

Aan: Leden van de VvE M.K. Gandhiplein 1 t/m 154
Van: Bestuur
Datum: november 2023

Toelichting bij Meerjarenonderhoudsplan

MVGM heeft in oktober 2023 de conceptbegroting 2024 en het MJOP 2024 voor de VvE voorbereid. Voor wat betreft het MJOP 2024 (inclusief jaren na 2024) is het meerjarige MJOP dat in het najaar 2022 door de ALV is goedgekeurd als basis gehanteerd. In principe zijn posten in toekomstige jaren ongewijzigd opgenomen, tenzij in deze notitie anders is vermeld. Voor een aantal projecten/kostenposten is een nieuwe kostenopgave opgevraagd bij (potentiële) leveranciers.

Het bestuur heeft in meerdere sessies (met en zonder MVGM) een review uitgevoerd op zowel de begroting 2024 en de MJOP 2024. Ook de 'werkgroep MJOP' - die in de maanden voor de uitbraak van Corona intensief betrokken was bij de totstandkoming van het MJOP 2020 – heeft dit jaar weer meegekeken naar het voorgestelde MJOP. Zij zijn aanwezig geweest bij een sessie met bestuur en MVGM, hebben zelf berekeningen gemaakt en hebben vervolgens in een sessie met het bestuur de uitkomsten hiervan besproken.

Zowel de begroting 2024 als het MJOP 2024 liggen ter behandeling voor in de algemene ledenvergadering van 30 november 2023. In deze notitie gaat het bestuur nader in op de realisatie van het MJOP 2023 en de onderhoudsplannen voor 2024.

1 MJOP

1.1 Realisatie versus plan voor 2023

In het MJOP van vorig jaar is een uiteenzetting opgenomen van gepland onderhoud voor 2023. De belangrijkste geplande projecten voor 2023 waren de herinrichting binnenterrein (inclusief aanbrengen slagboominstallatie), het schilder- en licht onderhoudswerk aan kozijnen en de start van het groot onderhoud aan de liftinstallaties.

Over de herinrichting van het binnenterrein (inclusief eventueel aanbrengen slagboominstallatie) zijn bewoners bijgesproken c.q. geïnformeerd in de buitengewone extra ALV van 7 februari 2023 en via verschillende nieuwsbrieven. Gezien de ontwikkelingen in het tweede halfjaar van 2023 is het project in het najaar op een laag pitje gezet en is geen start gemaakt met uitvoering van grote werkzaamheden. Wel zijn in 2023 voorbereidingskosten gemaakt; dit betreft onder andere kosten voor noodzakelijke technische tekeningen van ons complex, kosten van een designer voor de visualisatie (getoond tijdens de ALV van 7 februari 2023) en kosten voor het maken van een bestek.

De schilder- en lichte onderhoudswerkzaamheden aan kozijnen zijn in het 2^e en 3^e kwartaal van 2023 uitgevoerd conform plan.

Voor wat betreft het groot onderhoud aan de liftinstallaties: het was voor de betreffende leverancier niet mogelijk hier in 2023 een start mee te maken vanwege het ontbreken van een deel van de benodigde materialen en een volle planning. Het bestuur heeft gedurende 2023 wel diverse gesprekken met de leverancier gevoerd en heeft in het nu voorliggende MJOP een aangepast voorstel voor het noodzakelijke groot onderhoud aan de liftinstallaties opgenomen.

Verder waren er in het onderhoudsplan voor 2023 diverse kleinere werkzaamheden opgenomen. Deze zijn deels uitgevoerd, maar ook deels doorgeschoven naar 2024 vanwege verschillende redenen. Hierna is dit kort toegelicht:

