

# HERZIENING MEERJARENONDERHOUDSPLAN 2018

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	2
Inleiding.....	3
1. Algemene toelichting op MJOP/MJOB.....	4
2. Proces van herziening .....	5
3. Vaststelling MJOP door onafhankelijk specialist .....	6
3.1. Eenmalig herstel in 2018 naar aanleiding van schouw .....	6
3.2. Onderhoudscyclus en onderhoudskosten .....	6
3.3. Verschil tussen 2012 en 2018 onderhoudscyclus.....	8
4. Opties voor sparen voor MJOP: de MJOB.....	10
4.1. Basisberekening .....	10
4.2. Voor welke elementen gaan we sparen?.....	12
4.3. Met hoeveel inflatie gaan we rekenen? .....	13
4.4. Hoe gaan we het tekort bij aanvang compenseren? .....	14
5. Resulterende relevante opties voor MJOB .....	15

## Samenvatting

De ALV heeft opdracht gegeven voor het herzien van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijbehorende Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Deze herziening is noodzakelijk omdat met ingang van 2017 de wet voorschrijft dat een VvE iedere 5 jaar de MJOP herzielt, teneinde over voldoende reserves dient te beschikken om noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren.

De herziening heeft geleid tot het (door een onafhankelijk specialist) vaststellen van de staat van onderhoud van ons complex en het te verwachten onderhoud van ons complex in de komende jaren. Uitkomst is dat ons complex een goede staat van onderhoud heeft. Daarnaast is op basis van het te verwachten onderhoud een beeld geschetst van de te verwachten onderhoudskosten in de komende jaren.

Op basis van deze onderhoudskosten is een begroting en een bijbehorend spaarplan opgesteld. De begroting laat zien dat het op dit moment beschikbare spaarbedrag niet past bij de onderhoudskosten in de komende jaren (er is een tekort). Vanwege het feit dat er een aantal keuzes te maken zijn (waarvoor gaan we sparen, met welke inflatie houden we rekening en hoe gaan we de tekorten inlopen) zijn er een aantal opties geschetst, welke in onderstaand overzicht worden toegelicht en waarvan de financiële consequenties in onderstaande tabel zijn opgenomen. Uit deze opties dient door de ALV een keuze gemaakt te worden.

Optie	Welke elementen		Compenseren				Gemiddeld spaarbedrag per maand					
	kort	lang	kort (1 jaar)	kort (3 jaar)	kort (5 jaar)	lang (25 jaar)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Referentie							€ 64	€ 65	€ 66	€ 67	€ 69	€ 70
A	X						€ 134	€ 135	€ 135	€ 135	€ 137	€ 137
B	X	X					€ 272	€ 275	€ 275	€ 275	€ 276	€ 277
C	X		X				€ 281	€ 135	€ 135	€ 135	€ 137	€ 137
D	X			X			€ 183	€ 184	€ 184	€ 135	€ 137	€ 137
E	X				X		€ 164	€ 165	€ 165	€ 165	€ 166	€ 137
F	X	X	X				€ 419	€ 275	€ 275	€ 275	€ 276	€ 277
G	X	X		X			€ 321	€ 324	€ 324	€ 275	€ 276	€ 277
H	X	X			X		€ 301	€ 304	€ 304	€ 305	€ 306	€ 277
I	X	X	X			X	€ 472	€ 328	€ 328	€ 329	€ 330	€ 330
J	X	X		X		X	€ 374	€ 377	€ 377	€ 329	€ 330	€ 330
K	X	X			X	X	€ 355	€ 358	€ 358	€ 358	€ 359	€ 330

Het bestuur heeft vervolgens een selectie uit deze opties gemaakt die bij de ALV ter besluitvorming wordt aangeboden. Het bestuur heeft daarbij gekeken naar zowel de noodzakelijkheid als de haalbaarheid van de financiële consequenties van de verschillende opties. Om tot een onderbouwde keuze te kunnen komen, zijn de bouwstenen teruggebracht tot de volgende keuzes voor de ALV teneinde tot een gedragen besluit te kunnen komen:

1. Ja/Nee accepteren van de herziening van het MJOP/MJOB
  - a. Ja: opties A tot en met H
  - b. Nee: terugval op wettelijk minimum spaarbedrag
2. Ja/Nee sparen voor onderhoud aan lang cyclische elementen
  - a. Ja: opties B, F, G, of H
  - b. Nee, optie A, C, D of E
3. In 1 of 5 jaar inlopen tekort voor onderhoud kort cyclische elementen
  - a. 1 jaar: optie C of F (afhankelijk van besluit 2)
  - b.** 5 jaar: optie E of H (afhankelijk van besluit 2)

## **Inleiding**

### **Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wat is het en hoe gebruik je het?**

Onderhoud is nodig om een gebouw in een goede staat te houden. Daarom vinden de meeste mensen gebouwonderhoud belangrijk. Toch blijkt het in de praktijk voor bewoners van appartementen dat het moeilijk is om genoeg te sparen voor onderhoud van hun gebouw. Om eigenaren van appartementen aan te zetten om hun gebouw goed te onderhouden heeft de overheid regels opgesteld voor het plannen van en sparen voor onderhoud van appartementsgebouwen.

### **De 3 regels voor meerjaren onderhoud:**

1. Iedere vijf jaar een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opstellen: iedere Vereniging van Eigenaren moet iedere 5 jaar een onderhoudsplan opstellen voor toekomstige uitgaven.
2. De manier waarop zo'n onderhoudsplan opgesteld moet worden, is voorgeschreven. Er zijn regels hoe vaak iets moet gebeuren. Er zijn ook regels om vast te stellen hoeveel iets kost. De wijze van beoordelen van het complex ten behoeve van de MJOP staat beschreven het bouwbesluit.
3. Verenigingen van Eigenaren moeten vervolgens voldoende sparen om de verplichtingen van hun meerjarenonderhoudsplan uit te kunnen voeren.

### **Wat heb je als Vereniging van Eigenaren nog te zeggen over je onderhoud?**

Nou heel veel. Je mag als Vereniging van Eigenaren namelijk zelf bepalen of je het geplande onderhoud eerder of later (afhankelijk van de onderhoudsstaat van het complex) uitvoert. Die beslissing wordt genomen in de Algemene Leden Vergadering van de Vereniging van Eigenaren. Deze vergadering moet ieder jaar over de budgetten vergaderen en dus ieder jaar besluiten of het geplande onderhoud voor dat jaar uitgevoerd wordt of nog niet.

