



Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

VVE Paviljoenshof Leiden

(definitief 2021)

MJOP

VvE reservefonds onderhoud

Elke VvE moet een reservefonds (afzonderlijke VvE betaal- of spaarrekening) hebben voor groot onderhoud. Bijvoorbeeld voor onderhoud aan de gevel, het dak of de liften. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals vloer- of dakisolatie, vallen ook onder groot onderhoud. De leden van de VvE moeten er samen voor zorgen dat zij in het reservefonds genoeg geld reserveren. Dit kan via een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of een minimale reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is via een MJOP. De VvE stelt dit plan vast. Hierin staat precies:

- welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen plaats moeten vinden;
- wanneer deze werkzaamheden moeten plaatsvinden in een minimale periode van 10 jaar;
- wat de kosten van de werkzaamheden zijn;
- wat de reservering per jaar daarvan betekent voor de komende 10 jaar per woning en in totaal.

De VvE weet dan hoeveel zij jaarlijks moet reserveren om het onderhoud te kunnen betalen. Zo is er genoeg geld beschikbaar in het reservefonds.

MJOP opgesteld door:

Jan van Groenestijn (lid van Technische commissie)

I.s.m. Bestuur VVE (Guus van Seeters, Maurice Senne, Frans Struckman)

Ingehuurde expertise (extern): Smart Idea (rapportage d.d. 6 november 2020)

Februari 2021

NL/Sfb	Element	Handeling	Opmerkingen	Cyclus	Startjaar	Cyclus	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Elektra																	
	Elektra armaturen buitenlamp	Onderhoud armaturen buitenlampen		20	2037	240	1850	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
	Elektra armaturen buitenlamp	Vervangen lampen buiten		1	2020	24	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	Electra meterkasten	Vervangen? Energietransitie?	PM														
	Elektra buitenlamp	Periodiek controleren en vervangen leidingen	stelpost	5	2025	60	900	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
								353	353	353	353	353	353	353	353	353	353

nodige reserveringen per jaar (totaal kolom I t/m R) 18202
reserveringen per huisnummer per jaar (totaal kolom / 33) 552
idem, per huisnummer doch per maand 46

*Wat betreft de dakpannen aan de voorzijde: Afgezien van reparaties, zijn de dakpannen aan de voorzijde van de huisjes nooit vervangen. Dit zijn dus de dakpannen die in 1952/53 bij de bouw zijn aangebracht. Inmiddels zijn er dakpannen gebroken en vertonen nogal wat dakpannen barsten. Sinds enkele tientallen jaren wordt bij nieuwe huizen of renovatie van daken, boven het dakbeschot en onder de regels/panlatten, damp-openwaterdichte folie aangebracht. Hierdoor kan vocht uit de constructie wel verdampen (zij het langzaam) maar komt water dat onder de pannen komt, niet binnen. Bij onze huisjes is een laagje bitumenpapier hiervoor toegepast hetgeen ten tijde van de bouw gebruikelijk was. Dit bitumenpapier is inmiddels deels vergaan en aangetast. Inmiddels hebben zich bij verschillende huisjes al lekkages voorgedaan (bijdrage Jan van Groenestijn).

Smart Idea over de dakpannen:

Eigenlijk zouden alle dakpannen geheel vervangen moeten worden, incl. folie en eventueel ook isolatie aan de buitenkant. Per huisje zou kunnen, maar verdient niet de voorkeur. Met een kleine overlap in dat geval van zo'n 15 cm over de erfgrans, i.v.m. voorkomen van lekkage. Ik denk overigens dat je dit het beste aan kan pakken per rij van geschakelde woningen. Dan zal het goedkoper per huis zijn dan dat men individueel dit aanpakt .

Bestuur:

Individuele aanpak niet wenselijk i.v.m. behoud eenzelfde aanzicht (kleurverschillen). Onderhoud daken is ook verantwoordelijkheid Vve. Gelet op grote investering: onderhoud uitsmeren over periode van 10-15 jaar.