

Extra Toelichting Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP): Van planning naar begroting

Woonbron VvE Beheer



Woonbron VvE Beheer
Aart van der Leeuwlaan 8
2624 LD Delft
Postbus 1041
3000 BA Rotterdam

T: 088 966 0400
F: 088 966 0399
E: vvebeheer@woonbron.nl
I: <https://www.woonbron.nl/vvebeheer>

Toelichting Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP): Van planning naar begroting

De huidige staat van onderhoud vormt de basis voor de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). De MJOP stellen wij eens in de drie jaar vast via een uitgebreide conditiemeting vastgoed. We kijken dan naar verschillende onderdelen waarvan het onderhoud de grootste kostenpost vormt. U kunt hierbij denken aan onderhoud van kozijnen, ramen, deuren, daken, gevels, op- en aanbouwen en installaties. We toetsen ter plaatse hoe het gebouw erbij staat en wat de te verwachten levensduur van de verschillende onderdelen is. We letten hierbij op een aantal omstandigheden zoals ligging, kwaliteit van de bouwmaterialen, de manier waarop het gebouw is gebouwd en het gebruik van het gebouw.

Als het gaat om samengestelde elementen bijvoorbeeld een kozijn. Kan deze bestaan uit hout, aluminium of kunststof met daarin glas. Een deur en houten kozijnen worden altijd geschilderd, dit valt onder schilderwerk. We kijken dan per onderdeel wat de vervangingsbehoefte is en stemmen daarna de werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar af, zodat we zoveel mogelijk werkzaamheden tegelijkertijd uit kunnen voeren.

Naast de driejaarlijkse conditiemetingen zorgt Woonbron VvE Beheer (indien gewenst samen met de technische commissie) voor tussentijdse inspecties en schouwen.

Planning voor korte en lange termijn

De meerjarenonderhoudsplanning actualiseren we jaarlijks. Daarbij houdt Woonbron VvE Beheer rekening met bepaalde wensen van de VvE en met nieuwe (technische) inzichten.

De eerste drie jaar vanaf de conditiemeting is de onderhoudsplanning gebaseerd op de resultaten uit de conditiemeting. Voor de periode daarna maken we een inschatting op basis van de verwachte levensduur van materialen en constructies.

De meerjarenonderhoudsplanning kent drie soorten onderhoud:

- **Contractonderhoud** dit is een onderhoudsvorm waarbij de VvE een overeenkomst aangaat met een externe leverancier voor de duur van een jaar.
- **Planmatig onderhoud** dit is een onderhoudsvorm waarbij de gebouwdelen worden beoordeeld op kwaliteit en volgens een vastgestelde cyclus in de meerjarenonderhoudsplanning komen te staan. Omdat dit vaak grote onderhoudsposten betreft maken wij hier een reservefonds voor, zoals de splitsingsakte dat voorschrijft. Een prognose van de ontwikkeling van dit fonds vindt u op de tweede pagina van de financiële begroting.
- **Dagelijks onderhoud** dit zijn de werkzaamheden naar aanleiding van klachten en reparatieverzoeken. Wij begroten het bedrag op basis van ervaringen uit het verleden.

Begroting en reservefondsen

De geraamde kosten van noodzakelijke werkzaamheden drukken we uit in een totale onderhoudsbijdrage per jaar. Dit bedrag is onderdeel van de begroting van de VvE. Voor de benodigde bedragen op de langere termijn heeft uw VvE één of meer reservefondsen.

Deelplanningen

Uw VvE kan bestaan uit verschillende soorten woningen, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen en/of garages. Niet alle eigenaars maken gebruik van dezelfde voorzieningen. Een bewoner met een appartement op de begane maakt bijvoorbeeld geen gebruik van een lift. Hier is rekening mee gehouden in de verdeelsleutel van uw VvE. Ook kunt u dit terugzien in de deelplanningen in de MJOP, er kunnen daarom verschillende categorieën benoemd zijn in de MJOP.

Uitgangspunten voor de meerjarenonderhoudsplanning

Woonbron VvE Beheer gebruikt veel verschillende gegevens voor het opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning en de bijbehorende toelichting. Hieronder vindt u extra uitleg over een aantal onderwerpen die zijn opgenomen in de MJOP.

