

Toelichting bij spreadsheet MJOB Model bestuur1.xls

Henk Pauw april 2023

Meerjarenonderhoudsplanning (30 jaar)															
Uitgangspunten:		Conditie (vlgns Nen 2767)										Legenda:			
Startjaar planning	2022	0: N.v.t												Co.	: Conditie (conform NEN2767)
Valuta	Euro	1: Uitstekende conditie												Cy.	: Onderhoudscyclus
Prijspeil	2022	2: Goede conditie												Ehd.	: Eenheid
Begeleidings-/advieskost	7%	3: Redelijke conditie												%	: Uit te voeren hoeveelheid (t.o.v. totaal)
BTW:	Incl.	4: Matige conditie													
Index aanpassen beginpri	0%	5: Slechte conditie													
Rekeninflatie per jaar	3%	6: Zeer slechte conditie													

VDS	Omschrijving	Opmerkingen/toelichting	Co.	Cy.	Aantal	Ehd.	€/ehd	BTW	Kenmerken	Totaalprijs	Prijs na index	Begin	Eind	2022	2023
Gevels															
A	Hang- sluitw. buitenkoz. inspecteren/repareren nodig ivm onderhoudscontract?	Inspecteren/repareren hang- en sluitwerk (inschatting).	0	3	1	pst	€ 2,000	21%	€ 2,589	100%	€ 2,589	€ 2,589	2022	2,589	
A	Buitenkozijnen (aluminium, inclusief bewegende delen)	De aluminium kozijnen in de gevels.	1	60	2384	m²	€ 753	21%	€ 975	100%	€ 2,325,356	€ 2,325,356	2077		
A	Buitenwandafwerking (composiet houten gevelbekleding)	De gevelbekleding (BG).	1	40	104	m²	€ 168	21%	€ 218	100%	€ 22,682	€ 22,682	2057		
A	Metselwerk - baksteen (buiten) herstellen	Post t.b.v. herstellen/vervangen steenstrips (incl. inzet hoogwerker).	1	10	1	pst	€ 3,500	21%	€ 4,531	100%	€ 4,531	€ 4,531	2027		
Daken															
A	Steigerwerk/bereikbaarheid (tijdelijk)	Bereikbaarheidsvoorzieningen t.b.v. dakwerkzaamheden.	0	25	1	pst	€ 2,500	21%	€ 3,237	100%	€ 3,237	€ 3,237	2042		
A	Aanlijbeveiliging aanbrengen/vernieuwen	Vervangen aanlijbeveiliging (inschatting).	0	25	1	pst	€ 4,000	21%	€ 5,179	100%	€ 5,179	€ 5,179	2042		
A	Vlakke dakafwerkingen (bitumen, APP, incl. ballastlaag, >200 m2)	Dakafwerking hoogst gelegen dakvlak (over beataand aanbrengen).	1	50	634	m²	€ 63	21%	€ 81	100%	€ 51,639	€ 51,639	2042		
A	Vlakke dakafwerkingen (bitumen, APP, incl. ballastlaag, >200 m2)	Dakafwerking hoogst gelegen dakvlak (volledig vernieuwen)	0	50	634	m²	€ 94	21%	€ 122	100%	€ 77,463	€ 77,463	2067		
A	Drainagetegels (beton) vervangen	De betontegels t.p.v. het gemeenschappelijke dakterras.	1	50	100	m²	€ 38	21%	€ 49	100%	€ 4,900	€ 4,900	2067		
A	Vlakke dakafwerkingen (bitumen, APP, incl. ballastlaag, >200 m2)	Galerij VD1 en dakterrassen VD1 en VD2 (over bestaand aanbrengen).	1	50	316	m²	€ 63	21%	€ 81	100%	€ 25,738	€ 25,738	2042		
A	Vlakke dakafwerkingen (bitumen, APP, incl. ballastlaag, >200 m2)	Galerij VD1 en dakterrassen VD1 en VD2 (volledig vernieuwen).	0	50	316	m²	€ 94	21%	€ 122	100%	€ 38,609	€ 38,609	2067		
A	Drainagetegels (beton) vervangen	Betontegels t.p.v. galerij VD1 en dakterrassen VD1 en VD2.	1	50	316	m²	€ 38	21%	€ 49	100%	€ 15,485	€ 15,485	2067		
A	Sedum dak vervangen	De sedum afwerking t.p.v. daken VD1 en VD2.	1	40	110	m²	€ 70	21%	€ 90	100%	€ 9,908	€ 9,908	2057		
A	Vlakke dakafwerkingen (bitumen) vervangen	De bitumineuze afwerking t.p.v. de sedum daken.	1	40	110	m²	€ 87	21%	€ 112	100%	€ 12,343	€ 12,343	2057		
A	Lichtkoepel vervangen	De lichtkoepel.	1	20	1	stk	€ 900	21%	€ 1,165	100%	€ 1,165	€ 1,165	2037		
Interieur															
EA	Binnendeurkozijnen (hout, exclusief deuren) schilderen	De deuren op de begane grond.	1	5	1	pst	€ 1,500	9%	€ 1,749	100%	€ 1,749	€ 1,749	2027		
EA	Binnenwandafwerking (stucwerk/spuitwerk) schilderen; textwerk	De wandafwerking t.p.v. de gemeenschappelijke ruimten (25% van totaal).	2	20	254	m²	€ 17	9%	€ 19	25%	€ 4,932	€ 4,932	2027		
EA	Binnenwandafwerking (stucwerk/spuitwerk) schilderen; textwerk	Volledige schilderbeurt wandafwerking gemeenschappelijke ruimten.	0	20	254	m²	€ 17	9%	€ 19	100%	€ 4,932	€ 4,932	2037		
EA	Vloerafwerking; kitwerk vervangen	Het kitwerk t.p.v. de balkon- en de galerijvloeren.	1	20	350	m²	€ 43	21%	€ 55	100%	€ 19,295	€ 19,295	2037		
EA	Schoonloopmat vervangen	De schoonloopmat t.p.v. gemeenschappelijk entree.	1	10	5	m²	€ 85	21%	€ 110	100%	€ 551	€ 551	2027		
EA	Vloerafwerking - belijning aanbrengen/herstellen	De belijning in de parkeergarage.	1	10	815	m²	€ 8	9%	€ 9	100%	€ 7,471	€ 7,471	2027		
EA	Plafondafwerking (stucwerk/spuitwerk) schilderen; textwerk	De plafondafwerking in het portiek.	1	20	147	m²	€ 20	9%	€ 23	100%	€ 3,427	€ 3,427	2037		
EA	Postkastunit (binnenopstelling) vervangen	De postkasten nabij de entree.	1	30	1	pst	€ 6,300	21%	€ 8,157	100%	€ 8,157	€ 8,157	2047		

