ledenhuis

MJOP-checklist voor het VvE-bestuur

Vink af wat klaar is. Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) laat zien welk onderhoud de komende jaren nodig is en wat dat kost. Daarmee bepaal je hoeveel de VvE elk jaar in het reservefonds stort. Welke delen van het gebouw gemeenschappelijk zijn, staat in jullie splitsingsreglement.

1. Voorbereiden

- ☐ Splitsingsakte en reglement erbij gepakt: welke delen zijn gemeenschappelijk, en welke zijn privé?
- ☐ Het vorige MJOP, offertes, facturen en inspectierapporten verzameld.
- ☐ Besloten: maken we het plan zelf, of laten we het maken door een deskundige?
- ☐ Afgesproken wie in het bestuur het plan trekt, en wanneer het klaar moet zijn.

2. Het gebouw doorlopen

- ☐ Dak, goten en hemelwaterafvoer.
- ☐ Gevel, voegwerk, kozijnen, ramen en buitendeuren.
- ☐ Schilderwerk binnen en buiten.
- ☐ Trappenhuis, galerijen, balkons en hekwerken.
- ☐ Installaties: lift, verlichting, intercom, riolering, cv of blokverwarming, ventilatie.
- ☐ Brandveiligheid: brandmelders, noodverlichting, blusmiddelen.
- ☐ Terrein: bestrating, tuin, fietsenstalling, parkeerplaatsen.
- ☐ Per onderdeel de staat genoteerd (goed, matig, slecht), met een foto.

3. Het plan opstellen

- ☐ Per onderdeel: wat moet er gebeuren, in welk jaar, en wat kost het?
- ☐ Het plan beslaat minstens tien jaar.
- ☐ Ook vernieuwingen staan erin, niet alleen het gewone onderhoud.
- ☐ De kosten zijn gelijkmatig over de jaren verdeeld, zodat de storting elk jaar ongeveer gelijk is.
- ☐ Bedragen inclusief btw, met de datum van de prijzen erbij.
- ☐ Duidelijk welke bedragen geschat zijn en welke uit een offerte komen.

4. Het reservefonds

- ☐ Jaarlijkse storting uitgerekend volgens het plan.
- ☐ Vergeleken met 0,5% van de herbouwwaarde (die staat op het polisblad van de opstalverzekering).
- ☐ Gecontroleerd dat het reservefonds in geen enkel jaar onder nul komt.
- ☐ Het geld van het reservefonds staat op een aparte betaal- of spaarrekening op naam van de VvE.
- ☐ Per woning uitgerekend wat de storting betekent, volgens het breukdeel.

5. Vaststellen en bijhouden

- ☐ Het plan en de voorgestelde storting staan als besluit op de agenda van de ALV.
- ☐ De vergadering heeft het plan vastgesteld; het besluit staat in de notulen.
- ☐ Het plan is gedeeld met alle eigenaren.
- ☐ Elk jaar nagelopen: klopt de planning nog, en zijn er klussen eerder of later nodig?
- ☐ Op de kalender gezet: het plan uiterlijk na vijf jaar opnieuw opstellen en vaststellen.

Wat zegt de wet?

Een VvE houdt een reservefonds aan voor andere kosten dan de gewone jaarlijkse kosten. Bij een gebouw met woningen is de jaarlijkse reservering minstens het bedrag uit een onderhoudsplan dat de vergadering heeft vastgesteld, dat hooguit vijf jaar oud is en minstens tien jaar beslaat. Heeft de VvE zo'n plan niet, dan is het minimum 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Het geld staat op een aparte rekening op naam van de VvE.

Bron: artikel 5:126 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek, te lezen op wetten.overheid.nl/BWBR0005288/

Gratis hulp

- Reservefonds berekenen: ledenhuis.nl/VVE/welkom/hulp/reservefonds/
- Voorbeeld-MJOP voor 12 woningen (Excel en pdf): ledenhuis.nl/VVE/welkom/downloads/
- Meer uitleg: ledenhuis.nl/VVE/welkom/kennisbank/mjop-opstellen/