

**VRAGEN MET BETREKKING TOT DE ELEMENTEN VAN HET MEERJARENONDERHOUDSPLAN (MJOP)**

- **Is het vervangen van het dubbelglas opgenomen in de MJOP/MJOB?**

Antwoord: het vervangen van het dubbel glas is niet opgenomen in de MJOP/MJOB. Het vervangen van dubbelglas heeft normaliter een cyclus orde 25 jaar. De kosten hiervan kunnen aanzienlijk zijn: orde EUR 200,-- per vierkante meter. Met een oppervlak van orde 2.300 vierkante meter betekent dit een extra uitgave van EUR 450.000,-- per cyclus, oftewel EUR 18.000,-- sparen per jaar. Deze component zou, met als jaar van eerste onderhoud in 2042 net onder de lang-cyclische elementen vallen. Daar is deze opgenomen met als gevolg een toename van het te sparen bedrag per jaar van 18.000 EUR.

- **Kan er in de MJOP/MJOB een post worden opgenomen om te sparen voor energiebesparende maatregelen?**

Antwoord: ja dat kan, vergelijkbaar aan de plantenbakken (het betreft immers een verfraaiing van het pand en niet strikt onderhoud). Hiervoor dient dan wel een plan te worden ingediend met bijbehorende begroting, zodat de ALV hierover kan besluiten.

- **Omvat het liftonderhoud zoals opgenomen door Skylift ook vervanging van de lift?**

Antwoord: het onderhoud voorziet in een stapsgewijze vervanging van de onderdelen van de lift. Aan het eind van de totale cyclus hebben we een nieuwe lift. De snelheid van de cyclus hangt af van het aantal bewegingen.

- **In de MJOP staan de bouwbegeleidingskosten genoemd. Tot nu toe worden die kosten vaak vermeden doordat we het zelf doen. Dit is een van de weinige posten waar we zelf veel invloed op hebben. Mijn voorstel is om die naar de jaarbegrotingen te verplaatsen, zodat we getriggerd worden om het ook daadwerkelijk zelf te doen.**

Antwoord: de bouwbegeleidingskosten staan inderdaad in de begroting van de MJOB specialist, maar deze maken geen onderdeel uit van de uiteindelijk door ons opgestelde MJOB. Het voorstel is in paragraaf 4.2 – Staartkosten aangepast met het voorstel om dit in de jaarbegroting op te nemen.

- **Is het afstellen van deurdrangers en deurautomaten werkelijk zo duur? We zijn er volgens de MJOB maandelijks ca. € 300,- aan kwijt. Is dit een serviceabonnement?**

Antwoord: dit betreft alle deurdrangers, zowel de “automatische” als de reguliere. In totaal zijn dat er zo’n 70 in het complex. De kosten bestaan uit vervangen iedere 12 jaar, wat omgerekend per maand zo’n 85 euro aan spaargeld kost (1,20 per deurdranger). De jaarlijkse kosten voor afstellen is begroot voor zo’n 2 euro per deur; deze laatste kosten zijn uit het MJOB voorstel gehaald (net als alle andere posten met een cyclus van 1 jaar) en kunnen in de jaarbegroting worden meegenomen.

- **In de berekening van de 3 liften zie ik als variabelen wel het aantal stopplaatsen meegenomen, maar niet de gebruiksfrequentie. Het is al gebleken dat de hoofdlift veel**

**eerder onderhoud nodig heeft gehad. De lift 3 wordt nauwelijks gebruikt, en daardoor is er naar verwachting ook minder onderhoud nodig. Ik zou graag horen hoe Skylift dit heeft ingerekend, en of ze daarin kunnen adviseren.**

Antwoord: Skylift heeft rekening gehouden met de laatste vervangingsactie per element (en dus het hiernavolgende moment van eerste onderhoud), welke afhankelijk is van het aantal bewegingen dat heeft plaats gevonden. Dat is gecombineerd met gemiddeld gebruik. Dit is in lijn met de overige posten uit de MJOP: de datum van eerste onderhoud conform schouw/huidige situatie en frequentie op basis van de norm.