### **Als het niet verplicht is om een MJOP uit te voeren, waarom moet je hem dan wel opstellen?**

Ten eerste omdat de bedragen die uit de MJOP komen de basis vormen van de wettelijke bepaling van hoeveel je moet sparen. Dus je hoeft het onderhoud nog niet te doen, maar je moet wel voldoende geld sparen om het te kunnen doen. Dat heeft als voordeel dat als het onderhoud nodig is er niet plotseling extra geld overgemaakt moet worden omdat er al voldoende gespaard is.

Ten tweede omdat het opstellen van het MJOP en het vergaderen over het wel of niet uitvoeren van onderhoud ervoor zorgen dat mensen bewust bezig zijn met het onderhoud van hun gebouw. Dit vergroot de kans op goed onderhoud, omdat goed onderhoud ervoor zorgt dat de waarde van het gebouw behouden blijft en de meeste mensen dat belangrijk vinden.

### **Wat betekent de herziening van het MJOP voor ons?**

De herziening betekent dat de lange-termijnguitgaven goed passen bij de kwaliteit en het benodigde onderhoud van ons gebouw. We sparen daarvoor wat nodig is om deze in stand te houden en de herziening helpt om toekomstige uitgaven in de gaten te houden en om de huidige marktprijzen in het spaarbedrag mee te nemen.

## 1. Algemene toelichting op MJOP/MJOB

Tijdens de ALV 2017 is ingestemd met de herziening van het Meerjarig Onderhouds Plan (MJOP) en de Meerjaren Onderhouds Begroting (MJOB). Allereerst nog even ter herinnering de definities:

**MJOP:** Een MJOP beschrijft de benodigde onderhoudsacties voor het behoud van het gemeenschappelijke deel van de VvE. Wanneer wordt welk onderhoud uitgevoerd en wat kost dit?

**MJOB:** Een MJOB beschrijft hoe we dit onderhoud gaan financieren: welke VvE bijdrage is nodig om dit te realiseren?

Het is voor elke VvE wettelijk verplicht om een onderhoudsreserve op te bouwen en daarvoor dus jaarlijks te reserveren (vastgelegd in de begroting/MJOB). Dit reservefonds moet 'voldoende' zijn om het pand goed te onderhouden (om de activiteiten beschreven in het MJOP te financieren). De wetstekst (Artikel 126 van het Burgerlijk wetboek) stelt het volgende ten aanzien van de omvang van het onderhouds fonds:

De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, bedoeld in het vorige lid, bedraagt ten aanzien van een voor bewoning bestemd gebouw, met inbegrip van een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd:

- a. ten minste het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een door de vergadering van eigenaars vastgesteld onderhoudsplan van ten hoogste vijf jaren oud ten aanzien van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, dat betrekking heeft op een periode van ten minste tien jaar en waarin de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen zijn opgenomen daaronder mede begrepen een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren; of
- b. ten minste 0,5% procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

Het nieuwe artikel 126 uit het Burgerlijk Wetboek schrijft verder ook voor dat sparen dient te geschieden op basis van een gelijkmatige toerekening van de kosten aan de onderscheiden jaren (dus ieder jaar evenveel in plaats van 3% verhoging per jaar). Dit betekent dat, los van een eventuele herziening van het MJOP, in ieder geval de financieringsvorm herzien dient te worden bij de huidige herziening van de MJOB.

Tot slot schrijft de wet ook voor dat er een overgangperiode van 3 jaar is voor VvE's om aan de nieuwe regels te voldoen. Deze periode eindigt dan in 2018 + 3 jaar = 2021.

## 2. Proces van herziening

Ten behoeve van de herziening van de bestaande MJOP/MJOB (uit 2012), zijn na de ALV de volgende acties uitgevoerd:

- (i) De ALV heeft een commissie ingesteld die de herziening zal (laten) uitvoeren. In deze commissie zitten zowel leden van het bestuur als andere eigenaren, die samen een mix van bouwtechnische en financiële kennis bezitten.
- (ii) VvE beeld van kostenposten: de MJOB-commissie heeft de MJOP uit 2012 geëvalueerd en waar nodig aanscherpingen gedaan of vragen gedefinieerd voor de onafhankelijk specialist. Daarnaast is een voorstel gedaan om een separate post te maken voor zaken die wettelijk gezien niet onder een MJOP vallen, maar waar we mogelijk wel voor zouden willen sparen (denk bijvoorbeeld aan de plantenbakken).
- (iii) Voor de zomer van 2017 is een aanbestedingsprocedure doorlopen voor een onafhankelijk specialist (die onder meer de schouw van het pand doet en de MJOP opstelt). Helaas is deze aanbestedingsprocedure niet geslaagd: onvoldoende interesse van MJOP-specialisten.
- (iv) In het najaar van 2017 is de aanbestedingsprocedure nogmaals uitgevoerd (nu via Winter Valkenier). Op 31 januari 2018 heeft de onafhankelijk specialist van PBS Vastgoed de schouw uitgevoerd. Het geheel heeft geleid tot enerzijds aanbevelingen voor (beperkt) onderhoud op korte termijn als ook een herzien MJOP.
- (v) Nadat het herziene MJOP beschikbaar is gesteld, is gekeken naar de verschillen tussen onderhoudsplannen van 2012 en die van 2018. Dit heeft nog tot enige aanscherping van het MJOP geleid.
- (vi) In de commissie zijn de vrijheidsgraden met betrekking tot de MJOB (de begroting) onderzocht, wat geleid heeft tot een aantal opties voor het realiseren van de benodigde reserves. Deze opties zijn doorgerekend en hebben per optie geleid tot een spaarbedrag.
- (vii) Het proces van (ii) tot en met (vi) is vervolgens vastgelegd in voorliggende rapportage, waarbij een samenvatting, een algemene inleiding en gedetailleerde informatie is verstrekt. De rapportage beschrijft de resulterende opties als ook de voor- en nadelen van elk van deze opties.
- (viii) De resultaten van de herziening van de MJOP/MJOB als ook de opties voor financiering zijn gedeeld met de bewoners en er is een informatieavond georganiseerd. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op 1 oktober 2018. De gestelde vragen en bijbehorende antwoorden zijn opgenomen als Bijlage F bij dit document.
- (ix) Tot slot wordt in een ALV een besluit genomen over de te hanteren optie voor financiering.

