



VVE GOUDEN LEEuw





Informatiebijeenkomsten Meerjarenonderhoudsbegroting

3 en 8 september 2020

VvE Gouden Leeuw | Evert ten Kate

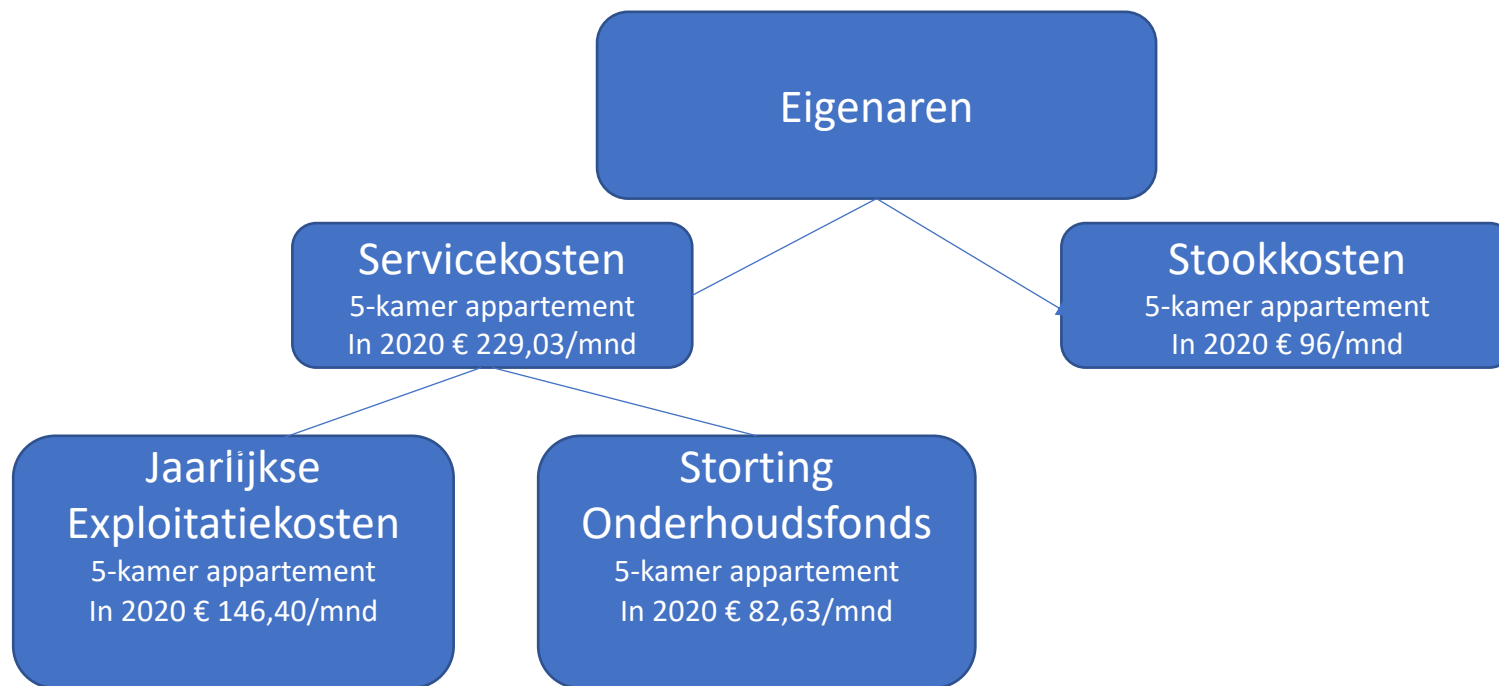
Agenda

1. Wat is een MJOB (meerjarenonderhoudsbegroting)?
2. Wat staat begroot in het MJOB?
3. Hoe is dit MJOB tot stand gekomen?
4. Hoe ziet een MJOB er uit?
5. Is het MJOB een vast gegeven?
6. Vragen
7. Het huidige MJOB
8. Wat zijn de gevolgen?
9. Vragen
10. Hoe verder?





MJOB en uw Servicekosten



Het MJOB is de onderlegger voor de stortingen in het onderhoudsfonds

MJOB en uw Servicekosten

Jaarlijkse Exploitatiekosten

- dagelijksonderhoud van cv, lift, intercom, elektra
- kosten huismeester
- Schoonmaakkosten
- Kosten beheerkantoor en bestuur
- Accountant
- Verzekeringen
- Etc. etc.

Storting onderhoudsfonds

- Opbouw onderhoudsreserve t.b.v. uit te voeren grootonderhoud zoals:
- vervangen liftdeuren
 - ventilatie systeem
 - brandweervoorzieningen
 - centrale verwarming
 - Etc. etc.



Het MJOB is de onderlegger voor de stortingen in het onderhoudsfonds

Wat is een meerjarenonderhoudsbegroting?

Begroting van de verwachte groot-onderhoudskosten van die bouwdelen die tot het gemeenschappelijk eigendom behoren, om het gebouw (in zijn oorspronkelijke staat) in stand te houden.

- geen verbeteringen en/of modernisering
- geen dagelijks onderhoud
- wel streven naar aanpassing aan eisen van deze tijd
- wel zo mogelijk gebruik maken van duurzame materialen en technieken



Wat is een meerjarenonderhoudsbegroting?

Doel MJOB

- Begroting om jaarlijks te bepalen hoeveel geld in onderhoudsfonds moet worden gestort
 - Dotatie is gemiddelde verwachte groot-onderhoudskosten komende 10 jaar
- Uitvoeren groot-onderhoud in de toekomst



Wat is een Meer Jaren Onderhouds Begroting?

Is het hebben van een MJOB een verplichting?

- Sinds enkele jaren is het hebben van een onderhoudsfonds wettelijk verplicht.
- Dit dient te worden gevuld op basis van:
 - of een MJOB
 - of een minimum van 0,5% van de herbouwwaarde jaarlijks in het onderhoudsfonds te storten (in ons geval minimaal € 425.000)

Wij storten dit jaar in toaal € 347.000 in het onderhoudsfonds.



