andere woorden, we beoordelen de huidige staat van de gemeenschappelijke delen, voorzieningen en installaties en vertalen dat naar jaarlijkse onderhoudskosten. VvE Metea kan (mede afhankelijk van soort overeenkomst) een jaarlijkse visuele inspectie verzorgen en elke vijf jaar het MJOP actualiseren. Het is en blijft immers een momentopname en prognose. Door het opstellen en actualiseren van een MJOP weet je altijd precies waar je aan toe bent als VvE. Op deze manier kan de VvE voldoende sparen voor groot onderhoud en blijft het complex in de gewenste bouwkundige staat. Het is belangrijk om te realiseren dat het MJOP geen uitvoeringsplan is. De vergadering van eigenaars bespreekt en besluit jaarlijks welke zaken uitgevoerd danwel uitgesteld kunnen worden.

Wat zijn gemeenschappelijke delen en voorzieningen?


Informatie over de gemeenschappelijke delen en voorzieningen staan aangegeven in de Akte van Splitsing / modelreglement en daarnaast op de splitsingstekening van de VvE (te vinden op het VvE Portaal van Twinq, zie www.vvemetea.nl voor meer informatie). Simpel gezegd is dit in algemene zin de 'buitenschil' van het gebouw en overige collectieve voorzieningen en installaties. In de meeste gevallen gaat het hier om het dak, goten, hemelwaterafvoeren, collectieve (stand)leidingen, gevels, balkons, kozijnen, ramen, deuren, trappenhuizen, galerijen, toegangshallen, technische ruimtes en de technische installaties zelf. Oftewel, alle zaken waar de VvE verantwoordelijk voor is. Het is goed om te weten dat dit per VvE kan verschillen, VvE Metea zorgt ervoor dat dit volstrekt helder is waardoor er een correcte MJOP opgesteld kan worden op basis van de Akte van Splitsing en daarin benoemde kostenverdeelsleutels.

Wat mag je van ons verwachten?

Onze Bouwkundig Consulent doorloopt de volgende stappen:

- 1) Vooraf wordt met de VvE besproken welke kosten VvE Metea in rekening brengt voor het opstellen of actualiseren van het MJOP. Hierbij speelt de grootte en complexiteit van het gebouw een rol, net als het aantal appartementen. Na opdracht van de ledenvergadering danwel het bestuur plannen we de inspectie voor de VvE in.
- 2) In verband met onze strakke jaarplanning is het van groot belang dat een VvE op tijd opdracht verstrekt voor het opstellen of actualiseren van het MJOP. Wij adviseren onze VvE's dit te doen tijdens de ledenvergadering voorafgaande aan het jaar waarin het MJOP gemaakt moet gaan worden. Met andere woorden, een jaar van tevoren.
- 3) De Bouwkundig Consulent verzamelt alle benodigde informatie. Denk hierbij aan tekeningen, plattegronden, onderhoudsverleden, bestaande contracten en meerjarenplanningen van technische installaties. Soms komt het voor dat deze informatie opgevraagd moet worden waardoor het maken van het MJOP vertraging oploopt. In sommige gevallen zijn er zelfs geen tekeningen aanwezig en moet alles ter plaatse en handmatig ingemeten worden. Ook kunnen andere partijen kosten doorberekenen voor het opvragen van informatie en documentatie. Deze aanvullende kosten vallen niet onder onze vergoeding en worden bij de VvE in rekening gebracht. Bij gebrek aan informatie worden zaken zo goed mogelijk door de Bouwkundig Consulent ingeschat.
- 4) De Bouwkundig Consulent bezoekt het complex voor een complete visuele inspectie. Uiteraard wordt dit vooraf aangekondigd. Tijdens deze inspectie worden alle gemeenschappelijke elementen bekeken. Toegang tot alle gemeenschappelijke ruimten, een balkon en het dak is hiervoor nodig.