Gepland onderhoud per categorie	Toelichting
Vloeren (categorie 23) – balkonconstructie beton	Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in 2023. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden voorlopig niet meer nodig en gezien de geringe omvang van de kosten is besloten hier nu geen nieuwe post voor op te nemen in het MJOP.
Buitenwandafwerkingen (categorie 41) – gevelbeplating en daken penthouse schoonmaken/controleren	Deze werkzaamheden zijn in het voorjaar van 2023 uitgevoerd. De verwachting is dat in ieder geval de daken jaarlijks schoongemaakt moeten worden. In het MJOP 2024 is dit verwerkt.
Schilderwerk (categorie 46) – schilderen diktekanten balkons	Deze werkzaamheden zijn niet uitgevoerd in 2023. Er is in 2023 in de zomerperiode voorrang gegeven aan het schilderwerk van de kozijnen. Voor de schilderwerkzaamheden aan de balkons moet een aaneengesloten periode een grote hoogwerker ingehuurd worden. Dit zal in 2024 gebeuren.
Water (categorie 53) – hydrofoor	Deze werkzaamheden zijn al een aantal keren uitgesteld en ook in 2023 zijn deze niet uitgevoerd. De verwachting is nu wel dat de kleine hydrofoor in 2024 vervangen moet worden. We hebben offertes aangevraagd bij 3 leveranciers voor de kosten van het vervangen van de grote en kleine installatie. In het MJOP zijn de kosten op basis van de beste offerte opgenomen.
Beveiliging – afpersen droge blusleidingen d	Deze werkzaamheden zijn recent in 2023 uitgevoerd.
Transport (categorie 66) – personenlift, verhelpen keuringspunten	Het voorstel is om het groot onderhoud versneld uit te voeren in 2024 en 2025. De keuringspunten zijn daarom niet meer apart opgelost en dus geen kosten in dit kader in 2023. Bij de uitvoering van het groot onderhoud zullen in 2024 als eerste de liftinstallaties worden aangepakt die op te volgen keuringspunten hebben.

Ten slotte zijn waar noodzakelijk reguliere kleine onderhoudsposten uit categorie 99 – Algemeen (onvoorzien onderhoud) uitgevoerd. Hierover zal verantwoording worden afgelegd in de jaarrekening 2023.

1.2 Onderhoudsplan 2024

Voor komend jaar hebben wij de volgende werkzaamheden op de planning staan:



1086.0001 • VvE M.K. Gandhiplein 1 t/m 154 M.K. Gandhiplein 1 t/m 154 • Groningen

Code	Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2024
41 Buitenwandafwerkingen				
4112	Daken penthouses	controle / reinigen	1,00 pst	€ 4.502
46 Schilderwerk				
4628	Buitschilderwerk betonconstructie	Onbehandelde betonlateien reinigen en impregneren	1,00 pst	€ 4.904
4628	Buitschilderwerk betonconstructie	Schilderen diktekanten balkons Goedgekeurd ALV 2022	1,00 pst	€ 6.298
53 Water				
5314	Hydrofoor	Vervangen hydrofoor Pomp 8.1	1,00 st	€ 4.081
66 Transport				
6611	Personenlift (Elektrische lift)	Verhelpen van keuringspunten/ post onvoorzien ivm verouderde liftdeuren	1,00 pst	€ 10.170
6611	Personenlift (Elektrische lift)	Vervangen nieuwe vanginstallatie, machine, stalen draagkabels, deuraandrijving. 7 liften per jaar gefaseerd uitvoeren. Totaal 14 liften Bedrag ALV 23 € 235.000 goedgekeurd	7,00 pst	€ 157.064
90 Terrein				
9074	Herinrichting binnenterrein	Herinrichting binnenterrein aanpassen ivm aantal parkeerplaatsen Bedrag is goedgekeurd in de ALV 22	1,00 pst	€ 53.393
99 Algemeen				
9999	Onderhoud onvoorzien	Onderhoud onvoorzien	1,00 pst	€ 7.622
Totaal object				€ 248.033

- ▶ **Buitenwandafwerkingen (categorie 41) – daken penthouses:** dit betreft de reiniging van de daken (en zo nodig gevelplaten) van de penthouses. Helaas houdt de groene dakbedekking op de penthouses veel sneller en meer vuil vast dan de oude groene dakbedekking. We zijn nog steeds in overleg met de leverancier hierover, maar zolang er geen oplossing is zullen de daken jaarlijks schoongemaakt moeten worden. Derhalve is nu in het MJOP een jaarlijkse kostenpost opgenomen.
- ▶ **Schilderwerk (categorie 46) – buitschilderwerk betonconstructie:** in 2023 is voor ons complex divers buitschilderwerk en licht onderhoudswerk aan de kozijnen uitgevoerd. Voor 2024 staat regulier onderhoud en schilderwerk gepland voor de betonconstructie van de balkons.

