

## **SAMENVATTING Herziening Meerjarenbegroting (MJOB)**

*De herziening van de meerjarenbegroting is erg complex en lastig in zijn geheel te begrijpen. Dit document bevat een vereenvoudigde uitleg van de belangrijkste elementen, met wat eenvoudige voorbeelden. Dit helpt om een goed beeld te kunnen vormen van het besluit dat we op de ALV moeten nemen. Omdat het een versimpelde versie is, geeft het alleen een beknopte uitleg. De details en berekeningen vindt u in het document 'Herziening Meerjarenonderhoudsplan 2018'.*

### **Wat gaan we op de ALV besluiten?**

Elk gebouw heeft zo nu en dan groot onderhoud nodig. Omdat wij met z'n allen eigenaar zijn van ons gebouw, maken we afspraken hoe we dat doen: dat heet een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Ons huidige plan uit 2012 is nu opnieuw herzien. De wet zegt dat je dat iedere vijf jaar moet doen en stelt ook vast hoe je dan voor dat onderhoud moet sparen (de begroting of MJOB). Het plan is opnieuw vastgesteld door een onafhankelijk specialist, zodat we er vanuit kunnen gaan dat de elementen uit het plan noodzakelijk zijn en de getallen en bedragen daarin voldoen aan normen uit het Bouwbesluit.

De ALV heeft in 2017 aan het bestuur opdracht gegeven deze herziening op te stellen, en de ALV besluit nu om de herziene begroting al dan niet aan te nemen en op welke manier deze te gaan betalen in de komende jaren. Omdat het nieuwe plan fors duurder is, heeft het bestuur een aantal opties voorbereid waaruit de ALV dan een keuze kan maken. Niks doen kan niet, omdat we dan in strijd met de wet handelen; dus als de herziening wordt afgewezen, dan zullen we de wettelijke bepalingen gaan volgen en zal de ALV een andere manier van groot onderhoud moeten gaan bedenken.

### **Wat heeft die onafhankelijk specialist nu opgesteld?**

De onafhankelijk specialist – PBS Vastgoed – heeft ons gebouw geïnspecteerd en aangegeven waar direct onderhoud nodig is, en in welke mate en wanneer alle mogelijke onderdelen van het gebouw onderhouden of vervangen moeten worden. Dat direct onderhoud valt mee, en bevat zo'n €7.000 voor werkzaamheden aan vooral het dak en de gevels. Voor een deel is dat inmiddels al uitgevoerd. De specialist heeft alle gemeenschappelijke delen van het gebouw beoordeeld, gesplitst naar bijvoorbeeld gevels, daken, wanden, vloeren en plafonds, maar ook schilderwerk en installaties, liften, riolering en ramen en kozijnen. Voor elk onderdeel heeft de specialist vervolgens vastgesteld hoeveel er van in het gebouw voorkomt (hoeveel stuks, hoeveel vierkante meter, etc), hoeveel het kost om zo'n hoeveelheid te onderhouden of te vervangen, hoe vaak dat moet gebeuren en vanaf wanneer. Als je al deze gegevens in een groot overzicht zet, weet je dus precies waarvoor je groot onderhoud gaat uitvoeren en in welke jaren dat moet gebeuren.

### **Hoe zit dat nu met die 'cyclus' waar het telkens over gaat?**

Een cyclus zegt iets over de technische levensduur van een element in ons gebouw. Als de specialist bijvoorbeeld voor het vervangen van het tapijt in de lifthallen een cyclus van 24 jaar opgeeft, dan betekent dit dat je elke 24 jaar het tapijt zal vervangen. In de praktijk kan dat overigens korter of langer duren, het gaat in het MJOP om de geschatte technische levensduur. Zo is voor elk onderdeel een cyclus bepaald, gebaseerd op wat er gebruikelijk is in de bouwwereld. De cycli voor alle onderdelen variëren van 3 jaar tot 48 jaar. Er zijn ook cycli van 1 jaar, maar die hebben we al uit de

meerjarenplanning gehaald en zullen we gewoon in de jaarbegroting meenemen, je hoeft daar niet eerst apart voor te sparen.

