

Meerjarenonderhoudsplan (Quickscan)

Gegevens:

VvE VvE Om de hoek
Adres Hoeklaan 2-24
Postcode 1111 AB
Plaats Den Haag
KvK nr. 123456789

Kenmerk P201206/0005
Datum 3-9-2012
Startjaar 2012

Inspectiegegevens:

Datum 13-6-2012
Inspecteur De heer R.J.J. van de Giessen
Telefoon +31 (6) 81524091
E-mail r.vandegiessen@pbsvastgoed.nl

Contactgegevens VvE:

Naam De heer J. van Vliet
Functie Voorzitter
Telefoon -
E-mail -



Zuidweg 73
2671 MP Naaldwijk
T 0174 627953
E info@pbsvastgoed.nl
I www.pbsvastgoed.nl

ABN AMRO 491625677
KVK 51372878
BTW NL823246140B01

Kerngetallen:

Huidig saldo reserveringsfond	€	70.736
Totale kosten 10 jaar	€	134.010
Gemiddelde kosten per jaar	€	12.183
Advies reservering totaal (/jr.)	€	7.967
Vastgestelde reservering (/jr.)	€	7.967
Reservering per appartement (/jr.)	€	531
Reservering per appartement (/mnd.)	€	44
Jaarlijkse indexering		2,0%

Toelichting Quickscan Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Doelstelling en gebruikers:

Een Quickscan MJOP is bedoeld voor VvE's en gebouweigenaren die zonder uitgebreid MJOP op een verantwoorde en onderbouwde wijze tot een inschatting van hun algemene kosten en de kosten van (groot)onderhoud willen komen, zonder verder diepgaand onderzoek.

Totstandkoming van de Quickscan MJOP

Een VvE of gebouweigenaar heeft niets aan een begroting, waarin geen rekening gehouden is met eventuele technische gebreken aan het pand. Derhalve voeren wij altijd een bouwkundige inspectie uit, waarin wij vaststellen of er sprake is van technische gebreken. Het verhelpen van eventuele technische gebreken en het reguliere (groot)onderhoud worden vervolgens door ons gepland en financieel gewaardeerd.

Omvang van de Quickscan MJOP

In dit onderhoudsplan beperken wij ons tot de schil van het gebouw (gevels en daken) en eventuele gemeenschappelijke delen, zoals trappenhuizen e.d. Hierin nemen wij geen notie van de splitsingsakte, wat wij in een regulier MJOP wel doen. Eventuele correcties gebaseerd op de splitsingsakte kunnen door de gebruiker handmatig in het rekenblad gecorrigeerd worden.

Diepgang bouwkundig onderzoek

Deze Quickscan is een effectieve en goedkope manier om snel tot een verantwoorde begroting te kunnen komen. Om dit product financieel aantrekkelijk te houden, worden er geen exacte hoeveelheden bepaald en wordt er geen specialistisch onderzoek verricht.

Financiële toelichting

Totstandkoming van bedragen:

Genoemde bedragen aan herstel- en onderhoudswerkzaamheden zijn door ons geschat en kunnen bij uitbesteding van het werk derhalve afwijken. In deze bedragen hebben wij wel rekening gehouden met eventuele sloop-, stut- en steigerwerkzaamheden.

BTW-tarieven:

Alle bedragen in de planning van het rekenblad zijn exclusief BTW. Onderaan deze planning worden de totalen echter verhoogd met 19% BTW, zodat de uiteindelijke bepaling van de jaarlijkse reservering gebaseerd is op een begroting van bedragen incl. 19% BTW. Voor sommige onderhoudswerkzaamheden aan gebouwen ouder dan 2 jaar geldt soms een verlaagd BTW-tarief van 6%. Houdt u hier rekening mee bij het uitbesteden van werkzaamheden. Raadpleeg voor meer informatie onze website www.pbsvastgoed.nl

Prijsstijgingen:

Materiaal- en loonkosten zijn constant onderhevig aan prijsstijgingen, -dalingen en inflatie. Het is verstandig om hier in een meerjarenbegroting rekening mee te houden. Gemiddeld komen deze factoren neer op een indexering van 2% per jaar.

Gemiddelde bedragen:

Voor een goed overzicht slaan wij de reservering voor grootonderhoud en de exploitatiekosten terug naar kosten per appartement (per maand/jaar). Het gaat hier echter om gemiddelde bedragen per appartementen, zonder verder rekening te houden met breukdelen en andere verdeelafspraken.

Gebruikshandleiding

Planning (groot)onderhoud:

Het benodigde, regulier (groot)onderhoud is door ons vastgesteld en ingepland onder de kop "(GROOT)ONDERHOUD" van het rekenblad. De planning volgt uit onze bevindingen in combinatie met standaard onderhoudscycli. Zowel de bedragen, als de planning en het aantal regels kunt u op basis van uw ervaring aanpassen.

Algemene kosten:

De algemene kosten kunt u zelf in de blauwe cellen invullen en jaarlijks onderhouden. De door u opgegeven bedragen worden door het rekenblad jaarlijks ingepland en doorgerekend. Let erop dat u hier de bedragen invult incl. BTW.

Vaststelling jaarlijkse bijdrage:

Het rekenblad adviseert een jaarlijkse collectieve bijdrage door de eigenaars. Deze bijdrage is gelijk aan het gemiddelde jaarbedrag aan kosten over een periode van 11 jaar, rekening houdend met uw beginsaldo. Wanneer u besluit om een afwijkend bedrag te reserveren, dan kunt u dit bedrag in de blauwe cel links onderin overschrijven. Het rekenblad zal vervolgens automatisch met uw bijdrage doorrekenen.

Jaarlijkse indexering:

Het rekenblad wordt erg complex, wanneer jaarlijks een indexering wordt doorberekend in de kosten/opbrengsten. Daarom adviseren wij de bijdragen jaarlijks te indexeren, zodat u, onder normale omstandigheden, prijsstijgingen binnen uw budget kunt opvangen. Een afwijkende indexering kunt u verwerken in de blauwe cel hierboven.

