

Voorstel partiële uitvoering van het MJOB van VvE Gouden Leeuw

Inleiding.

Op donderdag avond 17 mei 2018 is de projectgroep MJOB (voorheen: de Technische Commissie) van de VvE Gouden Leeuw bijeen geweest om voorstellen te formuleren voor de start van planmatig groot onderhoud van het complex voor de komende 15 jaar.

We hadden de beschikking over een uitgebreid rapport, zorgvuldig opgesteld door IBBG, dat nagenoeg de totale toestand betreffende het onderhoud van ons complex in kaart brengt. Hierin wordt tevens een planning gemaakt over 15 jaar om ons complex als geheel in goede staat te brengen.

Het rapport laat overduidelijk zien dat er bij ons complex sprake is van zeer veel achterstallig onderhoud. In een hoofdstuk 'Kapitalisatie' is een financieel plan gemaakt om dit hele onderhoud zo te plannen dat er gedurende 15 jaar ieder jaar een nagenoeg gelijk bedrag geïnvesteerd wordt. Wanneer we de hiervoor benodigde jaarlijkse uitgaven omrekenen naar een bijdrage van een eigenaar van een 5 kamer flat, zouden we uitkomen op een maandelijks bedrag van €190,- In de eerste twee jaar gaat dit MJOB uit van veel hogere uitgaven: een investering van €2.850.000. De extra som wordt betaald door onze huidige reserves volledig te besteden.

Veel van de aanbevelingen in dit MJOB herkende de projectgroep als noodzakelijk, belangrijk en nuttig. Tegelijkertijd realiseerde ze zich dat we niet op korte termijn zo'n ingrijpende verhoging van de maandelijks bijdrage kunnen vragen. Omdat het voorlopig onmogelijk is de hele voorgestelde renovatie van ons complex te realiseren, willen we om te beginnen alleen kijken naar ingrepen die voor het eerste jaar absoluut noodzakelijk zijn. Dat geeft ons ook de tijd om voor de volgende jaren een pad uit te zetten. De materie is immers ook voor ons nieuw: het MJOB is pas sinds enkele weken in ons bezit.

Criteria voor de meest noodzakelijke maatregelen.

A. Vervangen van onderdelen die, bij niet vervangen, in de nabije toekomst voor grote schade kunnen zorgen. We onderscheiden twee categorieën:

1. Schade voor de VvE als geheel, bijvoorbeeld betonrot en balkonbalken (kunnen nu nog geschilderd worden, maar gaan rotten als dat niet gebeurt).
2. Schade voor individuele bewoners, bijvoorbeeld lekkende leidingen en afsluiters, doorgeroeste riolering.

B. Voldoen aan wettelijke voorschriften voor o.a. brandveiligheid. Bijvoorbeeld vluchtroutes aangeven, brandalarm installatie.

C. Vervangen van ondeugdelijke componenten in zaken die moeten voorzien in elementaire behoeftes van bewoners, zoals de liften, water, verwarming, vuilafvoer, gezondheid (denk aan schone lucht uit de ventilatiesystemen.)

D. Onderzoek dat nodig is om beter zicht te krijgen op de toestand van elementen van ons complex, zoals leidingen, t.b.v. toekomstige maatregelen.

Voorstel enkele eerste concrete ingrepen.

Hierna sommen we enkele onderdelen op waarvan we voorstellen dat we die dit en het komende jaar aan gaan pakken. Door strikte toepassing van de bovengenoemde criteria beperken we het vooralsnog geplande bedrag tot € 500.000,-

Hierna geven we een overzicht van de belangrijkste posten voor 2018:

- Renovatie balkonbalken €60.000
- water en verwarming: vervanging waterafsluiters en onderblokken spreiden we over drie jaar (per jaar €150.000)
- doorspoelen cv systeem en voorzieningen tegen dichtslibben €40.000
- onderhoud liften €60.000
- reparatie daken bij loopbruggen € 60.000
- hydrofoor vernieuwen € 75.000
- extern deskundig toezicht op professionele uitvoering van de werkzaamheden € 20,000
- onvoorzien € 33.000

In overleg met Twinss, vraagt de projectgroep MJOB vraagt om een mandaat om in 2018 een bedrag tot € 500.000 te mogen alloceren aan voornoemde verbeteringen/renovaties. In de najaars ALV zal een uitgebreide verantwoording worden afgelegd aan de ALV over de bereikte resultaten en gemaakte kosten.

Het MJOB zal in een extra informatieve bijeenkomst van 4 juni aan VvE leden worden voorgelegd met een uitleg van onder andere de directeur van IBBG, de adviseurs die het MJOB hebben opgesteld.

De projectgroep MJOB

Hugo Alberga
Gerrit Prinsen
Chris van den Berg
Rupert Genseberger
Martin de Koning