### 3. Vaststelling MJOP door onafhankelijk specialist

In de periode januari – maart 2018 heeft een onafhankelijk specialist van PBS Vastgoed een schouw (inspectie) van ons complex uitgevoerd. Deze schouw dient twee doelen: (i) eventuele gebreken identificeren en (ii) vaststellen onderhoudsconditie van het complex. De onderhoudsconditie van het complex is belangrijk om vast te stellen wanneer redelijkerwijs verwacht mag worden dat onderhoud dient te worden gepleegd. Deze schouw is vervolgens gebruikt om, voor alle relevante elementen van ons complex, de onderhoudscyclus vast te stellen. Deze onderhoudscyclus is de basis voor de MJOP/MJOB. De bevindingen van PBS Vastgoed zijn vastgelegd in een rapportage, die integraal is opgenomen als bijlage A bij dit memo. De hiernavolgende paragrafen beschrijven de kern van de bevindingen. Opgemerkt wordt dat in de rapportage van PBS Vastgoed ook een voorstel voor reserveringen is opgenomen: deze leggen we vooralsnog terzijde omdat daar impliciet keuzes gemaakt worden die we als VvE zelf willen maken.

#### 3.1. Eenmalig herstel in 2018 naar aanleiding van schouw

Voor wat betreft de gebreken is een (beknopte) lijst met gebreken vastgesteld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze gebreken weer. Een gedetailleerde beschrijving (inclusief beeldmateriaal) van deze gebreken is opgenomen in de rapportage van PBS (vanaf pdf-pagina 18), welke als bijlage A bij dit memo wordt meegeleverd. De tabel toont het element waar het gebrek is vastgesteld, de locatie en de handeling benodigd voor reparatie en tot slot de kosten van deze eenmalige herstelwerkzaamheden. Het totaalbedrag van deze herstelwerkzaamheden bedraagt €7.000. Het betreft hier eenmalige herstelwerkzaamheden, dus deze activiteiten vallen niet onder de MJOP/MJOB, maar onder regulier onderhoud. Door het uitvoeren van deze werkzaamheden wordt het minimale conditieniveau voor deze onderdelen bereikt. Deze herstelwerkzaamheden worden in 2018 reeds uitgevoerd.

Code	Bemert	Locatie	Handeling	Hvh	Bnd	Norm	Cyclu s	Startjaa r	Kosten per jaar
<b>EENMALIG IN 2018</b>									
2110	Loodslabben (voetlood)	Gevels	Herstellen - Bevestiging secundair, manco	1,00	pst	€ 2.000,00	0	2018	2.420
5211	Herelw aterafvoer pvc	Gevels	Aanbrengen - Vocht tegen de gevel	1,00	pst	€ 450,00	0	2018	545
5212	Herelw aterafvoer voorziening noodoverloop	Dak	Herstellen - Lekkage aan aansluiting	1,00	pst	€ 500,00	0	2018	605
2716	Gootconstructie goot+beugels	Dak	Aanbrengen - Afschot foutief of onvoldoende	1,00	pst	€ 600,00	0	2018	726
4711	Dakrandafwerking (afdekking) plaatstaal (gepoedercoat)	Dak	Herstellen - Afdichting, manco	1,00	pst	€ 750,00	0	2018	908
5124	aluminium schoorstenen	Dak	Herstellen - Loszittend, bevestiging	1,00	pst	€ 550,00	0	2018	666
5710	dakdoorvoer belichting riolering	Dak	Herstellen - Verankering, manco	1,00	pst	€ 400,00	0	2018	484
2221	Betonwanden en kolommen kaal	Parkeergarage	Onderzoek - Vocht	1,00	pst	€ 500,00	0	2018	605
4321	Vloerafwerking linoleum	Algemene ruimte	aandachtspunt - Bevestiging secundair, manco	1,00	pst	€ 0,00	0	2018	0

#### 3.2. Onderhoudscyclus en onderhoudskosten

Voor de vaststelling van de onderhoudscyclus van ons complex heeft PBS Vastgoed eerst een lijst met elementen opgesteld die onderhoud vragen. In de rapportage van PBS Vastgoed zijn deze elementen gegroepeerd terug te vinden.

Voor elk element is vervolgens vastgesteld wat de frequentie is waarmee onderhoud dient te worden uitgevoerd. Daarbij is ook vastgesteld wat, op basis van de huidige onderhoudstoestand van het complex, het startjaar van onderhoud dient te zijn. De frequentie van onderhoud loopt uiteen van eens per 3 jaar tot eens per 48 jaar. Los van de eerder genoemde gebreken zijn er nauwelijks elementen die voor 2023 onderhoud nodig hebben.

Voorbeeld: op pdf-pagina 29 is te zien dat de dakbedekking (de bitumen dakbedekking op de platte daken) een keer per 25 jaar vervangen dient te worden en dat gegeven de huidige toestand van de dakbedekking dit als eerste in 2025 uitgevoerd dient te worden (“Stj”=startjaar en “Cy”=cyclus).

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking, onbeschermd daken		870,60 m2		2025 25

De volgende stap is het vaststellen van de omvang van het onderhoud: aantal strekkende meters, vierkante meters of aantal elementen. Dit is uiteraard iets dat specifiek voor ons complex is.

Voorbeeld: op pdf-pagina 29 is te zien dat we 870.60 vierkante meter dakbedekking hebben die eens per 25 jaar vervangen moet worden, met als eerste jaar 2025 ("Hvh" = hoeveelheid en "Ehd" = eenheid).

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh Ehd	Stj	Cy
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking, onbeschermd daken		870,60 m2		2025 25

Nu bekend is vanaf wanneer, met welke frequentie een bepaalde hoeveelheid onderhoud dient te worden gepleegd, kan met behulp van een eenheidsprijs vastgesteld worden welke kosten te verwachten zijn met welke frequentie (of in welk jaar). PBS Vastgoed hanteert hiervoor een norm voor elk van de onderdelen. Deze norm omvat de eenheidskosten, zonder BTW of inflatie, en is gepresenteerd in de door PBS Vastgoed meegeleverde berekeningsbestanden.

Voorbeeld: Voor de eerder genoemde dakbedekking geldt een eenheidsprijs/norm van EUR 35,-- per vierkante meter (zonder BTW en zonder inflatie). Dit betekent dat met 870.60 vierkante meter de onderhoudskosten  $870.60 \times 35,--$  bedragen. Rekening houdend met 21% BTW en 2% inflatie, betekent dit dat we in 2025 naar verwachting EUR 42.352,-- moeten betalen voor vervangen van de genoemde dakbedekking.

In de PBS rapportage is vanaf pdf-pagina 28 te zien welke kosten per element verwacht mogen worden voor de komende tien jaar. Uiteraard stopt het niet na tien jaar: het onderhoud herhaalt zich met de frequentie zoals per element gespecificeerd. Dit betekent dat we in theorie tot het jaar 2100 of verder zouden kunnen kijken welke kosten we kunnen verwachten per jaar. Op pdf-pagina 35 van de PBS rapportage is onderstaande overzichtstabel te vinden met de verwachte kosten per jaar voor de komende 10 jaar.