Wat staat begroot in MJOB?

Buitenschil

Gevels

Kozijnen

Betondelen

Balkons

Daken

Dakbedekking

Dakdoorvoeren

Dakopbouwen/vluchtroutes

Installaties

Lift

Hydrofoor

Verwarming

Ventilatie

Stortkoker

Riool

Verlichting/noodstroom

Brandveiligheid

Spreek-luisterinstallatie

In het gebouw

Entrees/loopstraten

Liftportalen/trappenhuizen

Vuilstortkokers/vuilafvoer

Bergingsgangen

Camerabewaking

Collectieve ruimtes

Gouden Leeuw 900

Kinderdagverblijf

Wasserette



Wat staat begroot in MJOB?

Buitenschil

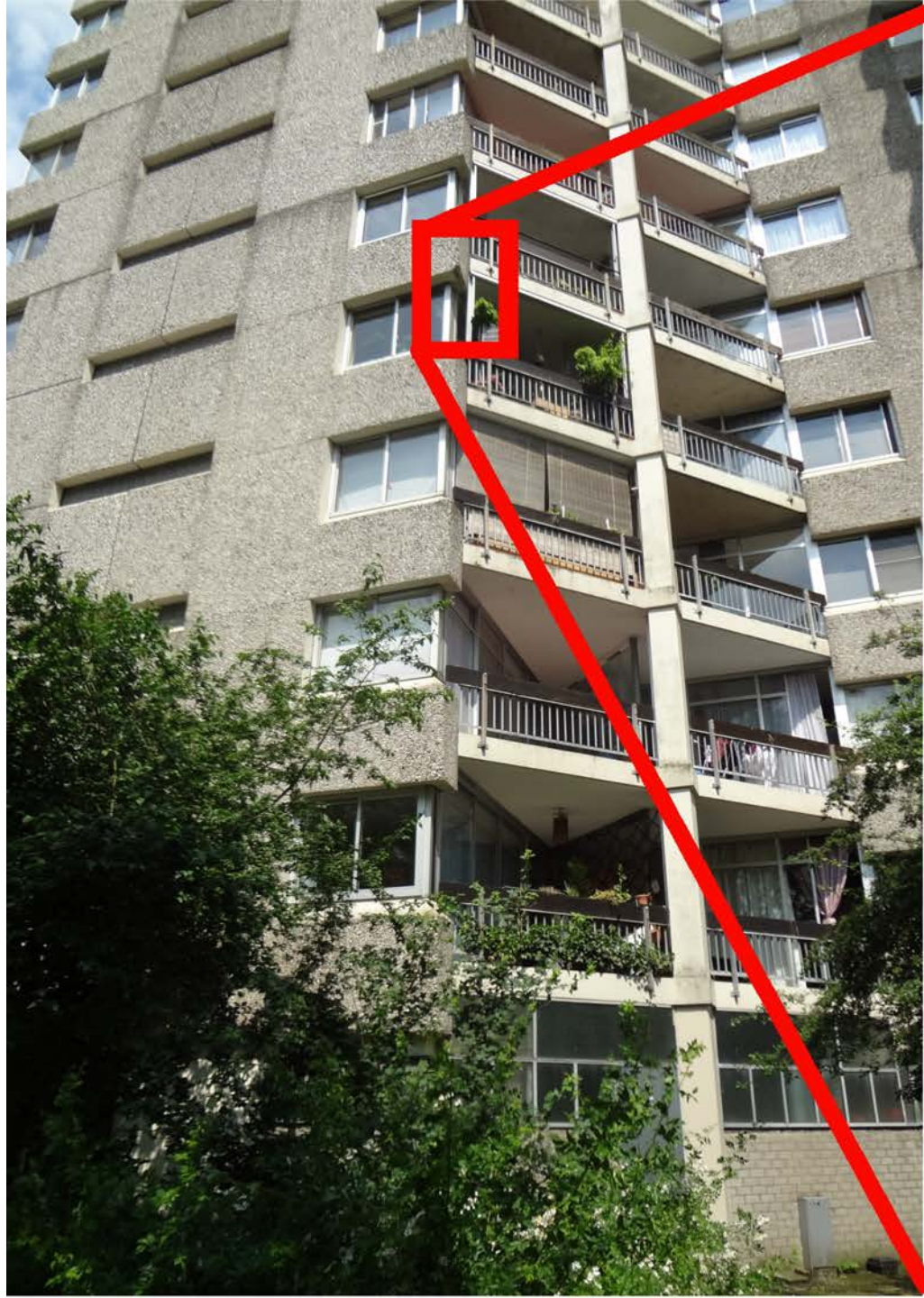
Installaties

In het gebouw

Gevels

- Kozijnen
- Betondelen
- Balkons
- Daken





Wat staat begroot in MJOB?

Buitenschil

- Gevels

- Daken

- dakbedekking
- dakdoorvoeren
- dakopbouwen en vluchtroutes

Installaties

In het gebouw







Wat staat begroot in MJOB?

