

Meerjarenonderhoudsplan voor VvE's

Zó krijg je grip op onderhoudskosten

Het is niet wettelijk verplicht, maar wel aanbevolen aan elke Vereniging van Eigenaars: een meerjarenonderhoudsplan. "Een onderhoudsplan geeft inzicht in de financiën en kan vervelende situaties voorkomen."

TEKST: SANNE DIJKGRAAF / BEELD: ISTOCK

Het komt regelmatig voor: Verenigingen van Eigenaars (VvE's) die denken dat ze er financieel beter voor staan dan het geval is. "Met een meerjarenonderhoudsplan krijg je onder andere beter inzicht in de financiën van de VvE", zegt Jacqueline Kuijper. Zij stelt voor Vereniging Eigen Huis geregeld dit soort plannen (mjop's) op. "Een mjop is echt van belang. Het is een financiële planning voor de VvE, die op die manier in kaart kan brengen welke onderdelen van het gebouw wanneer aan onderhoud toe zijn. Als je geld reserveert aan de hand van een mjop weet je dat de VvE-financiën ook in de toekomst toereikend zijn."

Onderhoud betekent in dit geval alle werkzaamheden aan het pand. "Als er een gat in de muur zit of het voegwerk is aan vernieuwing toe, dan zien bewoners dat meestal wel", zegt Kuijper.

"Maar als bouwkundige let je ook op minder vanzelfsprekend onderhoud, zoals de staat van het dak of de kwaliteit van houten vloeren in kruipruimtes." Met een mjop verzekert de VvE zich ervan dat de vereniging niet voor onverwachte situaties komt te staan. Je calculeert het cyclische onderhoud en stelt een plan op voor het opbouwen van een buffer.

Kant-en-klaarplan

Als Kuijper een mjop opstelt, plant ze eerst een voorgesprek. "Meestal bespreek ik dan welke onderdelen onder de verantwoordelijkheid van de VvE vallen en welke voor rekening van de bewoners zelf zijn. Het is opvallend dat veel VvE's dat helemaal niet weten. Zoiets kun je terugvinden in de splitsingsakte en is belangrijk voor het opstellen van een mjop." Meestal is de



Jacqueline Kuijper

VvE verantwoordelijk voor de buitenschil. "Dit is het metselwerk, voegwerk, de daken, het houtwerk et cetera. Ik kijk naar de veroudering van de verschillende

onderdelen en in welke staat ze verkeren." Na een grondige inspectie levert Kuijper een kant-en-klaarrapport aan. "Ik beschrijf de algehele staat van het pand, evenals eventuele zorgwekkende zaken, en daarna volgt simpelweg een lange lijst met cijfertjes." Kuijper maakt in het rapport ook een schatting van eventuele kosten. "Als VvE krijg je dus een duidelijk, werkbaar document." Kuijper raadt aan een mjop elke vijf jaar te actualiseren.

Betonrot

Dat er tijdens de opname van een mjop zorgwekkende zaken aan het licht kunnen komen, weet Kuijper als geen



—

'Als bouwkundige let je ook op minder vanzelfsprekend onderhoud, zoals de kwaliteit van de vloer in de kruipruimte'

ander. "Pasgeleden kwam ik er tijdens de inspectie achter dat er betonrot aan de onderkant van het balkon zat. Dat is een constructief gebrek, zoiets kan levensgevaarlijk zijn en voor ongelukken zorgen. Ik beschrijf zo'n geval dan ook in het voorwoord van het rapport. Het is een serieus probleem. Je hoopt als bouwkundige natuurlijk dat het bestuur dan direct handelt, maar daar

heb je geen invloed op. Het gebeurt in zo'n situatie vaak dat VvE's voor de herstelwerkzaamheden een lening moeten afsluiten. Door tijdig een mjop op te stellen, hoop je dat te voorkomen."

Klusdag

Wil je als bewoner meer weten over de staat van het appartementengebouw, dan kun je meer doen dan alleen een mjop op laten stellen. "Organiseer een jaarlijkse klusdag. Dat doen steeds meer VvE's, merk ik", zegt Kuijper. Bewoners gaan een hele dag in en om het pand met elkaar aan de slag. "Met een grote groep krijg je een hoop voor elkaar. Het kost een stuk minder dan overal een professional voor in te huren, je leert je burens op een nieuwe manier kennen, ontdekt welk onderhoud nodig is en hoe het pand in elkaar steekt. Wat mij betreft is zo'n dag echt een aanrader." «

Dit biedt de vereniging

Iedere VvE kan bij Vereniging Eigen Huis terecht voor een meerjarenonderhoudsplan. Complexen tot zes appartementen ontvangen een plan voor tien jaar. VvE's vanaf zeven appartementen krijgen een plan tot dertig jaar. De vereniging raadt aan het mjop elke vijf jaar te actualiseren.

Voor een mjop komt een bouwkundige via Eigen Huis Bouwkundig Advies langs bij de VvE. Op de website kunt u een gratis offerte voor een mjop aanvragen.



Kijk voor meer informatie op
veh.nu/mjop