

# Q&A Meerjaren Onderhouds Begroting (mjob) VvE Puur

Nb: toelichting opgesteld bij de vorige MJOB ALV 2022-2023

## **Waarom een meerjaren onderhoudsbegroting?**

Omdat je dan van tevoren weet hoeveel grote onderhoudsuitgaven je de komende jaren moet doen. Dan kun je daar rekening mee houden en voor 'sparen'.

## **Waarom nu aandacht voor de mjob?**

Omdat deze standaard per 5 jaar wordt herzien en de vorige al meer dan 5 jaar oud is. Daarnaast hebben we een op basis van de huidige kennis en inzicht correcties aan moeten brengen op de administratieve verwerking.

## **Hoe wordt een mjob gemaakt?**

Een mjob wordt opgesteld door een gespecialiseerd bedrijf in opdracht van de VvE. Ze kijken naar de grote onderhoudsuitgaven voor de komende 20 jaar. Per onderdeel van het gebouw, zoals het dak, of het schilderwerk, wordt gekeken tot welk jaar het nog meegaat en wat het kost om het dan te repareren, of te vervangen. Dit gaat ook voor installaties. Voor de lift geeft bijvoorbeeld de leverancier aan wanneer onderdelen uit het oogpunt van veiligheid moeten worden vervangen.

## **Waarom zijn er onderhoudsreserves?**

Als je weet wanneer je hoeveel moet uitgeven, dan kun je ervoor sparen. Jaarlijks wordt dat geld in een 'potje' gestopt (dat heet een reserve). Als de uitgave zich voordoet, dan haal je dat geld uit dat potje en hoef je niet ineens als VvE leden in een jaar heel veel geld bij te betalen.

## **Wat betaal je wel en wat niet uit een onderhoudsreserve?**

Daar zijn boekhoudkundige regels voor:

Wel: geplande en voorspelbare grote onderhoudsuitgaven die zich niet jaarlijks voordoen.

Niet: incidentele, onverwachtse onderhoudsuitgaven, of de reguliere jaarlijkse onderhoudsuitgaven.

## **Hoe wordt berekend hoeveel geld er jaarlijks in een reserve moet worden gestopt?**

Je kijkt wat er binnen de komende 20 jaar moet worden uitgegeven. Van dat totaalbedrag trek je af wat al in de reserve zit. Het saldo wordt gedeeld door 20 en dat is het bedrag dat we als VvE jaarlijks moeten sparen.

## **Wordt daarbij rekening gehouden met inflatie?**

Ja. Bijvoorbeeld het schilderwerk zal over 10 jaar waarschijnlijk meer kosten. De nieuwe mjob gaat uit van het prijspeil per 1 januari 2022. We hebben gerekend met een gemiddelde inflatie van 3% per jaar.

## **Wordt de bijdrage jaarlijks herzien?**

De mjob wordt 1x per 5 jaar herzien. Tot nog toe zijn de jaarlijkse bijdragen gelijk gehouden. Ook nu kunnen we, net als vorige keer, het bedrag hetzelfde houden tot over 5 jaar een nieuwe mjob wordt gemaakt. We hebben bij de berekening immers rekening gehouden met inflatie. We kijken nog of we eventueel jaarlijks de bedragen o.b.v. de huidige technische opnames zullen herijken.

## **Betaalt ieder een gelijk deel aan de jaarlijkse bijdrage aan de onderhoudsreserve?**

Nee, iemand betaalt alleen als die ook gebruik maakt van het onderdeel dat onderhouden of vervangen moet worden. Een bedrijfsruimte betaalt bijvoorbeeld niet mee aan de lift.

Wie waaraan mee moet betalen staat in de officiële splitsingsakte opgenomen.

## **Zijn de huidige verdeelsleutels 100% gelijk aan de splitsingsakte?**

Nee. Het kan ook zijn dat in het huishoudelijk reglement een aanpassing wordt opgenomen. Dat is ook bij ons gebeurd. In de splitsingsakte was per abuis vergeten dat de twee begane grond appartementen in de Christofelkruidstraat en Ridderspoorweg geen gebruik maken van de lift en de algemene ruimten (hal,

trappenhuizen, galerijen) in de hoogbouw. Dus ze hoeven aan het onderhoud daarvan ook niet mee te betalen.

**Betaalt ieder appartement een zelfde bedrag voor een bepaalde reserve?**

Nee. In de splitsingsakte staat ook welk aandeel ieder van de kosten moet betalen. Dat is het zogenaamde "Breukdeel". Voorbeeld: voor het dak-onderhoud betaalt een groot appartement naar rato meer dan een klein appartement.

**Hoe houdt je die kosten uit elkaar?**

Er zijn door Munnik, conform de splitsingsakte 5 verschillende verdeelsleutels gemaakt en gehanteerd. Dat is op basis van de splitsingsakte waarin staat wie waarvoor moet betalen en welke verdeelsleutel moet worden gebruikt voor het toerekenen per eigenaar (breukdeel/oppervlakte voor 1 t/m 4 en gelijkdeel voor parkeerplaatsen).

Deze verdeelsleutels zijn:

1. Alle appartementen, commerciële ruimten en bergingen (breukdeel)
2. Alle appartementen en bergingen
3. Alle appartementen en bergingen (excl. index 1, 2, 70 en 71 = Christoffelkruid en Ridderspoor)
4. Alle appartementen, commerciële ruimten bergingen(excl.index1,2,70,71)
5. Alle parkeerplaatsen

**Welke kosten vallen onder welke verdeelsleutel?**

1. Alle appartementen, commerciële ruimten en bergingen (breukdeel)  
=> het casco; dak, gevel, buitenlampen, etc.
2. Alle appartementen en bergingen  
=> het dakterras
3. Alle appartementen en bergingen, excl. 2 losse appartementen  
=> de algemene ruimtes en voorzieningen binnen de hoogbouw (bellentableau, postkast, lift, lifthal, trappenhuizen)
4. Alle appartementen en commerciële ruimten  
=> de (luchtbehandelings) installaties waar de 2 losse appartementen niet op aangesloten zijn.
5. De parkeerplaatsen  
=> de parkeerdekken, garagedeuren, beveiliging en luchtbehandeling garage, stroom garage, hefplateau/kleine lift naar garages.