Buitenschil

- Lift
- Verwarming
- Stortkokers
- (Nood)verlichting en noodstroomvoorziening
- Brandveiligheidsinstallatie
 - overdruk in trappenhuizen en portalen
 - droge blusleidingen)
- Spreek-luisterinstallatie (deurbel)

Installaties

- Hydrofoor
- Ventilatie (afzuiging)
- Riool

In het gebouw





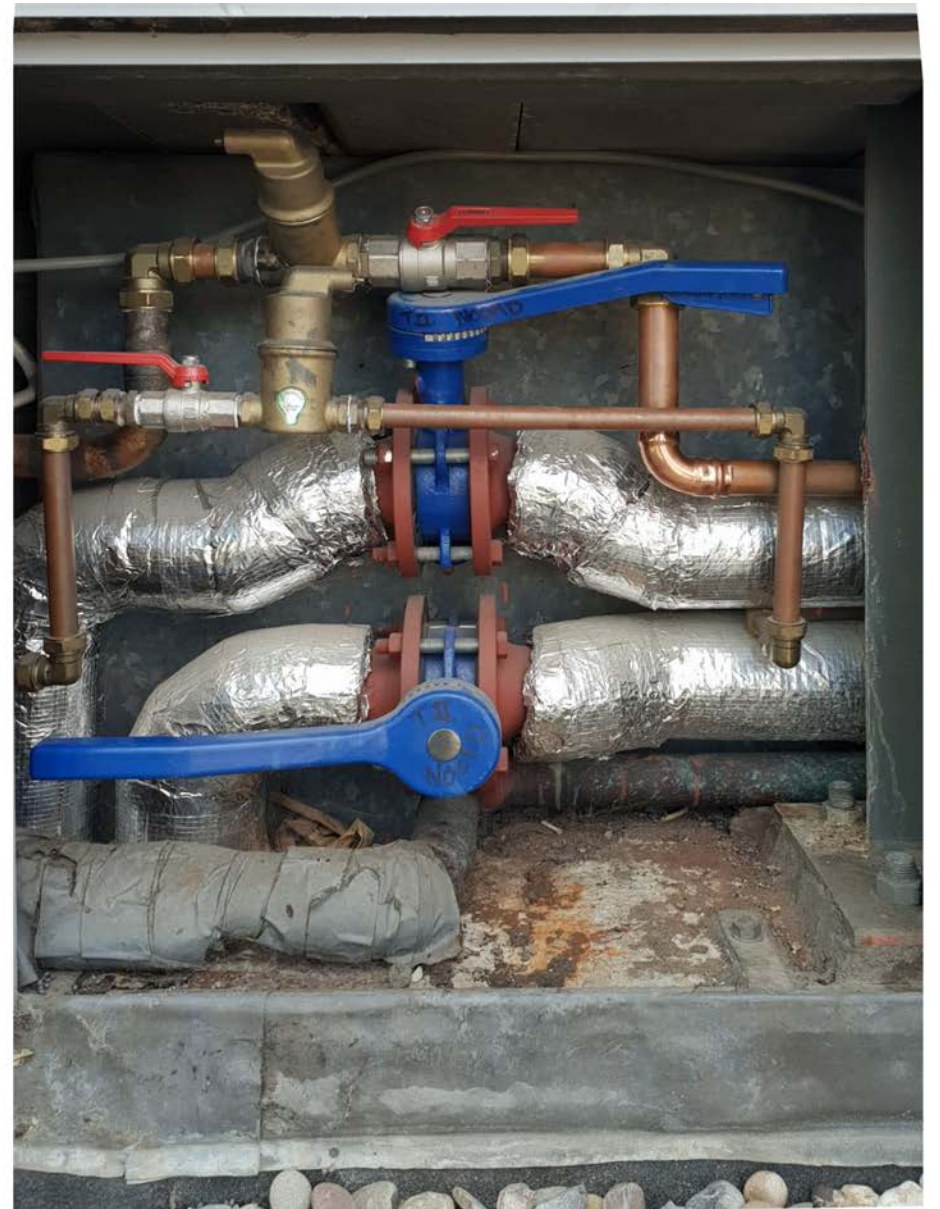
Liftmotor en regelkast



Oude liftdeuren en nieuwe liftdeuren (2021/2022)



Hydrofoor installatie (drukverhoging voor het drinkwater)