Dit is het basisblad. Dit is gemaakt door het bedrijf dat we hebben ingehuurd voor het opstellen van de mjob.

In de eerste kolom de verdeelsleutel die van toepassing is. In de verschillende tabbladen hebben we de regels gekopieerd die voor de betreffende verdeelsleutel van toepassing zijn/daaronder vallen.

De kolommen Omschrijving en Opmerkingen beschrijven welk bouwdeel periodiek onderhouden moet worden en wat er dan mee moet gebeuren.

Daarna een kolom Co: daarin staat de onderhoudsconditie op het moment dat de opname is gedaan door het bureau. Die is volgens normen vastgesteld. De verschillende condities staan in de legenda daarboven toegelicht.

In de regel dotatie + inflatie kun je de waarde dotatie per jaar nominaal (zie linker blokje) invullen. Vervolgens kun je met het zogenaamde Doelzoeken (dat is een formule van Excel) kijken wat het juiste bedrag moet zijn van de jaarlijkse storting. Dat wordt vervolgens automatisch in de jaren daarna gecorrigeerd voor inflatie. In de onderste regel zie je dan het verloop van de reserve in de komende 20 jaar.

Het geel gearceerde bedrag Dotatie+inflatie is wat er in het komende begrotingsjaar aan de reserve moet worden toegevoegd/gedoteerd. Als je wilt weten wat dat in totaal voor ieder adres betekent, dan vind je dat in het tabblad "Ledenbijdragen". Daarin worden de kosten toegerekend naar de adressen. Zie hiervoor de toelichting in Convect bij de documenten Verdeelsleutels.