Deze tabel (laatste kolom) laat zien dat transportvoorzieningen (liften) en buitenschilderwerk grote posten zijn, maar dat ook de daken en elektrische installaties forse kosten met zich mee brengen. Daarnaast is te zien (onderste rij) dat in 2023, 2025 en 2027 relatief veel kosten gemaakt moeten worden.

Code	Hoofdgroep	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
01	Gevels	€ 4.780	€ 1.234	€ 1.259	€ 1.284	€ 1.310	€ 3.464	€ 1.363	€ 1.390	€ 1.418	€ 1.446	€ 18.947
02	Balkons	€ 6.353			€ 6.741			€ 7.154			€ 7.592	€ 27.840
03	Buitenkozijnen	€ 4.118	€ 4.200	€ 4.284	€ 4.370	€ 4.457	€ 4.546	€ 4.637	€ 4.730	€ 4.824	€ 4.921	€ 45.087
05	Daken	€ 3.721	€ 926	€ 944	€ 2.215	€ 982	€ 2.104	€ 2.351	€ 65.982	€ 1.063	€ 2.494	€ 82.782
06	Schoorstenen	€ 1.150										€ 1.150
09	Buitenschilderwerk						€ 142.078					€ 142.078
21	Binnenwanden	€ 605										€ 605
22	Vloeren						€ 1.543					€ 1.543
41	Klimaatinstallaties				€ 4.494		€ 2.672					€ 7.166
42	Gas, water en sanitair				€ 8.988							€ 8.988
43	Vuilafvoorziening	€ 545			€ 578	€ 655		€ 613			€ 651	€ 3.041
44	Elektrische-installaties	€ 2.904			€ 15.409		€ 4.916				€ 40.345	€ 63.574
45	Transportvoorziening	€ 15.246	€ 11.478	€ 11.708	€ 11.942	€ 12.181	€ 12.424	€ 12.673	€ 12.926	€ 13.185	€ 13.448	€ 127.210
46	Beveiligingsinstallaties	€ 303	€ 309	€ 315	€ 2.273	€ 327	€ 1.670	€ 341	€ 347	€ 354	€ 362	€ 6.600
51	Terreinafwerkingen e.d.	€ 2.819	€ 2.777	€ 2.832	€ 2.992	€ 2.947	€ 6.346	€ 3.175	€ 3.127	€ 3.190	€ 3.369	€ 33.575
61	Diversen						€ 7.214					€ 7.214
69	Staartkosten						€ 12.545					€ 12.545
Totaal object		€ 42.541	€ 20.923	€ 21.342	€ 61.286	€ 22.859	€ 201.522	€ 32.306	€ 88.503	€ 24.034	€ 74.628	€ 589.945

### 3.3. Verschil tussen 2012 en 2018 onderhoudscyclus

Het is belangrijk om consistentie te hebben tussen het eerder vastgestelde (huidige) MJOP en het nieuwe MJOP, of anders gezegd: de verschillen tussen het bestaande en het nieuwe MJOP moeten verklaarbaar zijn. Om deze reden is nadrukkelijk gekeken naar de verschillen tussen het MJOP van 2012 en het nieuw opgestelde MJOP. Let op: het gaat hier dan om verschillen in beschouwde elementen en daarmee geassocieerde onderhoudskosten, niet om verschillen in spaarbedragen (dat komt verderop aan de orde).

Het zal u niet verbazen dat het MJOP van 2018 afwijkt van het MJOP van 2012. Dit is geheel conform verwachting omdat (i) het MJOP door een andere partij is opgesteld, (ii) de inzichten in onderhoud wijzigen met de jaren, (iv) de onderhoudskosten per eenheid hoger zijn (onder andere door inflatie) en (iv) soms vastgesteld moet worden dat in het vorige MJOP elementen ontbraken. Het voorgaande MJOP is daarmee niet fout, maar achterhaald door nieuwe inzichten.

De grootste verschillen tussen de beide MJOP's zijn de volgende. Tussen haakjes staat het verschil in jaarlijkse kosten vermeld (= prijs per cyclus/aantal jaren per cyclus, zonder inflatie dus prijspeil 2018 en zonder BTW; een positief bedrag betekent een hoger bedrag in het nieuwe MJOP van 2018):

- Gevels (+10.000 EUR/jaar): Het nieuwe MJOP voorziet in herstel van de gevels (specifiek voor herstel van het voegwerk met een frequentie van eens per 48 jaar en een startjaar van 2060), waar in 2012 minder gewicht aan is gegeven.
- Hekwerken (+8.000 EUR/jaar): de "franse balkons" rondom ons complex zijn niet opgenomen in het MJOP van 2012 en wel in het MJOP van 2018.
- Kozijnen (+21.000 EUR/jaar): Het nieuwe MJOP voorziet in het vervangen van de buitenkozijnen met een frequentie van eens per 48 jaar met als startjaar 2053, terwijl deze post niet was opgenomen in het MJOP van 2012.
- Tegels binnenpleinen (-8.000 EUR/jaar): Zowel het 2012 als 2018 MJOP voorzien in het vervangen van de tegels van de binnenpleinen met een frequentie van orde 48 jaar en een startjaar 2050, maar de eenheidsprijs gehanteerd in 2018 is significant lager.



- Liften (+14.000 EUR/jaar): De in het MJOP2012 opgenomen kosten voor onderhoud van de liften is significant lager dan de kosten ingeschat door PBS Vastgoed. liften in te schatten is ter verificatie Skylift (als specialist liften en als onderhoudspartij voor onze liften) gevraagd om een inschatting te geven specifiek voor dit complex, die daar nog weer boven ligt. De inschatting van Skylift, opgenomen als Bijlage C, is in de MJOP en MJOB gehanteerd.

In totaal betekent dit een verschil in jaarlijkse kosten van orde 45.000 EUR/jaar. Hoewel de verschillen groot zijn, zijn deze wel te verklaren en is er geen aanleiding om de hoeveelheden, startjaren, cycli en eenheidsprijzen, zoals opgesteld door PBS Vastgoed, te verwerpen.

## 4. Opties voor sparen voor MJOP: de MJOB

### 4.1. Basisberekening

De berekeningsbestanden meegeleverd met de PBS rapportage (bij dit memo bijgevoegd als bijlage B) specificeren voor alle elementen de frequentie van onderhoud, het moment van het eerste onderhoud en de kosten per eenheid (prijspeil 2018, zonder BTW) gemoeid met dit onderhoud. Deze informatie hebben wij één op één overgenomen (uitgezonderd liften, zoals eerder beschreven) en gepresenteerd in Bijlage D.

