

Handleiding MJOB voor bestuur

Henk Pauw maart 2023

Vooraf

In dit document een toelichting op de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB).

Hier beschrijven we de daarin opgenomen onderhoudsposten en wat je ermee kunt of moet doen. Omdat de onderhoudskosten via 4 verschillende verdeelsleutels door de bewoners worden betaald en een 'sparingpot' wordt gevormd, hebben we per verdeelsleutel een tabblad met uit te voeren planmatig onderhoud in de spreadsheet opgenomen.

Tenslotte in de paragraaf Administratie/model bijwerken nog enkele aanwijzingen wat je moet bijwerken als je het planmatig onderhoud wel of niet uitvoert.

Allen

Hang en sluitwerk + Buitenkozijnen

Wij hebben een onderhoudscontract met SKK. Binnen het jaarlijkse bedrag dat we betalen valt het 1x per 3 jaar inspecteren en bijstellen. Het moeten vervangen van de kozijnen is theoretisch (levensduur 60 jaar).

Geen acties nodig dus.

Buitenwandafwerking

Betreft 'natuurstenen wand' op begane grond. Is in het verleden behandeld met anti-graffiti.

Geen acties nodig.

Metselwerk

Zijn de steenstrips. Periodiek inspecteren met hoogwerker en bijwerken/repareren Het opgenomen bedrag is inclusief hoogwerker.

Dak

Twee daken te onderscheiden: op de hoogbouw en de daken/dakterrassen voor de 2 woningen Christoffelkruidstraat 4 en Ridderspoorweg.

Hoogbouw

Na 25 jaar wordt er een nieuwe bitumenlaag op geplakt. Na 50 jaar wordt de gehele laag vernieuwd.

Dan wordt in de mjob ook rekening gehouden met:

- Het gebruiken van een huiskraan
- Het ook vervangen van de tegels van het dakterras
- Het vervangen van de valbeveiliging
- Het tijdelijke verwijderen en herplaatsen van de Zonnepanelen (zie zonnepanelen)

Overwegingen/waarmee rekening houden?

- Als je toch een hijskraan moet huren, kijk of je dat kunt combineren met andere werkzaamheden.
- Afwegen gelijktijdig vervangen van de zonnepanelen.
- Het kan zeer goed zijn dat daken langer meegaan. Door het feit dat er zonnepanelen op het dak staan zou het bijvoorbeeld kunnen dat het dak langer meegaat.
- Onze daken worden jaarlijks geïnspecteerd door Mastum. Zij geven aan wat de conditie is en of er wat moet gebeuren. De jaarlijkse rapporten staan in Convect.

Sparen voor als en geen nieuws is goed nieuws. Gewoon zo in MJOB laten staan. Over 20 jaar opnieuw bekijken,

Laagbouw

Is hier wat ingewikkelder. Betreft ook sedum dak, tegels en nog een lichtkoepel.

Aandachtspunt hierbij zijn de kitnaden en de aansluitingen tussen de verschillende bouwdelen die ook met een soort kit/teerlaag waterdicht zijn gemaakt. Bij beide woningen is in het verleden al lekkage geweest op deze punten. Zie ook documentatie in Convect.

Ook hier, net als bij gewone dak 25 en 50 jaar.

Advies: apart behandelen, klachten in de gaten houden en periodiek kitnaden, aansluitingen tussen bouwdelen en naden tussen bitumen delen in de gaten houden.

Mastum expliciet vragen om daar naar te kijken.

Zonnepanelen

De zogenaamde omvormer moet na 15 jaar vervangen worden. In de gaten houden bij huidige systeem dat als 1 paneel niet goed werkt dit direct effect heeft op het rendement van de alle andere panelen. Periodiek schoonmaken. Zie daarvoor contract met schoonmaakfirma.

Advies: tegen de tijd dat dakbedekking hoogbouw moet worden vernieuwd nadenken of je, ondanks de theoretische levensduur van 40 jaar, niet ook de zonnepanelen gaat vernieuwen.

Binnen riolering

1x per 7 jaar laten reinigen. T.z.t. advies inwinnen, maar kan gezien bedrag wellicht hoop gedoe voorkomen.

Drukverhoging

Dat is de hydrofoor. Hiervoor hebben we een onderhoudscontract. Waarschijnlijk krijgen we vanzelf een seintje als deze vervangen moet worden.

Verlichting

Dit zijn de verlichtingsarmaturen aan de buitenmuren. Je ziet vanzelf als deze vervangen moeten worden.

Pm: geen idee of er LED in zit.

Droge blusleiding

Wordt naar gekeken via onderhoudscontract noodverlichting. Periodiek test die firma de leiding. Gezien bedrag hoeft je niet te sparen.

Geen actie nodig.

Etage appartementen

Schilderwerk; deuren, wanden en plafond

Betreft deuren en wanden van de gemeenschappelijke ruimtes. Beschouw dit als een potje om periodiek, als je zie dat het nodig is, de boel op te frissen.

