

## Bijlage bij punt 8 – Herijken MJOB

### ***MJOB herijken – waarom?***

Iedere VVE is verplicht te sparen voor toekomstig onderhoud en herstel aan het gebouw. Dat gebeurt door middel van een reservefonds. Om goed in kaart te krijgen welke kosten het onderhoud, ook in de toekomst, met zich meebrengt, is een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) van groot belang. Immers de hoogte van het te reserveren bedrag wordt vastgesteld op basis van deze MJOB.

Een MJOP is een eerste voorwaarde voor goed onderhoud van het gebouw en de daarin aanwezige installaties. In het verleden is er door technische commissie en penningmeester een MJOB opgesteld. Echter er zijn geen actuele documenten beschikbaar die de getallen in de MJOP verklaren. Inmiddels blijkt er regelmatig behoefte te zijn aan een objectieerbare – lees: onafhankelijke – beoordeling van de technische conditie van ons gebouw. Bovendien weten we – naast het grote project onderhoud kozijnen, en de modernisering van de liften - dat er bij dit 20-jaar oude gebouw binnenkort aanpassingen noodzakelijk zullen zijn om te beantwoorden aan duurzaamheidseisen.

Daarom is het belangrijk om een “professionele” MJOP op te laten stellen die de VVE

- Inzicht geeft in de bouwkundige staat van het gebouw
- direct inzicht geeft in de onderhoudskosten op korte en lange termijn en kan voorkomen dat we geconfronteerd worden met onnodig hoge kosten door achterstallig onderhoud of verborgen gebreken van het gebouw
- handvatten geeft om een goede berekening te maken welke maandelijkse bijdragen er gevraagd moeten worden om voldoende geld te reserveren in het reservefonds.

### ***Welke offertes en criteria***

Er zijn offertes opgevraagd om ons te kunnen oriënteren op wat er mogelijk is bij zo'n nieuw MJOB/MJOP en wat het kost om dat te laten opstellen. In overleg met VBA hebben we offertes gevraagd bij Laan35 en bij Keurhuis.nl. De focuspunten van het bestuur bij het beoordelen van deze offertes zijn:

- hoe gespecificeerd kunnen we het krijgen (dus ook: willen we het hebben).  
Bijvoorbeeld: krijgen we een bedrag genoemd voor 'gevels' of wordt dat uitgesplitst naar 'voorgevel' en 'achtergevel'
- is het MJOB/MJOP goed leesbaar, ook voor leken – dus ook: kunnen we gemakkelijk communiceren met het technisch bureau
- wat biedt het ons op het gebied van duurzaamheid (cq subsidies)
- en uiteraard: wat kost het.

### ***Voorkeur bestuur en toelichting***

De offerte van Keurhuis is de goedkoopste , en levert een standaard MJOP aan

Laan 35 levert een Duurzaam MJOP (DMJOP) aan wat betekent dat tijdens de inspectie extra aandacht wordt besteed aan het in kaart brengen van het verduurzamen van het gebouw, en assisteert bij het aanvragen van subsidies hiervoor waarmee we de investering in de DMJOP voor een deel terugverdienen.

### ***Vraag die wij aan de leden willen voorleggen: willen wij een MJOP of een DMJOP?***

Beide partijen leveren op verzoek ook een EPA-maatwerkadvies waarbij onder andere aandacht besteed wordt welke maatregelen energiebesparingen opleveren.

### ***Vraag aan de leden: willen wij een EPA- maatwerkadvies***

Amsterdam, maart 2019