Een cyclus van een paar jaar betekent dat je dat onderdeel uit de begroting vaak moet uitvoeren, maar vaak zijn dat ook wat lagere kosten; voorbeelden zijn het reinigen van de hekken op de galerij iedere drie jaar voor 350 euro of het doorspuiten van het rioleringsstelsel iedere drie jaar voor 450 euro. Soms is zo'n korte cyclus best wel duur, denk bijvoorbeeld aan het schilderwerk wat iedere zes jaar tienduizenden euros kost. Een hele lange cyclus betekent dat je dat onderdeel uit de begroting maar eens in de 24 of 48 jaar moet uitvoeren, bijvoorbeeld het vervangen van de tegels op het binnenplein, de dakbedekking of de deuren in het gebouw. Vaak gaat het dan wel over grote bedragen, die soms zelfs in de tonnen lopen. Het is dan zaak om daar lang genoeg voor te sparen en daar tijdig mee te beginnen.

Een meerjarenplan kijkt vaak 10 of 25 jaar vooruit, en er wordt dan gekeken hoe vaak zo'n cyclus in die 10 of 25 jaar wordt uitgevoerd. Voor het te sparen bedrag maakt dat niet zoveel uit; of een cyclus nu na 9, 10, of 11 jaar afloopt, je zult daar nu al een deel voor moeten sparen. In het plan waarover de ALV nu een besluit moet nemen, heeft het bestuur een onderscheid gemaakt naar die elementen die in de komende 25 jaar minimaal 1x een hele cyclus doorlopen (dus waar we minimaal 1x uitgaven voor hebben in die periode) (we noemen deze kort-cyclische elementen), en elementen die pas na die 25 jaar een hele cyclus hebben afgemaakt, waardoor er geen uitgave is in de komende 25 jaar (we noemen dat lang-cyclische elementen).

### **Moet je nu al voor een lang-cyclisch element sparen?**

Het klinkt logisch om voor uitgaven in de komende 10 of 25 jaar nu al te beginnen met sparen. Je weet immers dat je over bijvoorbeeld 5 jaar batterijen van de noodverlichting gaat vervangen, en dan wil je elk jaar alvast een-vijfde deel daarvan sparen. Je hebt dan na vijf jaar genoeg gespaard om het groot onderhoud te doen. Bij de lang-cyclische elementen is dat wat lastiger om vast te stellen. Op papier werkt dat hetzelfde: als je over 48 jaar de waterleiding voor de brandweer moet vervangen, dan zal je daar 48 jaar lang een stukje voor sparen. De levensduur is immers 48 jaar, en elk jaar van de levensduur spaar je een beetje om aan het eind van de levensduur genoeg gespaard te hebben. Als je er voor kiest om nog niet voor die lang-cyclische elementen te sparen, omdat er toch geen uitgave nodig is in de komende 25 jaar, dan schuif je de spaarlast door naar de toekomst: je zal later in kortere tijd meer moeten sparen om dan alsnog na die 48 jaar genoeg gespaard te hebben. Of je begint later met sparen en je moet na 48 jaar een extra deel bijbetalen, omdat je in het begin nog niet hebt gespaard. Je zou kunnen zeggen, dat je de spaarlast bij toekomstige bewoners legt. Omdat het meerjarenplan elke vijf jaar wordt herzien, kan de ALV na vijf jaar telkens opnieuw beoordelen of het voor die lang-cyclische uitgaven wil gaan sparen. Op een gegeven moment valt de uitgave dan wel binnen de 10 of 25 jaar, en als je dan nog niet begonnen bent met sparen, zul je in korte tijd een groot deel extra moeten sparen om genoeg geld voor dat onderhoud te hebben.

### **We hebben best veel geld in kas. Waarom wordt er over een tekort gesproken?**

De VVE heeft ongeveer 300.000 euro op de bank staan voor groot onderhoud. Dat is veel geld, maar de berekening van de nieuwe begroting toont aan dat we eigenlijk al meer dan een miljoen euro gespaard zouden moeten hebben (of 4 ton als we alleen de kort-cyclische elementen meenemen)!

