

Meerjarenplanning voor uw VvE en uw lift

Als eigenaar van een appartement bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw eigen woning. Het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes van een appartementengebouw vallen echter onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Dit zijn onder andere het dak, de gevel, het trappenhuis en de lift.



Geld reserveren voor groot onderhoud VvE

Het is wettelijk vastgesteld dat elke VvE jaarlijks een geldbedrag moet reserveren voor groot onderhoud aan het gebouw. Dit om achterstallig onderhoud aan het gebouw te voorkomen. De leden van de VvE zijn samen verantwoordelijk voor het opbouwen van een reservefonds voor onderhoud. De VvE kan hiertoe jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren of er kan geld gereserveerd worden gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Een goede manier om vast te stellen hoe hoog het reservefonds van een VvE moet zijn is het opstellen van een MJOP. Hierin staat welk onderhoud er nodig is, wanneer dit het beste plaats kan vinden en wat de globale kosten hiervan zijn. Dit moet gespecificeerd worden per bouwdeel, dus voor het dak, de gevel, de kozijnen, de lift, etc. Ook staat er in het MJOP hoe lang een bepaald bouwdeel mee gaat en wanneer vervanging of renovatie nodig is.

Doorgaans wordt er een MJOP van tien jaar gemaakt. Het is belangrijk om alle bouwdeelen van een gebouw mee te nemen in het MJOP, ook al is het onderhoud na die tien jaar gepland. Als het dak of de lift een levensduur heeft van 25 jaar, moeten deze ook opgenomen worden in het plan zodat er in ieder geval voldoende geld gereserveerd wordt.

De staat van een gebouw kan veranderen in de loop der jaren en ook de prijzen van grondstoffen en belastingpercentages kunnen wijzigen. Het is daarom van belang om het MJOP regelmatig, bijvoorbeeld elke vijf jaar, te herzien. Op deze manier blijft het plan actueel. Als het nodig is worden bepaalde

werkzaamheden naar voren gehaald of juist uitgesteld en blijft het gebouw in goede conditie.

Het is niet wettelijk bepaald hoe hoog het reservefonds moet zijn; het bedrag moet voldoende zijn om noodzakelijk onderhoud te kunnen betalen. Aan de hand van een MJOP weet een VvE hoeveel zij jaarlijks moet reserveren. Als er geen MJOP wordt opgesteld, dan moet de VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. De herbouwwaarde staat op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

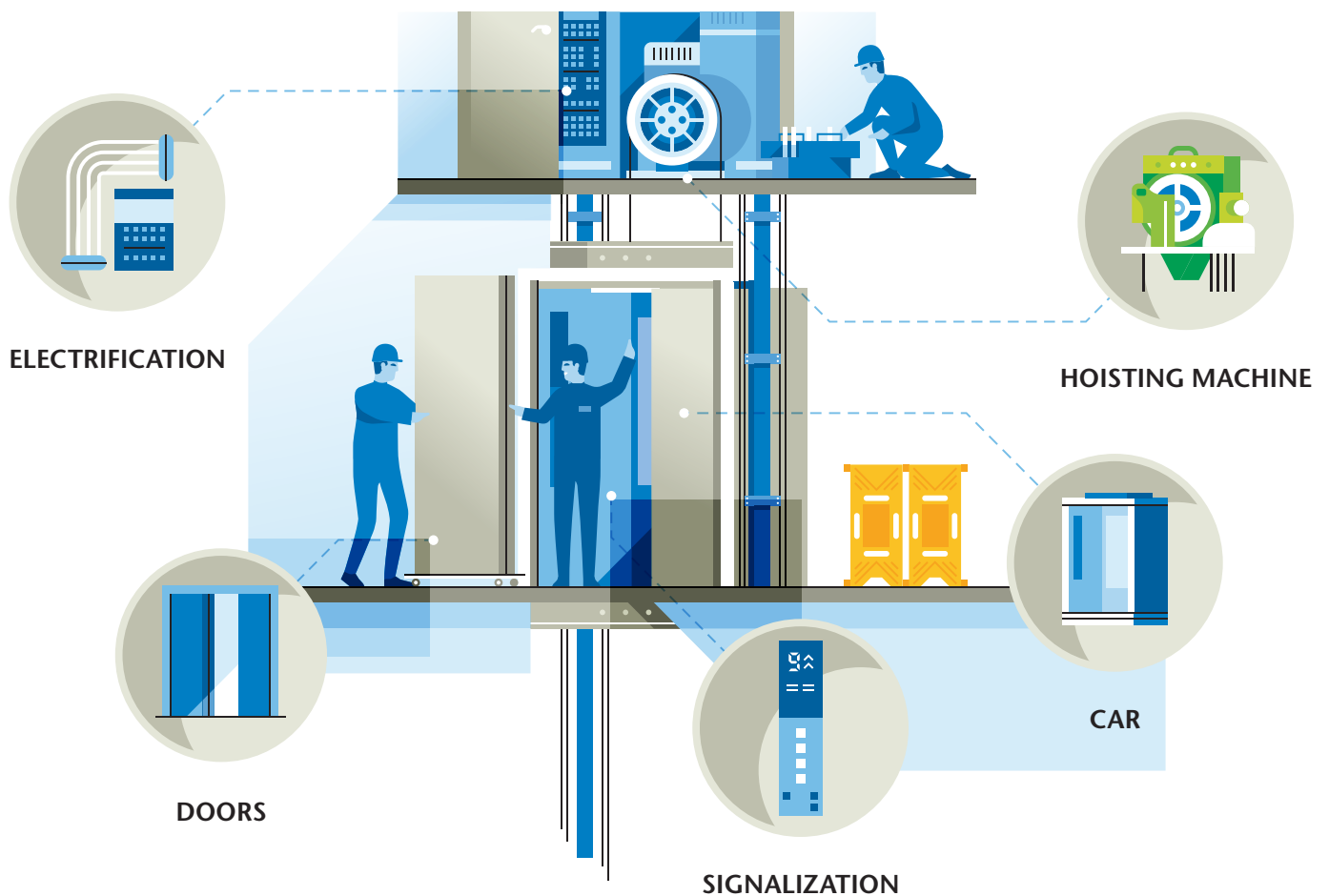


De lift in uw MJOP

De liftinstallatie is een belangrijk deel van de openbare ruimte in een appartementengebouw. Deze wordt immers dagelijks veelvuldig gebruikt en is daardoor aan slijtage onderhevig. In de MJOP wordt daarom ook een deel opgenomen voor onderhoud, reparaties, energieverbruik, modernisering of vervanging van de lift. De VvE krijgt zo een overzicht van alle grote componenten in de lift, wanneer deze vervangen moeten worden en wat hiervoor de kosten zijn. Dit maakt het budgetteren eenvoudiger en de VvE komt niet voor verrassingen te staan.

Modernisering van de lift

Na verloop van tijd moeten grote componenten van de lift vervangen worden. Dit heet modernisering. Welke componenten worden vervangen is afhankelijk van de staat van de lift. Soms wordt alleen het interieur vervangen. In andere gevallen de motor of de liftbesturing. Door modernisering kan de VvE besparen op de liftkosten. Door het vervangen van grote onderdelen zal de lift minder snel storingen vertonen en energiezuiniger werken. Ook zorgt modernisering voor een verlenging van de levensduur van de lift. Er komt echter een tijd dat de gehele lift vervangen moet worden. Dit is na gemiddeld 20 tot 25 jaar het geval.



Meer informatie over een meerjarenbegroting voor uw lift(en) vindt u op <https://www.kone.nl/meerjarenbegroting>