Tabblad Totaal

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	
Totaaloverzicht Meerjaren Onderhouds Begroting PUUUR BSH																							
Henk Pauw		mrt-23																					
Gehanteerde parameters										BDB Index													
Beginjaar	2023	november 2023 t/m oktober 2024					In beginjaar -1	133.2%	2022														
Prijspeil	2022						In jaar Prijspeil	127.5%															
Correctie BDB index	5.7%	tbv aanpassen prijspeil, zie =>					Vershil	5.7%															
Inflatie	3.0%	tbv jaarlijkse stijging kosten en dotatie					Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100 (cbs.nl)																
Dotaties per jaar																							
Verdeelsleutel	Dotatie was	Wordt	Vershil	Nominaal																			
Allen	1,626	6,345	4,719	8,487																			
Etage Appartementen	18,305	15,499	-2,806	19,569																			
Etage app.+ Commercieel	2,641	2,256	-385	2,915																			
Parkeren	3,258	2,662	-596	5,702																			
Totaal	25,830	26,762	932	36,672																			
Liquiditeitsverloop fondsen																							
			LET OP: STANDEEN ACTUALISEREN IVM UITGAVEN!																				
Verdeelsleutel	Invoer saldo/11	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
Allen	47,562	53,907	56,919	63,651	70,584	72,335	79,691	87,267	95,071	98,775	103,946	112,473	109,110	118,157	127,475	127,965	132,520	142,703	153,190	163,993	768		
Etage Appartementen	62,305	77,804	90,396	106,839	123,775	90,065	104,238	122,745	141,807	115,432	128,971	149,800	171,254	193,352	136,847	76,548	100,695	125,566	145,773	69,637	25,092		
Etage app.+ Commercieel	4,215	6,471	8,794	11,187	13,652	16,191	18,806	21,500	24,274	16,364	19,307	22,339	25,461	28,677	31,990	-16,347	-12,833	-9,213	-5,485	-1,644	2,311		
Parkeren	27,058	5,920	5,969	8,793	10,616	-3,338	-431	2,747	3,120	-1,709	-2,222	1,356	3,665	7,460	9,137	-38,595	-37,702	-33,430	-29,286	-24,754	-42,507		
Totaal	141,140	144,102	162,078	190,470	218,628	175,253	202,304	234,259	264,272	228,862	250,002	285,967	309,491	347,647	305,450	149,570	182,681	225,626	264,193	207,232	-14,336		
Let op: bij inflatie is er rente te verwachten op spaarsaldo. Dat verlaagd de jaarlijkse bijdragen																							
Actualiseren per tabblad, zie allen Kopieren bovenstaande regels, een naar rechts en afgelopen jaar wissen																							

Bij Gehanteerde parameters vul je bij de geel gearceerde velden de juiste waarden in. Deze worden automatisch overgenomen in de andere tabbladen. Alle andere waarden worden automatisch opgehaald uit de andere tabbladen.

Wat moet je doen als er een nieuwe begroting /begrotingsjaar aanbreekt?

Te indexeren jaren		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Geïndexeerde uitgaven		0	2,693	0	1,086	16,950	179	0	2,901	8,201	3,986	0	1,376	0	2,232	51,759	3,254
Beginsaldo		3,258	5,920	5,969	8,793	10,616	-3,338	-431	2,747	3,120	-1,709	-2,222	1,356	3,665	7,460	9,137	-38,595
Dotatie+inflatie		2,662	2,742	2,824	2,909	2,996	3,086	3,179	3,274	3,372	3,473	3,578	3,685	3,795	3,909	4,027	4,147
Uitgaven		0	-2,693	0	-1,086	-16,950	-179	0	-2,901	-8,201	-3,986	0	-1,376	0	-2,232	-51,759	-3,254
Eindsaldo		5,920	5,969	8,793	10,616	-3,338	-431	2,747	3,120	-1,709	-2,222	1,356	3,665	7,460	9,137	-38,595	-37,702

Niet mooi, maar het werkt wel: kopieer per tabblad bovenstaande tabel t/m het laatste jaar. Ga vervolgens 1 veld naar recht en plak de tabel er overheen. Dubbele velden links wissen. Wel eerst voor de veiligheid kopietje van de spreadsheet maken alvorens te wijzigen. Opnieuw juiste beginsaldo invullen en checken.

Wat moet je doen als blijkt dat de aantallen of bedragen aangepast moeten worden/hoger of lager worden?

Zie de toelichting bij het basisblad. Je kunt de aantallen of het bedrag per eenheid wijzigen. De bedragen daarna worden automatisch aangepast. Let wel op: houdt rekening met de standaard aanpassing met de index aanpassing beginprijs.

Wat moet ik doen als blijkt dat het pas 1 of meer jaren later hoeft te worden uitgevoerd dan de planning?

Pas eventueel de kolom cyclus aan, wis de oude regels met onderhoudsuitgaven per jaar en ga naar het jaar wanneer het onderhoud of de vervanging plaats moet vinden. Zet een + in die cel en haal de waarde uit kolom "Prijs na index", doe een enter en klaar. Doe datzelfde voor het aantal jaren daarna dat in de kolom Cy staat, etc. tot het einde van de planning.