

4. BOUWKUNDIG

MeerJarenOnderhoudsPlan NEN 2767

Een reservefonds is wettelijk verplicht voor alle VvE's sinds 1 mei 2008. Om te voldoen aan de minimale jaarlijkse reservering moet de jaarlijkse reservering worden gebaseerd op een MJOP. Als gecertificeerd VvE-beheerder (NEN-EN-ISO 9001) zijn we gewend de lat hoog te leggen, ook op bouwkundig gebied. Het MJOP omvat een gedetailleerde opsomming van alle onderdelen die (groot)onderhoud vereisen. Na inspectie ter plaatse wordt de conditie vastgesteld. Tevens wordt bepaald met welke frequentie elk onderdeel onderhoud behoeft. In ons MJOP programma worden aan de onderdelen de cyclus, het tarief per eenheid alsmede de afmetingen gekoppeld. De uitkomst hiervan geeft een goed beeld van de te verwachte kosten over de aankomende jaren. Rekening houdend met de stand van het actuele reservefonds(en) wordt een kapitalisatie per kostenverdeling gemaakt, zodat voor alle eigenaren duidelijk is wat jaarlijks moet worden gereserveerd om aan de onderhoudsverplichtingen te voldoen. Om het MJOP actueel te houden nemen wij de kosten voor een tweejaarlijkse update cijfermatig in het plan mee. Onze uitgangspunten voor een nieuw MJOP zijn:

- a. het plan is opgesteld conform de systematiek van de NEN 2767 normering (conditiemeting) als opgesteld door het Nederlandse Normalisatie Instituut,
- b. het plan heeft een tijdshorizon van 30 jaar zodat delen met een lange vervangingstijd ook zijn opgenomen en iedereen aan het gebruik van het gebouw meebetaald ongeacht of je er lang of kort woont,
- c. de kostenverdeling wordt conform splitsingsakte opgesteld en wordt separaat weergegeven,
- d. er wordt rekening gehouden met de reeds opgebouwde reservefonds(en),
- e. het plan voldoet aan de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (BW Boek 5 Titel 9 artikel 126), waarmee de reserveringsverplichting van tenminste 0,5% van de herbouwwaarde vervalt.

Het opstellen van het MJOP verloopt als volgt:

1. Op te vragen door Intrema in de openbare registers (voor zover niet bij Intrema aanwezig):
 - splitsingsakte(n) en splitsingstekening(en)
 - eigenaarsgegevens per index
 - bestuurders/commissarissen van de VvE
2. Bij het bestuur (of vorige beheerder) wordt opgevraagd (voor zover niet bij Intrema aanwezig):
 - actuele (exploitatie) begroting
 - periodieke voorschotbijdragen met kostenverdeling per index (verwijzing naar huisnummer)
 - indien aanwezig het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)
 - laatste notulen van de vergadering van eigenaars met de vergaderbesluiten
 - lopende (service)overeenkomsten
 - eventuele aanwezige tekeningen en meetstaten
3. Ten behoeve van de financiële onderbouwing van het MJOP wordt opgevraagd (voor zover niet bij Intrema aanwezig):
 - de laatst opgestelde jaarrekening
 - een actuele gecombineerde balans met de exploitatierekening
4. Inventarisatie
Op basis van de hierboven genoemde beschikbare gegevens worden de uit te voeren bewerkingen en/of werkzaamheden vastgesteld.

5. Technische inspectie op locatie
In overleg met het bestuur en/of technische commissie maakt onze bouwkundige een afspraak voor de inspectiedatum. Tijdens en na de inspectie worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
 - inventarisatie van de bestaande gegevens
 - inventarisatie en inspectie op basis van een conditiemeting, waarbij de huidige staat van onderhoud van het object wordt opgenomen
 - controle en/of aanvulling van de inventarisatielijst
 - het vaststellen van onderhoudsprioriteiten
 - het fotografisch vastleggen van de totale bouwkundige opnamen
6. Opstellen MJOP in het programma O-prognose
 - uitwerken van de verzamelde gegevens
 - invoeren van de gegevens per kostenverdeling (conform splitsingsakte) in het afschrijvingschema op basis van 30 jaar
 - verwerken en controleren van de data
7. Rapportages
 - het toesturen in PDF formaat van het CONCEPT MJOP aan het bestuur en/of technische commissie
 - het MJOP is zo opgesteld dat er een zeer duidelijke scheiding te zien is indien er sprake is van verschillende kostenverdeling tussen de eigenaars
 - iedere eigenaar kan per kostenverdeling zien het wat maandelijks zijn/haar bijdrage is aan het planmatig onderhoud
 - het bespreken ten kantore van Intrema bv of via video conference van het CONCEPT MJOP met het bestuur en/of technische commissie
 - na het verwerken van eventuele wijzigingen het toesturen van het (definitieve) MJOP naar het bestuur en/of technische commissie
 - ieder jaar wordt kosteloos ten behoeve van de (jaar)vergadering van eigenaars ten behoeve van de donatie(s) op de (exploitatie) begroting alsook als voorstel van de in dat jaar uit te voeren MJOP werkzaamheden een jaarplan aan het bestuur/vergadering van eigenaars opgesteld

-oOo-