In Bijlage D van dit memo is voor elk van de posten uit het MJOP van PBS Vastgoed gekeken naar de jaar van eerste onderhoud, frequentie van onderhoud/cyclus, de kosten per cyclus en de te maken kosten aan het einde van de cyclus. Eerst een toelichting op de gepresenteerde rijen:

- Rij 1 t/m 44 tonen de elementen waarvoor geen cyclus beschreven is: dit zijn ofwel eenmalige kosten (zoals het in 2018 uit te voeren herstel) ofwel doorlopende kosten.
- Rij 48 t/m 158 toont de elementen die een cyclus hebben zodanig dat daar tenminste 1 gehele cyclus van wordt doorlopen in de komende 25 jaar. met andere woorden: voor deze elementen geldt dat er tenminste 1 keer in de komende 25 jaar sprake is van onderhoudskosten.
- Rij 159 t/m 196 tonen de elementen die een cyclus hebben groter dan 25 jaar. Met andere woorden: deze elementen leiden pas na 25 jaar tot onderhoudskosten.

Vervolgens een toelichting op de kolommen:

- Kolommen A t/m L zijn overgenomen uit het MJOP van PBS Vastgoed;
- Kolom M geeft de onderhoudskosten per jaar, zonder inflatiecorrectie;
- Kolommen Q t/m AW tonen de cycli die we kunnen verwachten voor het betreffende element: start en eindjaar van de cyclus. Indien de eerste cyclus wit gekleurd is, dan betreft dit een cyclus buiten de periode 2018-2042 valt. Indien de kleur van de cyclus groen is, dan valt de gehele cyclus binnen de komende 25 jaar. Indien de cyclus oranje gekleurd is, dan loopt een deel van de cyclus door voorbij de komende 25 jaar. De periode na 2042 (einde zichtperiode voor deze MJOP/MJOB) is wit gemarkeerd.
- Kolommen AY t/m BH tonen de (met BTW en 2% inflatie gecorrigeerde) onderhoudskosten aan het eind van de cyclus, waarbij de cycli met kosten na 2042 nog niet zijn opgenomen.
- Kolommen BJ t/m BS toont de onderhoudskosten met inbegrip van de onderhoudskosten gerelateerd aan onderhoud dat na 2042 wordt uitgevoerd (we moeten immers gelijkmatig sparen). Kolom BJ geeft het bedrag dat reeds gespaard moet zijn. Kleurcodering is verder gelijk aan kolommen Q t/m AW

Kolom BT toont tot slot per element het totaal de sparen bedrag over de komende 25 jaar.

Om te komen tot een MJOB moet gekeken worden hoe gespaard kan worden voor de periodieke kosten per onderhoud. Hiervoor worden de onderhoudskosten bepaald per cyclus (gecorrigeerd voor inflatie tot het jaar van onderhoud), waarna de kosten gelijkmatig verdeeld worden over de jaren voorafgaand aan het onderhoud (overeenkomstig de frequentie van het onderhoud).

De eerste stap is het vaststellen van de momenten waarop onderhoud uitgevoerd dient te worden: de zogenaamde cycli. Deze cycli worden bepaald door enerzijds jaar van eerste onderhoud en anderzijds de frequentie (cyclus) waarmee dit onderhoud gemiddeld genomen (volgens de norm) plaats vindt. Het jaar van eerste onderhoud wordt bepaald door de huidige staat van het complex: deze is door middel van de schouw vastgesteld door de onafhankelijk specialist van PBS Vastgoed.

De frequentie/cyclus van het onderhoud is eveneens door de onafhankelijk specialist vastgesteld rekening houdend met de specifieke eigenschappen van ons complex. In Bijlage D is voor elk van de elementen uit de MJOP aangegeven welke cycli te verwachten zijn als ook de kosten die aan het eind van de cyclus (dus het moment van uitvoeren van onderhoud gemaakt moeten worden (inclusief BTW en inflatie, dus hetzelfde onderhoud wordt iedere cyclus duurder als gevolg van inflatie).

Het is belangrijk om te realiseren dat ieder 5 jaar de MJOP/MJOB herzien wordt en dat daarmee ook het jaar van eerste onderhoud opnieuw wordt vastgesteld. Als het complex minder snel achteruit gaat dan verwacht, zal het eerst jaar van onderhoud verder in de toekomst komen te liggen (we gaan natuurlijk geen onderhoud plegen als dat nog niet nodig is).

Voorbeeld: Als we kijken naar de post voor het schilderwerk van de hekwerken (post nummer 4634), dan wordt een frequentie van eens per 6 jaar voorgeschreven, met als eerste startjaar 2023. De kosten hiervoor bedragen EUR 48.451,-- in het jaar 2023 (dit is inclusief 2% inflatie). De volgende uitgaven voor dit werk vinden 6 jaar later plaats (2023+ 6 jaar = 2029). Vanwege inflatie zijn de kosten in 2029 voor deze post gestegen tot EUR 54.564,--.

Als het eerst jaar van onderhoud precies één cyclus in de toekomst ligt (zoals in het geval van het schilderwerk van de hekwerken), dan betekent dit dat de verwachte restlevensduur van het element precies gelijk is aan de levensduur aangegeven door de onafhankelijk specialist. In een aantal gevallen is het zo dat het jaar van eerste onderhoud niet gelijk is aan 2018 + één cyclus. Dit betekent dat de onafhankelijk specialist verwacht dat de restlevensduur (zoals vastgesteld tijdens de schouw) korter is dan de reguliere cyclus. . In die gevallen moet er (i) sneller gespaard gaan worden (in plaats van de kosten te gelijkmatig te verdelen over de hele cyclus), of (ii) er moet voldoende gespaard te zijn in het verleden. Wij gaan er van uit dat deze MJOP/MJOB een logische opvolging is van de MJOP/MJOB uit 2012 en dat er dientengevolge al gespaard is voor betreffende onderdelen. Dit is ook in lijn met de wettelijke voorschriften die aangeven dat kosten gelijkmatig verdeeld dienen te worden over de cycli: dus optie (ii) is aan de orde. Dit betekent dat de huidige reserves partiele dekking (evenredig met het aantal jaar uit de eerste cyclus dat in het verleden ligt) moeten bieden voor alle elementen waarvoor de eerste cyclus in het verleden aanvangt.

Voorbeeld: Als we kijken naar het element 7111 postkast (de brievenbussen), dan wordt gesteld dat deze iedere 20 jaar vervangen dient te worden met als startjaar 2035. De cyclus loopt dan van 2016 tot en met 2035. Het spaarbedrag per jaar voor deze post (prijsspeil 2035) is EUR 305,-- per jaar, wat betekent dat voor 2018 (2016-2017 (2 jaar)) reeds EUR 610,-- gespaard had moeten zijn (zoals weergegeven in kolom BJ).