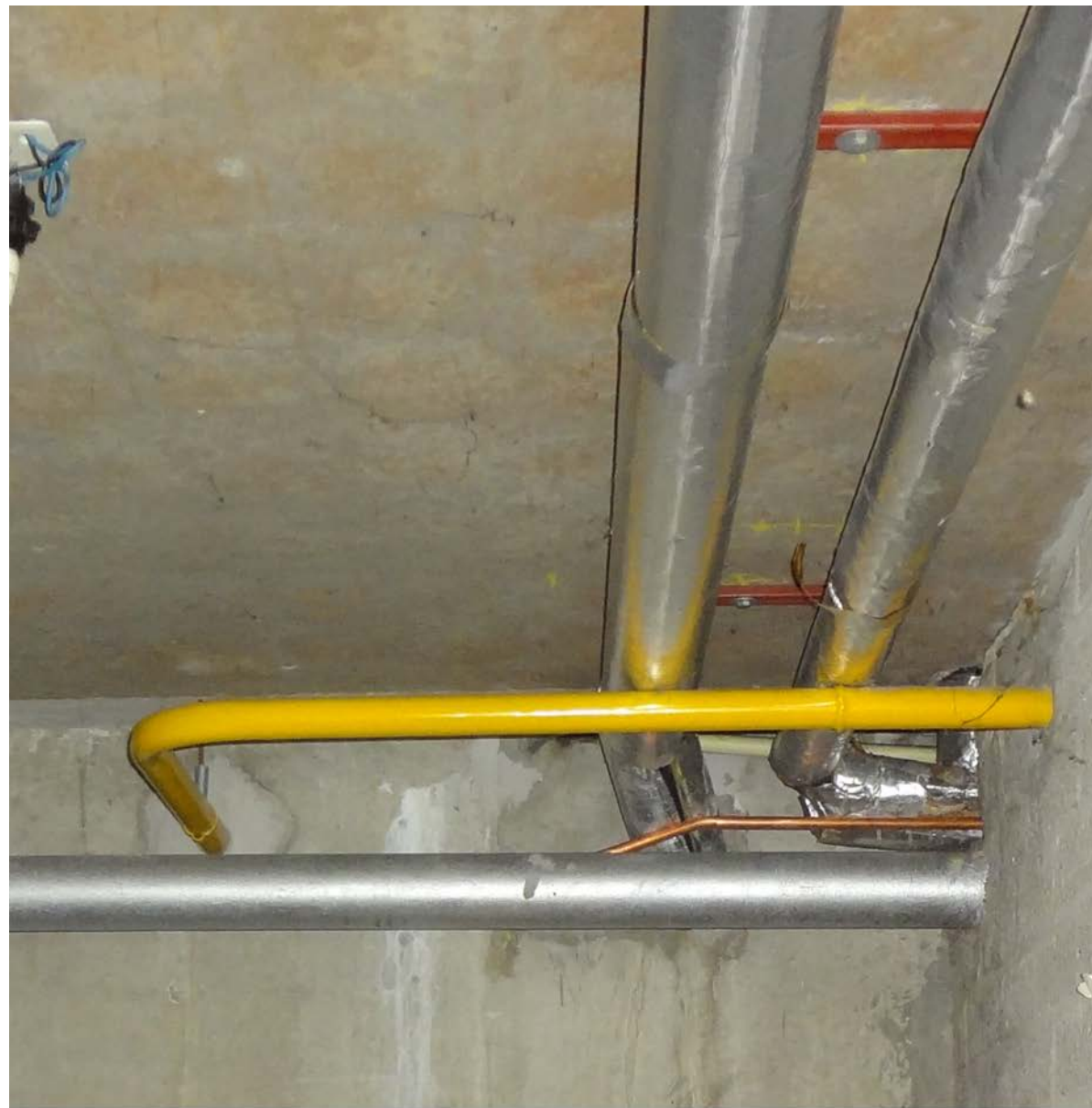
Stadsverwarming en warmwatervoorziening



Noodstroomvoorziening met dieselaggregaat en (oude) stoppenkasten voor de algemene verlichting



Afzuigventilatoren en motor overdrukinstallatie trappenhuizen en liftportalen.



Verroeste Droge blusleidingen

Wat staat begroot in MJOB?

Buitenschil

Installaties

In het gebouw

- entree's en loopstraten
- liftportalen en trappenhuizen
- vuilstortkokers en vuilafvoer
- bergingsgangen, inclusief kozijnen en verlichting
- camerabewaking
- collectieve ruimtes
 - Gouden Leeuw L900
 - Kinderdagverblijf (Snuffie)
 - Wasserette
 - Overige







Standleidingen CV in de schacht achter de badkamers



Waterafsluiters, weggewerkt onder het bad



Kinderdagverblijf Snuffie





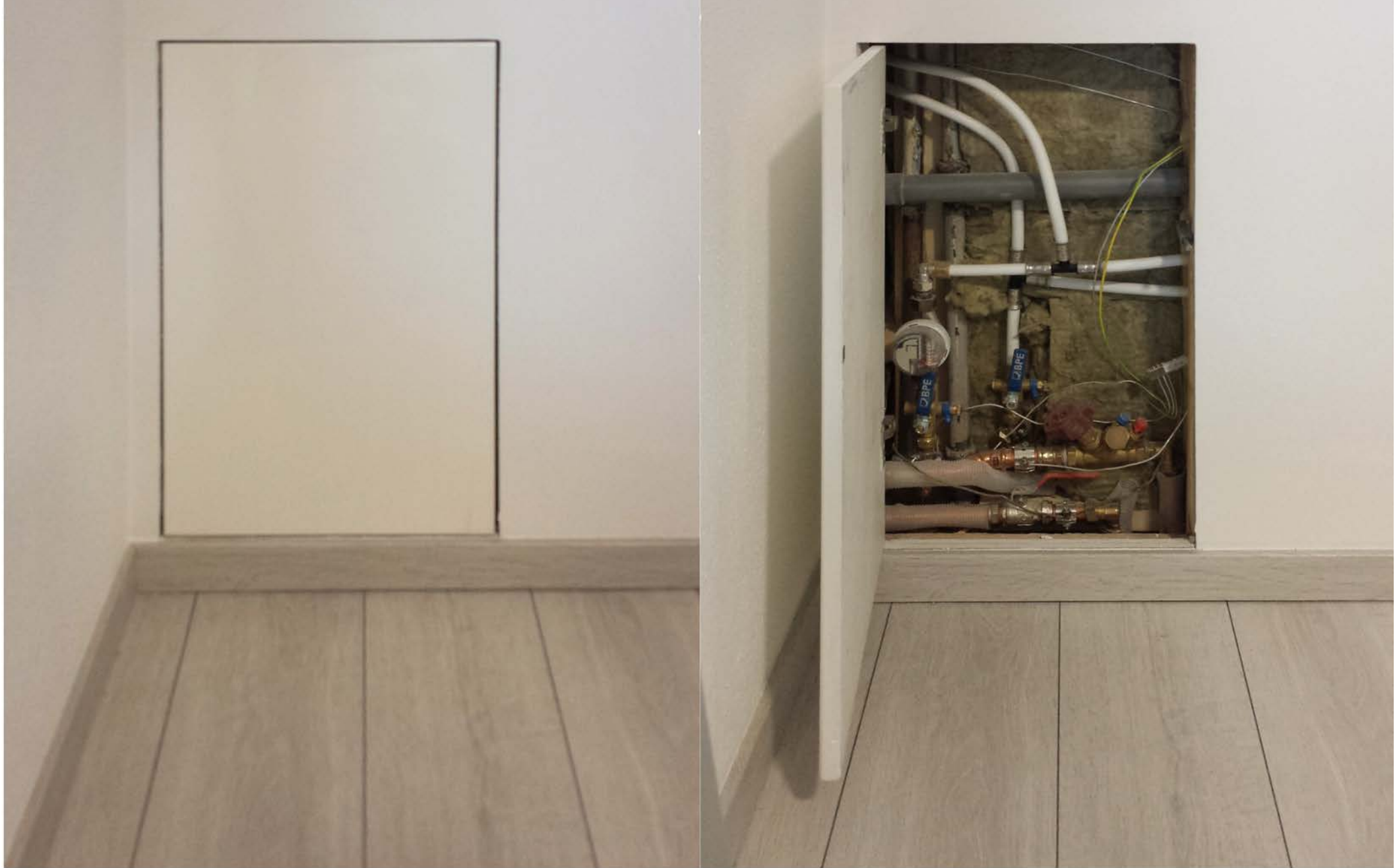
Hoe is MJOB tot stand gekomen?