- ▶ **Water (categorie 53) – hydrofoor:** de hydrofoor zorgt ervoor dat er een constante waterdruk is op uw waterleiding. Deze installatie is inmiddels van een dusdanige leeftijd dat vervanging is geadviseerd. Het storingsverloop is vooralsnog laag, maar het bestuur heeft in 2020 goedkeuring gevraagd voor vervanging van een aantal pompinstallaties inclusief buffervat. De daadwerkelijke vervanging is nog niet uitgevoerd, maar wij verwachten op dit moment dat de kleine hydrofoor installatie in 2024 vervangen moet worden. Derhalve heeft het bestuur in oktober-november 2023 offertes opgevraagd en op basis hiervan de bedragen voor vervanging van zowel de kleine als grote hydrofoorinstallatie geactualiseerd.
- ▶ **Transport (categorie 66) – personenlift, verhelpen keuringspunten:** onze liften zijn in het najaar van 2022 volgens planning gekeurd. Uit deze keuring zijn bevindingen gebleken die verholpen moeten worden. Hiertoe is een bedrag opgenomen in het MJOP; dit bedrag is gebaseerd op een prijsopgave. Aan onze liftinstallaties zal in 2024 en 2025 groot onderhoud uitgevoerd moeten worden. Gelijktijdig met dit groot onderhoud zullen de keuringspunten opgevolgd worden.
- ▶ **Transport (categorie 66) – personenlift, vervangen vanginstallatie, machine en stalen draagkabels:** vorig jaar hebben wij u geïnformeerd over de noodzaak van groot onderhoud aan onze (verouderde) liftinstallaties. Op dat moment was in overleg met de leverancier Liftservice Noord afgesproken het groot onderhoud over 4 jaar uit te smeren (2023-2026). Later bleek dat de leverancier moeite had om tijdig over de benodigde materialen te beschikken én dat zijn planning voor 2023 al vrijwel vol zat. Wel heeft het bestuur verder overleg met de leverancier gevoerd en is recent een gedetailleerde offerte ontvangen. De kosten uit die offerte zijn opgenomen in het MJOP. Wij stellen voor het groot onderhoud versneld uit te voeren: in 2024 en 2025. Dit is financieel gezien mogelijk omdat we (waarschijnlijk) geen grote en dure herinrichting van ons binnenterrein hoeven uit te voeren.
- ▶ **Terrein (categorie 90) – slagboominstallatie + herinrichting binnenterrein:** Gezien de ontwikkelingen van de afgelopen maanden is het project 'herinrichting binnenterrein' op een laag pitje gezet. In de ALV van 30 november a.s. wil het bestuur voorstellen het besluit genomen in de ALV van 7 februari 2023 terug te draaien. Voor het MJOP betekent dit dat de kostenpost voor de slagboominstallatie kan vervallen; deze is dan ook verwijderd. Verder is een reservering voor herinrichting binnenterrein van EUR 53.393 (EUR 52.599 vorig jaar goedgekeurd als onderdeel van het MJOP 2023 - verhoogd met 1 jaar indexatie) doorgeschoven van 2023 naar 2024. Dit bedrag betreft een inschatting van de mogelijke kosten voor een beperkte herinrichting van het binnenterrein zodanig dat circa 10-12 extra parkeerplaatsen gecreëerd worden. Het leek het bestuur goed deze post voorlopig te handhaven zolang er nog geen nieuw/ander besluit over de herinrichting van het binnenterrein genomen is. De herinrichting van het binnenterrein is verder een separaat agendapunt voor de vergadering van 30 november a.s.
- ▶ **Algemeen (categorie 99) – onderhoud onvoorzien:** dit betreft een reservering voor eventueel niet voorzien onderhoud in enig jaar. Deze post betreft een 'buffer' in het MJOP voor onderhoud aan ons complex. Het bestuur heeft deze post 'onvoorzien' sinds vorig jaar verlaagd van circa EUR 10.000 per jaar naar circa EUR 7.500 per jaar omdat we in recente jaren diverse grote onderhoudsprojecten uitgevoerd hebben en ook voor 2024 een aantal grote posten hebben opgenomen, hierdoor kan de benodigde buffer voor onvoorziene posten wat lager blijven is onze inschatting.

1.3 Onderhoudsplan na 2024

De belangrijkste wijziging doorgevoerd in het MJOP voor de jaren na 2024 betreffen de onderhoudsposten in relatie tot de liften in ons complex (categorie 66 – Transport): dit groot onderhoud zal versneld plaatsvinden in 2024 en 2025. Zie ook toelichting eerder in deze notitie.