Een belangrijke notie is het feit dat in het voorbeeld van de brievenbussen de eerste cyclus volgens de onafhankelijke specialist in 2015 is aangevangen, terwijl de brievenbussen er al sinds 2004 hangen: klaarblijkelijk is de staat van onderhoud (en het gebruik) van de brievenbussen zodanig dat deze langer mee kunnen dan de verwachte cyclus. Dit effect zit dit element en andere elementen in de MJOP en zal bij een volgende herziening van de MJOP weer optreden als we goed onderhoud plegen. Effectief kan dan over een langere periode gespaard worden voor de vervanging van de brievenbussen (of andere elementen waarvoor dit geldt).

De laatste stap voor de MJOP is dan het verdelen van het te sparen bedrag over de verschillende jaren. Dit wordt getoond in Bijlage E van dit memo, waarvan de kolommen tot en met BT (niet

getoond) gelijk zijn aan bijlage B, maar er is nu het te sparen bedrag per jaar aan toegevoegd. Dit te sparen bedrag is bepaald door het te sparen bedrag gelijkmatig te verdelen over de jaren binnen de cyclus.

Voorbeeld: Voor de brievenbussen (post 7111) geldt dat er in 2035 vervanging plaats dient te vinden met EUR 6099,-- aan onderhoudskosten. Met een cyclus van 20 jaar betekent dit dat er EUR 305,-- over ene periode van 20 jaar gespaard moet worden. Daarvan zijn er reeds twee jaar geweest, dus er moet al EUR 610,-- op de bankrekening staan voor dit element. Tot 2035 sparen we dan nog eens EUR 305,-- per jaar zodat we in 2035 in totaal EUR 6099,-- hebben gespaard voor een nieuwe brievenbus.

Cel BW48 en BW159 van Bijlage E tonen de som van de te sparen bedragen per element voor het eerste jaar van de MJOB voor respectievelijk de kort-cyclische elementen en de lang-cyclische elementen. Voor de beschouwde situatie (alle cyclische elementen, met inachtneming van BTW en een inflatie van 2%) is dit een bedrag van respectievelijk EUR 95.023,-- en EUR 97.662,--, in totaal een bedrag van EUR 192.645,--.

#### 4.2. Voor welke elementen gaan we sparen?

Een belangrijke vraag die voor ligt is: gaan we voor alle elementen sparen? Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen een aantal categorieën van elementen:

- **Kort cyclische kosten** (onderhoudskosten die tenminste 1 keer in de komende 25 jaar gemaakt worden)

De kort cyclische kosten vormen de kern van de MJOB: deze kosten worden op korte termijn gemaakt. Niet sparen voor meerjarig onderhoud is geen optie: de wet schrijft voor dat er gespaard dient te worden. Wel is er een optie om niet uit te gaan van de MJOP/MJOB, maar 0.5% van de herbouwwaarde van het complex als minimum spaarbedrag te hanteren. Als de MJOP als basis voor het sparen wordt gehanteerd, dan dient deze tenminste 10 jaar vooruit te kijken, maar beter is 25 jaar vooruit te kijken. Voorstel is dan ook om kort cyclische elementen met een cyclus korter dan 25 jaar mee te nemen in de MJOB. Voornaamste reden hiervoor is dat er grote onderhoudskosten net voorbij de periode van 10 jaar liggen en dus bij een volgende herziening alsnog opgenomen moeten worden. Nu niet sparen betekent dat er vanaf de volgende herziening veel meer gespaard moet worden. Daarnaast betekent dat ook dat onderhoudskosten worden afgewenteld op de toekomst, wat wettelijk niet toegestaan is (er moet gelijkmatig gespaard worden).

- **Lang cyclische kosten** (onderhoudskosten die pas gemaakt worden na een periode van 25 jaar)

Zoals in de PBS Vastgoed rapportage te zien is, worden lang cyclische kosten niet meegenomen in het door PBS opgestelde voorstel voor reserveringen. Een kleine inventarisatie in VVE-land laat zien dat het niet gebruikelijk is om deze kosten op te voeren. Desondanks kan het verstandig zijn om toch voor deze kosten te sparen omdat uiteindelijk deze kosten wel in de komende 25 jaar vallen (bij de volgende update van de MJOB) en dan tot een significante toename van het spaarbedrag kunnen leiden (los van het feit dat dit mogelijk gezien wordt als afgewenteling op toekomstige bewoners). Door nu alvast te starten met sparen wordt de last gelijkmatig verdeeld en niet afgewenteld op toekomstige

bewoners, maar leidt dit tegelijkertijd tot een significante verhoging van de maandlasten. Daar komt verder bij dat het niet onwaarschijnlijk is dat een deel van deze kosten bij de volgende herziening van de MJOB binnen de periode van 25 jaar vallen en dan alsnog gaan meetellen (en zwaarder meetellen vanwege de dan inmiddels 5 jaar kortere spaartijd). Voorstel is om dit als optie te presenteren voor de ALV.

- **Eenmalige (2018) en jaarlijks terugkerende kosten**

Voor de eenmalige kosten (2018) en jaarlijks terugkerende kosten geldt dat deze eigenlijk in de jaarbegroting opgenomen dienen te worden en niet in de MJOB. Het voorstel is om dat te doen en deze kosten dan ook te verplaatsen naar de jaarlijkse begroting.

- **Staartkosten**

De staartkosten hebben betrekking op de kosten die gemoeid zijn met het organiseren en toezichthouden op de MJOP werkzaamheden. Op basis van de huidige werkwijze voor grootschalig onderhoud, zou gesteld kunnen worden dat dit door de bewoners opgepakt wordt: dit is nu de gangbare praktijk maar geenszins vanzelfsprekend! Dit vraagt echter wel een inspanning van de bewoners (wie stelt zich hiervoor beschikbaar?). Wanneer de komende jaren op vergelijkbare wijze de begeleiding van het onderhoudswerk kan plaatsvinden, dan is er geen noodzaak om deze kosten mee te nemen in de MJOB. Echter, indien de bewoners deze activiteiten niet kunnen dragen zullen deze alsnog in de MJOB opgenomen moeten worden. Voorstel is om vooralsnog deze posten op te nemen in de jaarbegroting.

- **Kosten niet direct betrekking hebbende op het in stand houden van het gebouw**

Tot slot zijn er kosten die niet direct betrekking hebben op het onderhoud van het gebouw, maar waar de VvE mogelijk wel voor zou willen sparen. Op dit moment betreft dit slechts 1 element: de plantenbakken van de binnentuinen. Het voorstel is om deze als optie te presenteren voor de ALV.

### 4.3. Met hoeveel inflatie gaan we rekenen?

Inflatie is van grote invloed op het te sparen bedrag: het spaarbedrag neemt fors toe met de jaren. In het eerste jaar moet voor de kort cyclische elementen nog maar EUR 95.023,-- gespaard worden (zie cel BW48), 20 jaar later is dit EUR 126.379,-- (zie cel CP48).