- 2017: Opdracht IBBG tot opstellen begroting (via projectgroep MJOB)
- 2018: Oplevering
- 2018: Werkplan (bijstelling in 2019):
 - Vervangen balkonbalken (nu in uitvoering)
 - Afsluiten loopstraten/vluchtwegen naar bovendaks
 - Afsluiters water en cv en onderblokken radiatoren
 - Project vervangen spouwmuurisolatie

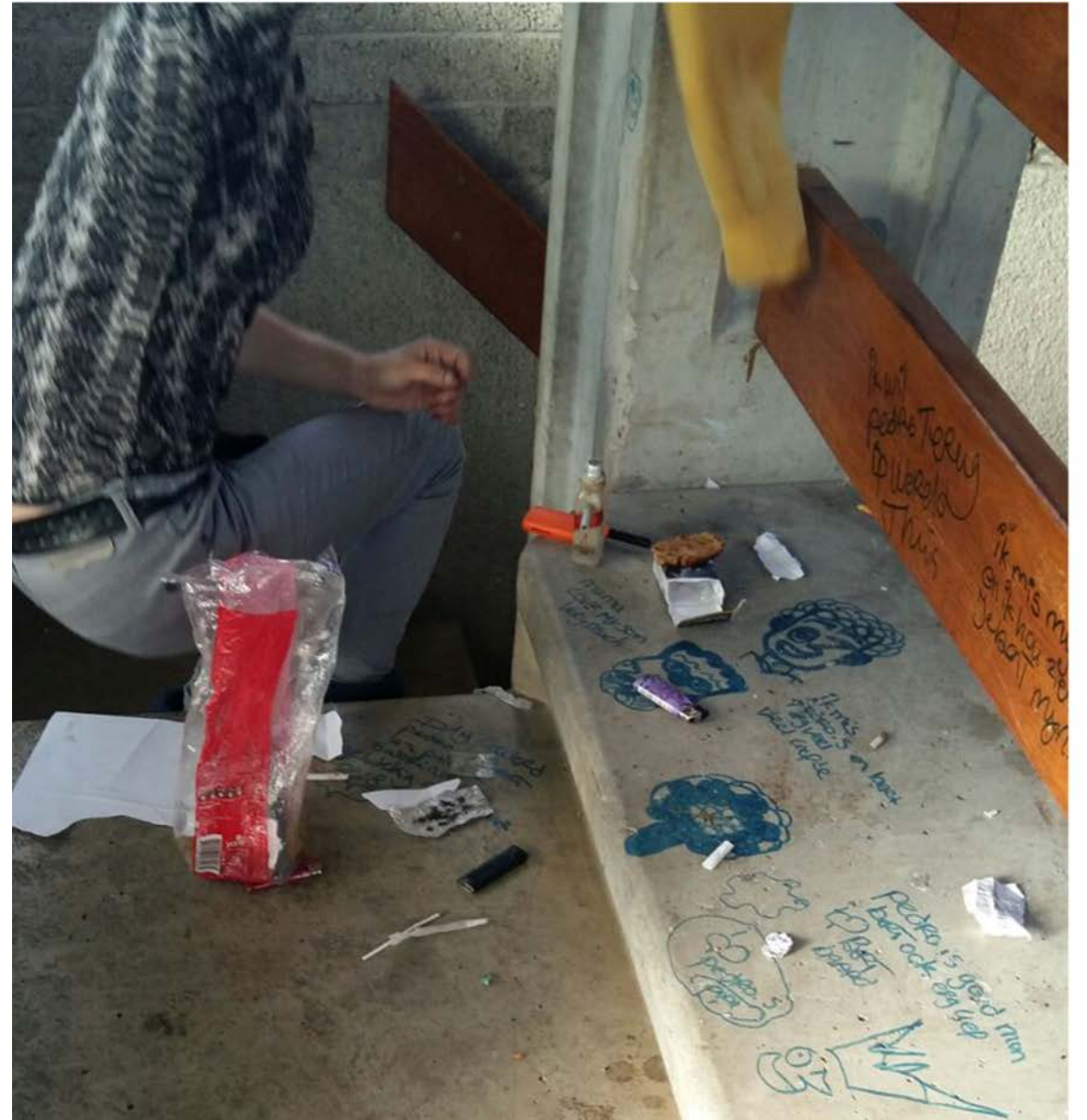




Lekkage in de verbinding tussen de torens t.p.v. de vluchtgang bovendaks



Aangepaste afsluiters , toegankelijk via een luik



Afgesloten vluchtweg i.v.m. overlast van insluipers etc.

Balkonbalken



Hoe is MJOB tot stand gekomen?