#### **VRAGEN MET BETREKKING TOT DE FINANCIERING IN DE MEERJARENONDERHOUDSBEGROTING (MJOB)**

- **Is het mogelijk om voor het inlopen van het tekort met betrekking tot lang-cyclische onderdelen een optie op te nemen waarbij dit uitgespreid wordt over een langere periode dan 3 of 5 jaar (het betreft immers lang cyclische kosten)?**

Antwoord: Ja dat is mogelijk: de optie E (inlopen in 5 jaar) is vervangen door inlopen in 25 jaar (zichtperiode van de MJOP).

- **Kan er een optie worden toegevoegd waarbij het tekort voor de kort-cyclische elementen in 1 keer wordt ingelopen?**

Antwoord: ja dat kan, deze is nu opgenomen in de opties

- **Kan er een optie worden toegevoegd om het inlopen van het tekort voor kort-cyclische elementen over 7 jaar te spreiden.**

Antwoord: ja dit kan, maar dat hebben we niet gedaan omdat dit betekent dat een deel van het inlopen over de cyclus van de MJOP/MJOB heen loopt.

- **Kan het zesde jaar worden toegevoegd aan de overzichten, zodat duidelijk wordt dat het spaarbedrag dan weer terug valt (in geval van inlopen tekorten in 5 jaar tijd)?**

Antwoord: toegevoegd

- **Kan duidelijk gemaakt worden dat de bedragen waarover hier gesproken wordt betrekking hebben op het aanvullen van de reserves (voor langjarig onderhoud) en dat de VvE bijdrage ook nog andere elementen heeft?**

Antwoord: toegevoegd

- **Kan er voor het inlopen van het tekort een soort betalingsregeling worden getroffen? De keuze aan de bewoners laten om ofwel in 1 keer ofwel over 3 of 5 jaar gespreid in te lopen?**

Antwoord: In theorie kan natuurlijk alles. In de praktijk heeft een dergelijke regeling een aantal nadelen, waaronder : (i) administratie, (ii) niet eenduidige jaarbegrotingen, (iii) regelingen bij verkoop appartementen. Hoewel dit een aardig idee is, wegen de nadelen toch zwaarder dan de voordelen.

## OVERIGE VRAGEN

- **Hoe verhoudt het in de huidige MJOP/MJOB opgenomen onderhoudsbedrag zich tot de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten?**

Antwoord: gemiddeld genomen komen de gemaakte kosten overeen met de kosten in de MJOP/MJOB van 2012. Wel zijn er kosten gemaakt die niet in de MJOP/MJOB waren opgenomen (denk aan buitenschilderwerk en ventilatiekanalen).

- **Hoe verhouden deze spaarbedragen zich tot andere VvE's?**

Antwoord: als je kijkt naar de VvE bijdragen van vergelijkbare panden (zoals bijvoorbeeld Vestehof), dan blijkt dat de VVE bijdragen daar fors hoger zijn. Hoewel dat niet noodzakelijkerwijs iets zegt over de omvang van het spaardeel, mag er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat een verhoging van het spaarbedrag behorende bij de kort-cyclische elementen tot een VvE bijdrage leidt die vergelijkbaar is met deze VvE bijdrage bij de burens (dit geldt voor het gemiddelde van de appartementen, niet voor alle appartementen).

- **Kan Winter VVE Beheer aangeven hoe de spaarbedragen waar wij nu op uit komen zich verhouden tot de spaarbedragen van andere VvE's?**

Antwoord: gaan we navragen

- **Er is een standaard 'monetair' inflatiepercentage ingerekend. De bouwkosten die gemaakt worden stijgen vaak harder dan dit percentage, met ca. 0,5% meer. Dat lijkt weinig, maar heeft toch behoorlijk invloed op de te sparen bedragen. Ik zou graag van een MJOB-specialist horen of het ingerekend percentage correct is.**

Antwoord: de MJOB specialist geeft zelf aan dat met een indexering van 2% gerekend moet worden vanaf 2019 (zie ook pdf-pagina 24 van Bijlage A)

- **Voor post 2110 worden voor de tweede cyclus geen kosten berekend in het overzicht. Klopt dit?**

Antwoord: dit was inderdaad niet correct; aangepast (eindresultaat voor komende 6 jaar wordt hier niet door beïnvloed)