Het potje is opgebouwd door ervan uit te gaan dat 1x per 5 jaar de houten deuren worden geschilderd, na 10 en 30 jaar 25% van het schilderwerk en na 20 en 40 jaar alles te schilderen.

Advies: doe wat nodig is en kijk daarbij met een schuin oog wat je in het verleden al 'hebt gespaard'. Is dat te weinig? Verander dan het bedrag of de frequentie in de meerjaren onderhoudsraming.

Vloerafwerking, kitwerk vervangen

Kitwerk droogt uit en moet periodiek worden vervangen.

Onderscheid hierbij het kitwerk op de galerijen en het kitwerk op de balkons.

Galerij

ligt op het Noorden, met weinig zon en hoeft dus minder snel vervangen te worden. Daarbij is het handig om alles in één keer te vervangen, je kunt er namelijk zo bij.

Balkons

er zijn al diverse klachten en kitreparaties geweest. Overweeg om hier gewoon uit te gaan van repareren o.b.v. klachten. Het gebruik kan per bewoner verschillen (bijvoorbeeld bij houten vlonders) en voor vervanging moet een bewoner aanwezig zijn en meewerken.

Advies

t.z.t. galerijzijde collectief vervangen, rest o.b.v. klachten en opvangen binnen jaarbegroting.

Let op

met uitzondering van 2 losse appartementen, hier leidt lekken direct tot vervolgschade: zie paragraaf Daken.

Deurdragers, Verlichting armaturen, Decentrale noodverlichtingsarmaturen, Postkasten, Bellentableau en videofoon

Advies: simpel, doe pas wat als het stuk is of je het nodig vindt. (Zie toelichting bij 'Wat te doen als..').

Noodstroomaccu's vervangen

We hebben een onderhoudscontract voor de droge blusleiding en noodverlichting. Zij houden bij wanneer ze vervangen moeten worden en geven bericht wanneer ze dat willen doen.

Personenlift (Orona)

Wij hebben een onderhoudscontract bij de fabrikant. Er zijn regels voor wat wanneer moet worden vervangen. Deze zijn opgevraagd voor het opstellen van de MJOB en zijn terug te vinden in de MJOB documentatie. Nb: easy liften betreft het hefplateau/de invalidelift in de garage).

Geen actie nodig.

Luchtbehandelingskast (Etage appartementen en Commerciële ruimtes)

Gehele kast met motoren op het dak vervangen na 20 jaar(2037). Gezien de ervaringen heb ik er voor 2031 het vervangen van 2 motoren extra in opgenomen.

We hebben een onderhoudscontract voor de installatie. Die firma geeft tijdig een seintje als er iets moet worden vervangen.

Reinigen kanalen appartementen en centrale kanalen: te bespreken in bestuur.

Parkeren

Overheaddeur

Hiervoor hebben we een onderhoudscontract. Geen actie nodig (stuk=vervangen).

Gasdetectie/Garage ventilatie

Hiervoor hebben we een onderhoudscontract. Er zijn regels voor wat wanneer moet worden vervangen. Deze zijn opgevraagd voor het opstellen van de MJOB en zijn terug te vinden in de MJOB documentatie.

Geen actie nodig.

Hefplateau/invalidelift garage

Er zijn regels voor wat wanneer moet worden vervangen. Deze zijn opgevraagd voor het opstellen van de MJOB en deze zijn terug te vinden in de MJOB documentatie.

Voor deze lift is geen keuring nodig, maar onderhoudscontract is verplicht i.v.m. veiligheid.

Geen actie nodig.

Vloerafwerking/belijning in parkeergarage aanbrengen of herstellen

Fors bedrag voor een lijntrekker. En de vraag of dit iedere 10 jaar nodig is.

Advies: laten staan als potje.

Administratie/model bijwerken

Wat te doen als we wel al hebben gespaard, maar het is nog niet nodig?

Bedrag laten staan, gewoon een aantal jaren naar voren schuiven in de mjob.

Hoe: bedrag(en) wissen in het jaar dat vervanging gepland stond en een aantal jaren verder in de planning zetten. Het jaarlijks te sparen bedrag wordt automatisch aangepast en als je het alsnog aanpakt, dan heb je een voldoende gevulde spaarpot.

Zie verder instructie onder "En wat te doen als je hebt vervangen".

Als het dan alsnog moet, dan heb je het potje en je hoeft vanzelf minder te sparen per jaar.

En wat te doen als je het hebt vervangen?

Pas in de mjob het volgende aan: bedrag aan o.b.v. de werkelijke uitgaven, de hoeveelheden, over hoeveel jaar opnieuw vervangen moet worden (kolom Cy.) en in welk jaar dat voor het eerst is (kolom Begin). Wis de oude bedragen in de jaarkolommen en zet vervolgens in de betreffende jaren een verwijzing naar kolom O (prijs na index). Nu staan alle bedragen er weer in en wordt alles, inclusief de nieuwe jaardotaties, automatisch weer berekend.

,