2020: actualisatie IBBG plan

- onderhoudsintervallen
- actuele conditie diverse bouwdelen
- uit te voeren onderhoud 2018 – 2019 - 2020
- aanvullingen

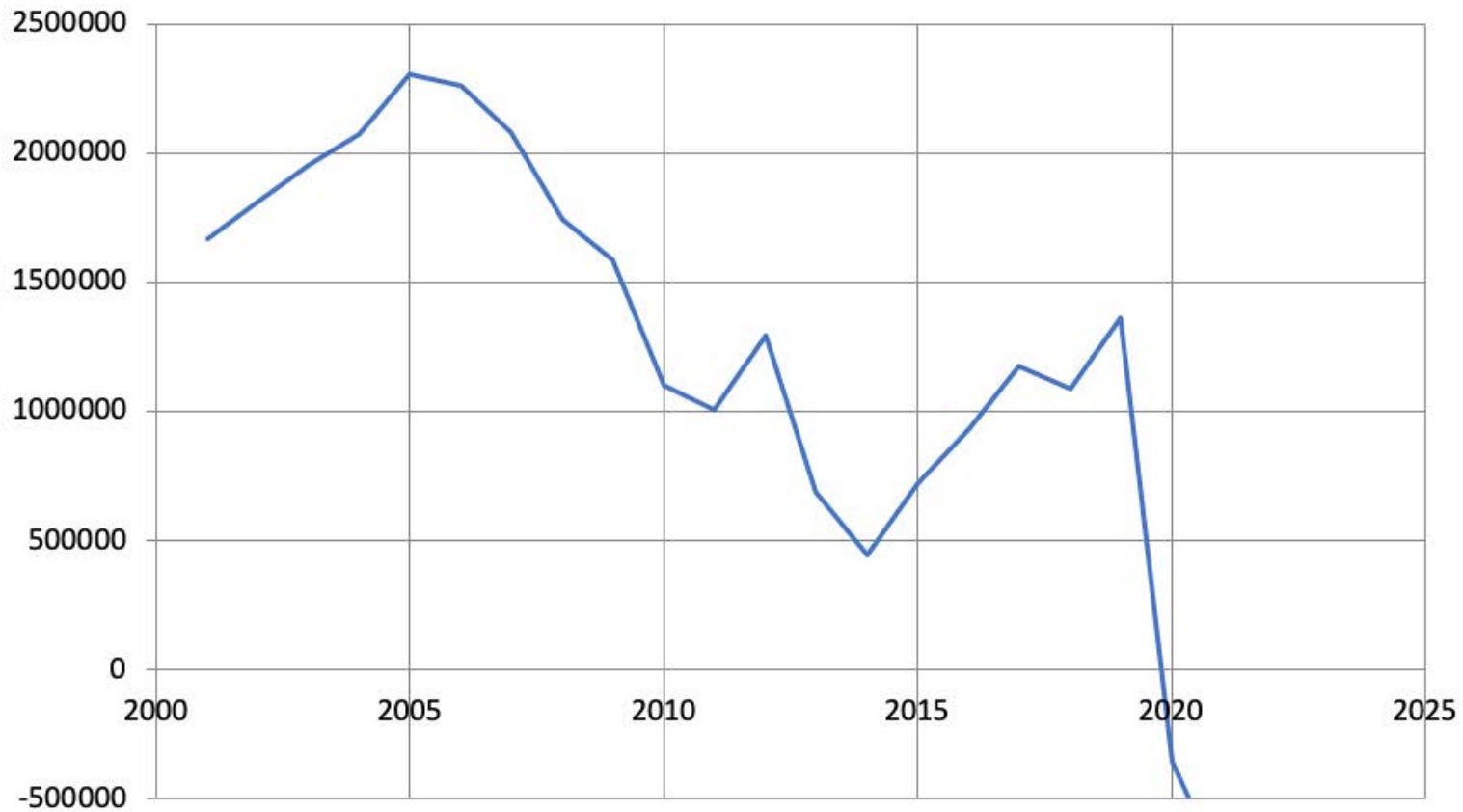


Het vernieuwde MJOB

| GL MJOB 2020-2045 |
|----------------------------|
| Sum of uitgave |
| Row Labels |
| + Balkons |
| + Beveiligingsinstallaties |
| + Binnenkozijnen |
| + Binnenschilderwerk |
| + Binnenwanden |
| + Buitenkozijnen |
| + Buitenschilderwerk |
| + Daken |
| + Elektrische-installaties |
| + Gas, water en sanitair |
| + Gevels |
| + Inrichting |
| + Klimaatinstallaties |
| + Schoorstenen |
| + Terreinafwerkingen e.d. |
| + Vloeren |
| + Vuilafvoorziening |
| + (blank) |
| + Veiligheid algemeen |
| + GL900 |
| + Transportvoorziening |
| Grand Total |
| |
| |