BTW percentage

Er geldt momenteel een verlaagd btw-tarief van 6 procent voor schilder- en stukadoorswerk aan gebouwen ouder dan twee jaar. Dit percentage hebben wij verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanning.

Het tijdelijk verlaagde btw-tarief voor renovatie- en herstelwerkzaamheden aan gebouwen ouder dan twee jaar is niet meer van kracht. Voor de meerjarenonderhoudsplanning heeft dit geen gevolgen, omdat de verlaging van tijdelijke aard was, hebben we steeds het hoge tarief van 21 procent aangehouden.

Begeleidingskosten

Voor de begeleiding van het onderhoud brengt Woonbron VvE Beheer kosten in rekening. In de overeenkomst met de VvE is hiervoor een staffel opgenomen: hoe groter de aanneemsom, hoe lager het percentage voor de begeleidingskosten.

In de meerjarenonderhoudsplanning gaan we uit van het maximum van 9,08 procent over de aanneemsom van het planmatig onderhoud. De begeleidingskosten worden immers niet hoger dan dat. Voor werkzaamheden voor het contractonderhoud berekenen we een opslag van 5,08 procent. Als voor dit werk, een door de VvE betaalde extern adviseur is aangetrokken, berekenen we uiteraard geen opslag voor de begeleiding.

Indexering van bedragen

Verwachte prijsverhogingen hebben we al verrekend in de meerjarenonderhoudsplanning. Voor het huidige jaar zijn de bedragen bijgesteld tot de te verwachten prijzen voor het aankomende jaar. Daarom worden de prijzen van alle onderhoudsmaatregelen van het afgelopen jaar percentueel verhoogd.

Optioneel: Centrale inkoop

Voor sommige VvE's kan Woonbron VvE Beheer centraal inkopen. Hiervoor heeft Woonbron VvE Beheer een systeem voor centrale inkoop: op basis van eenheidsprijzen kunnen aannemers een bod doen op soortgelijk werk voor meerdere VvE's. Vanwege de grotere omvang van de opdracht leidt dit tot gunstigere tarieven.

De tarieven voor centrale inkoop worden verwerkt in de begroting. Indien gewenst kan Woonbron VvE Beheer volledig inzicht geven in onderliggende offertes.

Optioneel: Prestatiegericht onderhoud schilderwerk

Woonbron VvE Beheer hanteert sinds enige tijd een nieuwe methode voor het plannen van buitenschilderwerk. Voorheen namen we verschillende schilderwerkzaamheden afzonderlijk in de meerjarenonderhoudsplanning op, met per onderdeel een vooraf vastgestelde onderhoudscyclus. Tegenwoordig gaan we uit van prestatiegericht onderhoud. Dit betekent dat we de werkzaamheden afstemmen op de werkelijke onderhoudsbehoefte en er dus niet automatisch na een vastgesteld aantal jaren wordt geschilderd. De reserveringen voor het buitenschilderwerk zijn in de meerjarenonderhoudsplanning aangepast.

Leeswijzer bij de meerjarenonderhoudsplanung

In het Rapport Meerjarenonderhoudsplanung hebben we de kosten samengevat die bij uw VVE horen. Hieronder volgt een toelichting op een aantal termen uit de meerjarenonderhoudsplanung.

1e jr	Het jaar waarin de werkzaamheden aan dat onderdeel voor het eerst gepland staan.
Cycl	Cyclus: het aantal jaren waarna de onderhoudsmaatregel moet worden herhaald.
20xx	In drie kolommen staan de kosten voor de komende drie jaar afzonderlijk.
20xx-20xx	Het totaal van alle kosten op de langere termijn.

De meerjarenonderhoudsplanung hebben we ingedeeld naar onderhoudssoort, zoals planmatig onderhoud en contractonderhoud. Binnen één onderhoudssoort kan sprake zijn van verschillende opslagpercentages voor begeleiding. Dat maken we duidelijk met een kader om de kosten met hetzelfde opslagpercentage.

Alleen contracten die elk jaar dezelfde kosten met zich meebrengen, staan bij contractonderhoud. De overige contracten hebben we ondergebracht bij planmatig onderhoud. Dit sluit beter aan bij de manier waarop wordt berekend welke bedragen nodig zijn voor de reservefondsen.