- 
- 5) Alle gegevens worden vervolgens door de Bouwkundig Consulent met behulp van O-Prognose verwerkt en uitgerekend. Hieruit ontstaat een onderhoudscyclus op basis van alle gemeenschappelijke elementen en hoeveelheden (aantal, lengte of vierkante meter) versus eenheidsprijzen. In het MJOP wordt ook rekening gehouden met bijkomende kosten zoals noodzakelijke (voor)onderzoeken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onderzoek aan gevel of dak, flora & fauna onderzoek en (gratis) verftechnisch advies voor er geschilderd gaat worden. Het is belangrijk te realiseren dat het gaat om het in stand houden van het huidige gebouw. Toekomstige veranderingen zoals modernisering of bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen worden niet meegenomen, deze zijn immers op dat moment nog niet bekend. Zodra dit wel het geval is (plannen en wensen op dit gebied zijn uitgezocht en concreet, bijvoorbeeld aan de hand van o.a. een duurzaamheidsadvies) kunnen duurzaamheidsplannen meegenomen worden in een nieuw 'groen' MJOP (let op; dit brengt extra kosten met zich mee).
 - 6) Zodra het MJOP gereed is stellen we ook de bijbehorende liquiditeitsprognose op. Een liquiditeitsprognose geeft financieel inzicht in de reserves voor toekomstig groot onderhoud. Het is een overzicht van verwachte uitgaven en inkomsten over de eerste 15 jaar na opstellen van het MJOP. Het doel is om voldoende inzage te krijgen in de opbouw van de reserve (= spaarpot) voor groot onderhoud.
 - 7) Vervolgens leveren we het MJOP en liquiditeitsprognose aan bij het bestuur. Samen met andere bestuursleden danwel een Technische Commissie kan deze doorgenomen worden en eventuele vragen op papier gezet. Hiervoor heeft een VvE vier weken de tijd. Horen wij niets, dan gaan wij er vanuit dat er geen vragen zijn en wordt de opdracht bij VvE Metea afgesloten.
 - 8) Na het aanleveren van het MJOP kan indien nodig binnen deze vier weken één correctieronde plaatsvinden, mogelijk ziet een bestuur graag bepaalde zaken anders verwerkt in het MJOP of is iets niet duidelijk. Bij een enkele opmerking of vraag behandelen we deze schriftelijk (per e-mail). Bij meerdere vragen en/of grote complexen is het handiger om het MJOP te bespreken. Dit kan tijdens kantooruren en duurt maximaal een uur, digitaal of bij ons op kantoor. Zijn er specifieke wensen, zoals een afspraak ter plaatse of zelfs een presentatie aan de leden dan geldt ons geldende uurtarief. Soms komt het voor dat een bestuur iets wil wijzigen in een MJOP wat in strijd is met het advies van de Bouwkundig Consulent. In die situatie voeren we dit weliswaar door maar leggen we schriftelijk vast, hiertoe zijn wij verplicht conform onze certificering.
 - 9) Na bespreking van de vragen en/of doorvoeren van mogelijke correcties leveren we de definitieve MJOP en liquiditeitsprognose aan en wordt de opdracht bij VvE Metea afgesloten. Nagekomen c.q. nieuwe correcties en vragen kunnen natuurlijk door de Bouwkundig Consulent in behandeling worden genomen, echter rekenen we ook hiervoor ons geldende uurtarief.
 - 10) De VvE-manager agendeert het MJOP en de liquiditeitsprognose vervolgens voor de eerstvolgende ledenvergadering.
 - 11) VvE's zijn wettelijk verplicht een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud aan te houden conform een MJOP die niet ouder is dan vijf jaar (alternatief is 0,5% van de herbouwwaarde reserveren). Indien wij het de huidige MJOP hebben opgesteld wordt deze uiteraard opnieuw als basis gebruikt en is het actualiseren van het MJOP goedkoper.

Heb je nog vragen?

Mocht je nog vragen omtrent bovenstaande? Of wil je een offerte ontvangen voor het opstellen of actualiseren van jouw VvE? Neem dan contact op met jouw VvE-manager of mail naar vve@vvetemeta.nl.