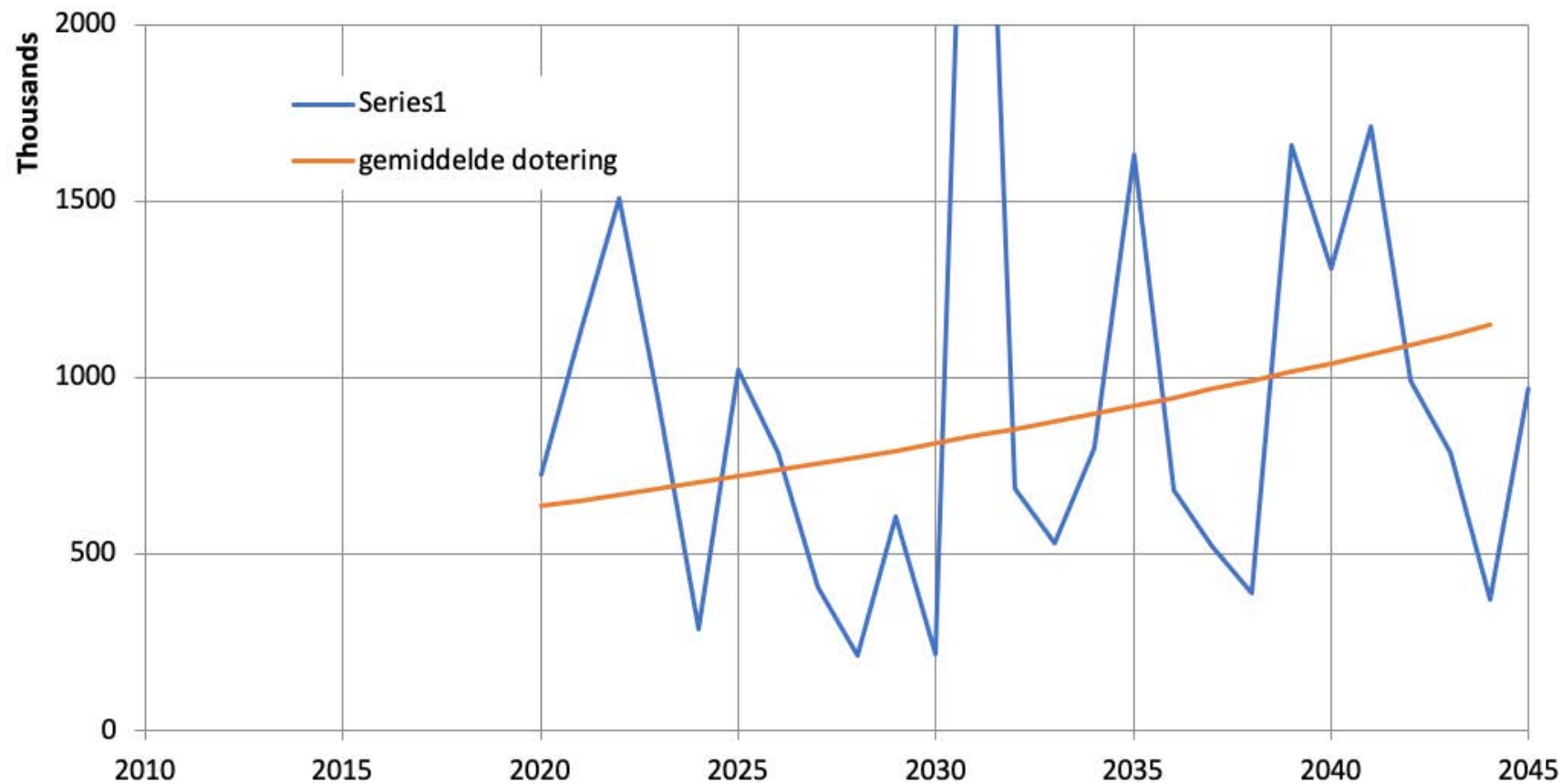
Onderhoudsfonds 2000-2020



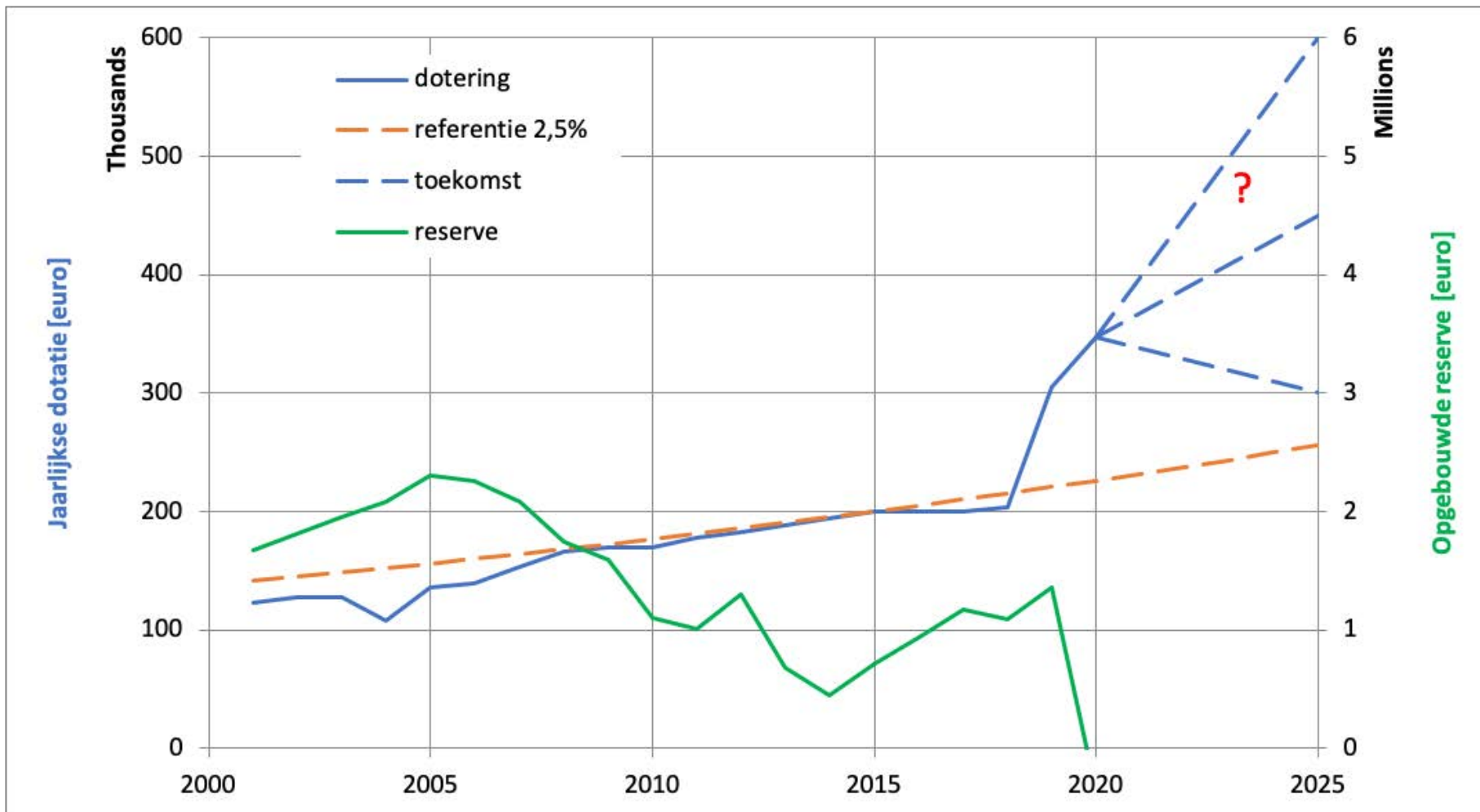
Series1



De MJOB-uitgaven 2020-2045



MJOB 2020



Is MJOB een vast gegeven?