Voor de lang cyclische elementen is deze invloed nog groter, omdat het moment waarop de kosten gemaakt worden ver in de toekomst ligt. Indien gerekend wordt met een inflatie van 2%, dan dient over een periode van 25 jaar EUR 3.429.509,-- gespaard te worden (zie cel CV159), terwijl dit zonder inflatie 'slechts' EUR 1.664.923,-- bedraagt (niet getoond in Bijlage E).

Hiermee rijst de vraag; met welke inflatie dient gerekend te worden? Hierbij is het van belang te realiseren dat deze vraag over 5 jaar weer gesteld kan worden, waarbij de economische ontwikkeling over de komende 5 jaar in rekening gebracht kan worden. Het niet meenemen van inflatie lijkt geen realistische optie: gegeven de huidige economische situatie is het onwaarschijnlijk dat er geen inflatie zal zijn.

Vanuit de financiële wereld wordt op dit moment gerekend op een inflatie van orde 2% gemiddeld over de komende 30 jaar. Gegeven de historische ontwikkeling van de inflatie lijkt dit een reële waarde. Een hogere waarde hanteren voor de inflatie is mogelijk, maar niet erg realistisch. Het voorstel is dan ook om te rekenen met 2% inflatie. Dit is overeenkomstig het advies van de MJOP-specialist: PBS-vastgoed hanteert 2% indexering.

#### **4.4. Hoe gaan we het tekort bij aanvang compenseren?**

Zoals toegelicht in sectie 4.1, zijn er elementen waarvan de cyclus reeds aangevangen is en waarvoor ook al gespaard moet zijn. Voor de kort cyclische elementen is dit een bedrag van EUR 403.782,-- (cel BV48) en voor de lang cyclische elementen een bedrag van EUR 945.521,-- (cel BV 159), uitgaande van 2% inflatie. Op dit moment bedragen de reserves orde EUR 300.000,--. Dit levert afhankelijk van de keuze waarvoor gespaard wordt een tekort op van EUR 403.782,-- minus EUR 300.000,-- = EUR 100.000,-- of zelfs EUR 403.782 plus EUR 945.521,-- minus EUR 300.000,-- = EUR 1.000.000,--.

Dit tekort (omvang afhankelijk van keuze van elementen waarvoor gespaard wordt) dient ingelopen te zijn alvorens de kosten gemaakt worden. Dit betekent dat we de eerste jaren extra moeten sparen om dit in te lopen. Hiervoor zijn een aantal opties denkbaar: a) in 1 jaar rechtekken, b) gelijkmatig verdeeld over 3 jaar of gelijkmatig verdeeld over 5 jaar of (in geval van lang cyclische kosten) over 25 jaar.

De eerste optie (in 1 keer rechtekken) lijkt niet wenselijk omdat dit leidt tot een forse eenmalige bijdrage (in geval van alleen sparen voor kort cyclische elementen bijvoorbeeld orde EUR 1500,--) terwijl er op korte termijn geen grote uitgaven zullen zijn.

De tweede optie is het verspreiden van deze inhaalslag over 3 jaar (de tijd die de wet ons geeft om de MJOP op orde te hebben). Dit geeft een geleidelijke inhaalslag, waarbij de toename van de maandlasten een factor 3 kleiner zal zijn dan bij een eenmalige inhaalslag.

De derde en laatste optie voor kort-cyclische elementen is het hanteren van een periode van 5 jaar. Langer is niet verstandig omdat er vanaf 2023 sprake is van grote onderhoudskosten. Voor de lang-cyclische elementen kan in plaats van een periode van 5 jaar gedacht worden aan een periode van bijvoorbeeld 25 jaar (zichtperiode van deze MJOB).

Voorstel is om voor kort-cyclische elementen drie opties voor te leggen aan de ALV: in 1 keer rechtekken en inhaalslag van 3 of 5 jaar. Het inlopen van het tekort voor de kort-cyclische elementen vraagt een eenmalige inleg van EUR 103.782,-- , al dan niet verdeeld over 12 maanden via een betalingsregeling. Dit zou een gemiddeld per appartement een inleg van EUR 1.759,-- betekenen. Indien we het tekort in drie jaar willen inlopen, dan betekent dit een extra spaarbedrag van EUR 34.594,-- per jaar oftewel EUR 34.594,-- gedeeld door 59 appartementen en 12 maanden = gemiddeld per appartement orde EUR 48,-- per maand (uitgaande van gelijke verdeling over de appartementen). Indien we het tekort in 5 jaar willen inlopen, dan dient er over een periode van 5 jaar EUR 20.576,-- extra gespaard te worden, wat gemiddeld per appartement neer komt op (EUR 20.576,-- gedeeld door 59 appartementen en 12 maanden =) orde EUR 29,-- per maand aan extra bijdrage. Opgemerkt wordt dat de verdeelsleutel straks naar appartementsrecht verrekend wordt, waardoor grotere appartementen meer zullen bijdragen aan het sparen en kleinere appartementen minder dan de hier genoemde bedragen.

## 5. Resulterende relevante opties voor MJOB

Op basis van de in sectie 4 beschreven opties is een selectie van opties gemaakt waarvoor de te sparen bedragen voor de eerstkomende 5 jaar zijn gepresenteerd. De periode van 5 jaar wordt getoond omdat er over 5 jaar weer een herziening van de MJOB dient plaats te vinden.

Allereerst een overzicht van de verschillende bouwstenen die gezamenlijk leiden tot het totaal te sparen bedrag. Onderstaande tabel toont de bedragen die ieder jaar gespaard dienen te worden voor de verschillende onderdelen: kort cyclisch, lang cyclisch, extra sparen (plantenbakken) en benodigde compensatie van tekorten voor respectievelijk kort cyclisch en lang cyclisch sparen.

	Bouwsteen	Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Kort cyclische elementen		€ 95,023	€ 95,758	€ 95,758	€ 95,877	€ 96,787	€ 96,802
2	Lang cyclische elementen		€ 97,622	€ 98,966	€ 98,966	€ 98,966	€ 98,966	€ 98,966
3	Extra sparen (plantenbakken)		€ 2,269	€ 2,314	€ 2,408	€ 2,555	€ 2,766	€ 3,054
4	Compenseren eenmalig	€ 403,782	€ 103,782	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	Compenseren 3 jaar (kort)	€ 403,782	€ 34,594	€ 34,594	€ 34,594	€ -	€ -	€ -
6	Compenseren 5 jaar (kort)	€ 403,782	€ 20,756	€ 20,756	€ 20,756	€ 20,756	€ 20,756	€ -
7	Compenseren 25 jaar (lang)	€ 945,521	€ 37,821	€ 37,821	€ 37,821	€ 37,821	€ 37,821	€ 37,821

Ter illustratie toont de onderstaande tabel de gemiddelde spaarbedragen per maand per appartement (het huidige spaarbedrag per maand is gemiddeld orde EUR 65,--/maand).