Een (fictief) voorbeeld verduidelijkt dit: als je elke drie jaar de brievenbussen wilt vervangen voor 1.200 euro, voor het eerst in 2019, dan spaar je in 2017, 2018 en 2019 ieder jaar 400 euro. Op 1 januari 2018 moet je dus al 400 euro gespaard hebben. We hebben echter maar 300 euro op de bank, misschien omdat we in het verleden te weinig hebben gespaard of omdat we het geld aan iets anders hebben uitgegeven. Blijven we vanaf nu 400 euro per jaar sparen (in 2018 en 2019), dan hebben we op het moment van vervanging  $300+400+400 = \text{€}1.100$  beschikbaar in plaats van  $\text{€}1.200$ .

Om dat tekort in te lopen, zullen we extra moeten betalen om de geplande uitgaven voor groot onderhoud te kunnen doen. Dat kan door nu eenmalig extra geld te betalen, dat over meerdere jaren te spreiden, of om extra geld te betalen als het onderhoud wordt uitgevoerd. In het laatste geval voldoe je dus niet meer aan de opdracht om gelijkmatig over de tijd te sparen voor groot onderhoud, en is de kans veel groter dat noodzakelijk onderhoud niet uitgevoerd kan worden. Voor uitgaven die ver in de toekomst liggen (de lang-cyclische elementen) kan je overigens wel makkelijker kiezen om nu slechts een deel van dat tekort in te lopen, omdat je de risico's over zo'n lange tijd beter kan verdelen.

### **Hoe zit het met duurzaamheid en andere uitgaven die de VVE wil doen?**

Het groot onderhoud gaat alleen over de zaken om het gebouw in stand te houden. Voor elementen die het gebouw verfraaien of verduurzamen, kan de ALV besluiten om een aparte spaarpot te creëren. Dat werkt dan hetzelfde als de MJOB, maar dat hebben we hier niet apart behandeld.

### **Hoe gaan we nu een keus maken op de ALV?**

Op 5 november is een extra ALV uitgeschreven. In aanloop naar de ALV is alle informatie gedeeld en is er een informatie-avond geweest, waar de commissie en het bestuur vragen van eigenaars en bewoners hebben beantwoord. Op de ALV wordt er een besluit genomen. Doordat we kijken naar korte- en lange-termijnuitgaven, verschillende manieren om het tekort aan spaarsaldo in te lopen, zijn er heel veel keuzemogelijkheden. Het bestuur heeft daarom gekeken naar een praktische invulling, waarbij de uiteindelijke beslissing nog steeds door de ALV wordt genomen. Er worden 3 vragen ter besluitvorming voorgelegd:

1. Accepteren we de herziening van de MJOB of blijven we bij het plan uit 2012? Als we de herziening niet accepteren, dan hebben we volgens de wet geen geldige begroting meer, en moeten we sparen op basis van de herbouwwaarde van het gebouw.
2. Nemen we de lang-cyclische elementen nu al mee in de begroting, of laten we die liggen tot aan de volgende herziening in 2023? Als we ze meenemen, dan lopen we gedurende 25 jaar de helft van het begintekort in;
3. Willen we het gat voor kort-cyclische elementen eenmalig bijbetalen of over 5 jaar uitsmeren? Eenmalig bijstorten betekent zo'n 1.800 euro per eigenaar.

### **Wat ga ik straks nu betalen aan de VVE?**

De huidige jaarbegroting (2018) bedraagt  $\text{€}122.000$  en daarin zit  $\text{€}50.000$  als dotatie aan de reserves voor groot onderhoud. Deze dotatie zal toenemen naar minimaal  $\text{€}85.000$  (op basis van de herbouwwaarde), of naar zo'n  $\text{€}100.000$  (kort-cyclisch) tot wel  $\text{€}230.000$ . De jaarbegroting wordt dan ongeveer  $\text{€}157.000$  tot  $\text{€}172.000$  (of  $\text{€}300.000$ ). Een gemiddelde woning betaalt dan in plaats van nu zo'n  $\text{€}175$  per maand, straks  $\text{€}221-250$  per maand, afhankelijk van de grootte van het appartement.