Nee = dynamisch document

- bouwdeel veroudert of slijt sneller
- bouwdelen gaan langer mee als verwacht
- bouwdelen worden vervangen door nieuwe, betere
- bouwdelen eerst repareren en later pas vervangen
- veranderende prijzen
- andere regelgeving
- jaarlijks actualiseren op hoofdlijnen als onderdeel jaarlijkse begroting

Ja = basis voor stortingen Onderhoudsfonds en hoogte servicekosten

Rode draad:

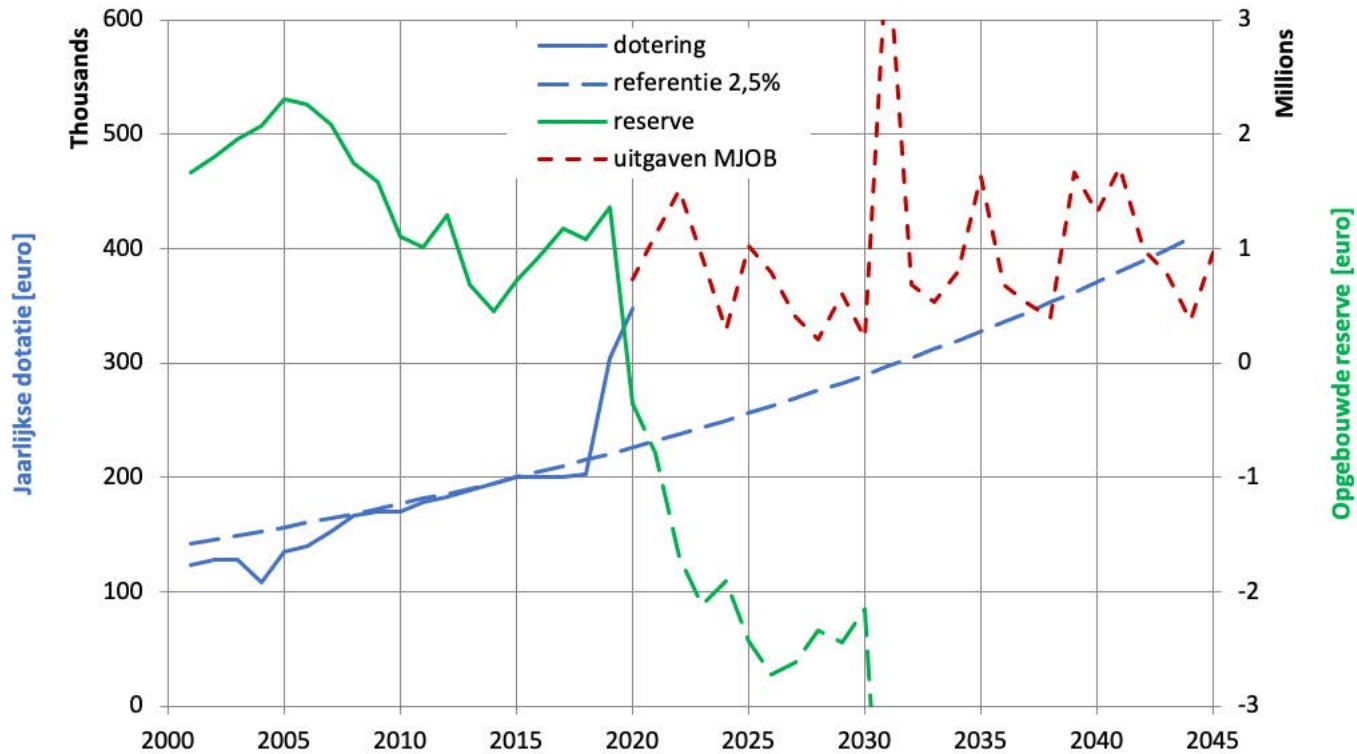
- **ALV beslist**
- **We voeren alleen uit wat strikt noodzakelijk is!**



Hoe verder?

Nu inzicht in verwachte kosten komende jaren

- groot-onderhoudskosten hoger dan huidige stortingen onderhoudsfonds



Hoe verder?

- Schuiven in MJOB is mogelijk, maar
 - geen wijzigingen in noodzakelijke stortingen
 - noodzakelijke stortingen worden hoger in toekomst
- Financiering: oplossing op *korte termijn*
 - + = tekort opvangen
 - = aflossen + rente
- Verhogen jaarlijkse storting = *structurele* oplossing
- Onderhoudsfonds op orde = geen verhoging jaarlijkse stortingen (behoudens indexering)



Conclusies

1. Er is veel achterstallig onderhoud
2. Er moet veel geïnvesteerd worden de komende jaren in onderhoud
3. Onze stortingen in het onderhoudsfond zijn (veel) te laag
4. De komende jaren zullen we alleen het hoogst noodzakelijk onderhoud kunnen doen.
5. Voor alle extra voorzieningen of verbeteringen zullen wij een kostendeckende opbrengst moeten zien te vinden (zoals bv voor GL 900).



Vragen?

- Deze presentatie wordt medio september aan alle eigenaren toegestuurd
- Het complete MJOB komt tegelijkertijd op de website en is daar te raadplegen
- In de najaars-ALV moet een besluit genomen worden over het MJOB

Indien er vooruitlopend op de ALV al vragen zijn over het MJOB, dan kunt u deze als volgt stellen:

- op het spreekuur van de bestuurder (data staan in de nieuwsbrieven)
- per mail via bestuur@vve-goudenleeuw.nl





**VVE
GOUDEN
LEEUEW**

Dank voor uw belangstelling!