	Bouwsteen	Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Kort cyclische elementen		€ 134.21	€ 135.25	€ 135.25	€ 135.42	€ 136.71	€ 136.73
2	Lang cyclische elementen		€ 137.88	€ 139.78	€ 139.78	€ 139.78	€ 139.78	€ 139.78
3	Extra sparen (plantenbakken)		€ 3.20	€ 3.27	€ 3.40	€ 3.61	€ 3.91	€ 4.31
4	Compenseren eenmalig		€ 146.58	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	Compenseren 3 jaar (kort)		€ 48.86	€ 48.86	€ 48.86	€ -	€ -	€ -
6	Compenseren 5 jaar (kort)		€ 29.32	€ 29.32	€ 29.32	€ 29.32	€ 29.32	€ -
7	Compenseren 25 jaar (lang)		€ 53.42	€ 53.42	€ 53.42	€ 53.42	€ 53.42	€ 53.42

De bovenstaande bouwstenen zijn gecombineerd tot relevante/realistische opties. Onderstaande tabel toont de resulterende relevante opties. Onder de kolommen "welke elementen" is per optie aangegeven of de kort cyclische, lang cyclische en extra opties onderdeel zijn van de beschouwde optie. Onder de kolommen "Compenseren tekorten" wordt aangegeven welke optie wordt gehanteerd voor het op peil brengen van de reserves. Tot slot wordt voor de komende 5 jaar het spaarbedrag gepresenteerd. Ter referentie wordt ook het spaarbedrag per jaar getoond zoals dat volgt uit de MJOB van 2012 (het bedrag dat we nu per jaar sparen).

Optie	Welke elementen		Compenseren				Spaarbedrag per jaar					
	kort	lang	kort (1 jaar)	kort (3 jaar)	kort (5 jaar)	lang (25 jaar)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Referentie							€ 45,000	€ 45,900	€ 46,818	€ 47,754	€ 48,709	€ 49,684
A	X						€ 95,023	€ 95,758	€ 95,758	€ 95,877	€ 96,787	€ 96,802
B	X	X					€ 192,645	€ 194,724	€ 194,724	€ 194,842	€ 195,753	€ 195,768
C	X		X				€ 198,805	€ 95,758	€ 95,758	€ 95,877	€ 96,787	€ 96,802
D	X			X			€ 129,617	€ 130,352	€ 130,352	€ 95,877	€ 96,787	€ 96,802
E	X				X		€ 115,780	€ 116,514	€ 116,514	€ 116,633	€ 117,544	€ 96,802
F	X	X	X				€ 296,427	€ 194,724	€ 194,724	€ 194,842	€ 195,753	€ 195,768
G	X	X		X			€ 227,239	€ 229,318	€ 229,318	€ 194,842	€ 195,753	€ 195,768
H	X	X			X		€ 213,402	€ 215,480	€ 215,480	€ 215,599	€ 216,510	€ 195,768
I	X	X	X			X	€ 334,248	€ 232,545	€ 232,545	€ 232,663	€ 233,574	€ 233,589
J	X	X		X		X	€ 265,060	€ 267,139	€ 267,139	€ 232,663	€ 233,574	€ 233,589
K	X	X			X	X	€ 251,223	€ 253,301	€ 253,301	€ 253,420	€ 254,330	€ 233,589

De bovenstaande totaalbedragen kunnen worden omgerekend naar gemiddelde spaarbedragen per appartement door uit te gaan van gelijke verdeling over 59 appartementen. Het resultaat is in onderstaande tabel weergegeven, waarbij opgemerkt wordt dat de verdeelsleutel straks naar appartementsrecht gaat waardoor grotere appartementen meer zullen bijdragen aan het sparen en

kleinere appartementen minder. Over het algemeen kan gesteld worden dat er sprake is van een forse toename (gemiddeld ten minste EUR 68 per maand) van de maandelijkse bijdrage aan de VvE, ongeacht de optie die gekozen wordt. Afhankelijk van de periode waarover de tekorten wordt verrekend komt daar nog orde EUR 30 tot EUR 50,-- per maand bij. Merk op dat het spaarbedrag per jaar varieert, onder andere vanwege de variabele duur van inlopen tekorten (1, 3 of 5 jaar).

Optie	Welke elementen		Compenseren				Gemiddeld spaarbedrag per maand					
	kort	lang	kort (1 jaar)	kort (3 jaar)	kort (5 jaar)	lang (25 jaar)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Referentie							€ 64	€ 65	€ 66	€ 67	€ 69	€ 70
A	X						€ 134	€ 135	€ 135	€ 135	€ 137	€ 137
B	X	X					€ 272	€ 275	€ 275	€ 275	€ 276	€ 277
C	X		X				€ 281	€ 135	€ 135	€ 135	€ 137	€ 137
D	X			X			€ 183	€ 184	€ 184	€ 135	€ 137	€ 137
E	X				X		€ 164	€ 165	€ 165	€ 165	€ 166	€ 137
F	X	X	X				€ 419	€ 275	€ 275	€ 275	€ 276	€ 277
G	X	X		X			€ 321	€ 324	€ 324	€ 275	€ 276	€ 277
H	X	X			X		€ 301	€ 304	€ 304	€ 305	€ 306	€ 277
I	X	X	X			X	€ 472	€ 328	€ 328	€ 329	€ 330	€ 330
J	X	X		X		X	€ 374	€ 377	€ 377	€ 329	€ 330	€ 330
K	X	X			X	X	€ 355	€ 358	€ 358	€ 358	€ 359	€ 330

Om tot een onderbouwde keuze te kunnen komen, zijn de bouwstenen teruggebracht tot de volgende keuzes voor de ALV teneinde tot een gedragen besluit te kunnen komen:

4. Ja/Nee accepteren van de herziening van het MJOP/MJOB
  - a. Ja: opties A tot en met H
  - b. Nee: terugval op wettelijk minimum spaarbedrag
5. Ja/Nee sparen voor onderhoud aan lang cyclische elementen
  - a. Ja: opties B, F, G, of H
  - b. Nee, optie A, C, D of E
6. In 1 of 5 jaar inlopen tekort voor onderhoud kort cyclische elementen
  - a. 1 jaar: optie C of F (afhankelijk van besluit 2)
  - b. 5 jaar: optie E of H (afhankelijk van besluit 2)