

Vandaag gaan we in op het meerjaren-onderhoudsplan (MJOP). Het kan een uitdaging zijn om zelf het onderhoud te regelen. Misschien twijfel je zelfs of jullie dat samen goed kunnen organiseren. Geen zorg, met een goed onderhoudsplan ben je een heel eind op weg.

Vier sprekers delen met veel plezier hun kennis met jou en beantwoorden je vragen graag.

- Bernard Smits, één van de founding fathers van Cooplink, doet de aftrap en geeft een inleiding over het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
- Hienke Sminia van Casa de Pauw (Arnhem) vertelt vervolgens over hoe zij samen het dagelijkse onderhoud oppakken.
- Anna-Lena de Vletter van De Refter (Nijmegen) legt daarna uit hoe zij het onderhoud organiseren nu de woongroep aan het vergrijzen is.
- Ad Vleems van Ecodorp Boekel (Noord-Brabant) laat tot slot zien hoe zij een meerjarenonderhoudsplan hebben opgesteld.

Inleiding onderhoudsplan | door Cooplink: Bernard Smits

Onderhoud bij de WBGV

De WBGV beheert 500 wooneenheden en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen ruim €400.000. Omgerekend is dit zo'n €800/jaar per eenheid (bestaande uit >€700 planmatig onderhoud en <€100 klachtenonderhoud).

Onder deze post onderhoudskosten vallen niet:

- De kosten van mutatieonderhoud
- De kosten van verbeteringen aan het bezit (extra comfort, energetisch, verduurzaming, veiligheid)
- De salariskosten van de twee onderhoudscoördinatoren in dienst van de WBGV. Deze coördinatoren voeren overigens niet zelf het onderhoud uit

Welke soorten onderhoud zijn er?

- Planmatig onderhoud
- Klachtenonderhoud (bij storingen)
- Mutatieonderhoud (bij bewonerswisselingen)
- Contractonderhoud (met externe partijen)
- Garantieonderhoud (bij nieuwbouw)
- Groot onderhoud/ renovatie (veelal vervanging na een lange periode ca 25 jaar)
- Achterstallig onderhoud
- Onderhoud aan aangebrachte verbeteringen (comfort, energetisch, verduurzaming, veiligheid). Bewoners brengen ook zelf voorzieningen aan, maak dan afspraken wie het onderhoud pleegt.

Een greep uit de vragen

- Hoe groot is het onderhoud? Wat kost het? Tip: raadpleeg de bouwkostenwijzer of huur expertise in.
- Hoe hou je rekening met zelfwerkzaamheid? Tip: Neem dit wel in de begroting/planning op als werk derden, dan kun je het later als besparing opvoeren
- Hoe beheers je de kosten? Door te begroten en uitgaven te plannen.
- Hoe organiseer je het onderhoud? Plan het in.
- Wat als je geen technische kennis hebt? Bel externen dan wel alarmdiensten
- Hoe ga je om met groot onderhoud of aanvullende investeringen zoals energetische verbeteringen? Neem het op in een meerjarenplanning en reserveer jaarlijks een bedrag hiervoor.
- Hoe ziet een begrijpelijke MJOP eruit? Bekijk verschillende voorbeelden.
- Beheercoöperaties: welke verantwoordelijkheden hebben bewoners? De eigenaar is altijd dwingend rechterlijk verantwoordelijk voor het onderhoud. Op de website van de WBVG zijn veel voorbeelden van demarcatielijsten voor bewoner/eigenaar verantwoordelijkheden.
- Hoe bepaal je de onderhoudskosten voor je businesscase? Hanteer normbedragen (bij WBVG is bijvoorbeeld de reservering 800/jaar per eenheid en dat is vrij laag).
- Hoe groot is onorthodox onderhoud? Luister straks naar de presentatie van Ad Vleems.

Conditiemeting voor bestaande gebouwen ofwel de nulmeting (NEN2767)

Hoe pak je dat aan?

- Inventarisatie/inspectie: vaststellen gebreken en ernst, intensiteit, omvang
- Bepalen conditiescore en invullen risico's van gebreken
- Bepalen herstelmaatregelen om naar een gewenst kwaliteitsniveau te brengen.
- Bepalen conditie na onderhoud en Invullen onderhoudsplan met levensduurinformatie en kosten-kengetallen

Conditie:

1. Uitstekend
2. Goed
3. Redelijk
4. Matig
5. Slecht
6. Zeer slecht

Gebrekescores:

1. Incidenteel
2. Plaatselijk
3. Regelmatig
4. Aanzienlijk
5. Algemeen

Risico's:

- Veiligheid/gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik
- Technische vervolgschade
- Toename klachtenonderhoud
- Esthetica

Begroting gestuurd onderhoud (de begroting is dus leidend)

Zo hou je de kosten onder controle.

- Breng alle onderdelen en hoeveelheden in beeld
- Kies een kwaliteitsniveau, passend bij het pand en visie.
- Inspecteer en bepaal de ingrepen die nodig zijn om het gewenste niveau te bereiken en in stand te houden.
- Bepaal de terugkerende onderhoudsingenrepen en zet ze uit in de jaren.

- Reserveer jaarlijks een (gelijkblijvend) bedrag aan onderhoudsvoorziening zodat er een buffer is om je onderhoud te betalen.
- Stuur erop dat jaarlijkse onderhoudsuitgaven overeenkomen met het begrootte bedrag.
- Speciale aandacht voor de komende 5 jaar i.v.m. grote ingrepen (misschien gaat een dak 10 jaar langer mee dan je van tevoren inschatte) en reserveer tijdig.
- Maak ieder jaar een begroting met realistische ingrepen en posten. Hanteer normbedragen voor klachten, inspecties, etc.
- Voer alleen planmatig onderhoud uit volgens de begroting!

In de presentatie zie je een voorbeeld van een meerjaren onderhoudsplan en diverse naslagwerken, die te vinden zijn op internet.

Samen het onderhoud organiseren | door Hienke Sminia van Casa de Pauw in Arnhem (WBVG)

hienkes@hotmail.com

Organisatie

- Casa de Pauw bestaat uit 3 panden (10 woongroepen) en ze huren van de WBVG.
- Maandelijks is er een ledenvergadering en er zijn verschillende werkgroepen waaronder de onderhoudsgroep.
- De onderhoudsgroep bepaalt welke klussen worden uitgevoerd (bijv. goten schoonmaken, schilderen, maaien, keuken plaatsen) en er is een kluscoördinator.
- Alle 43 bewoners klussen mee in maandelijkse klusweekenden, waar de cateringgroep ook een rol speelt. Bewoners klussen gemiddeld 8 dagen/jaar mee, dat is contractueel vastgelegd.
- Er zijn ook klusprojecten buiten de weekenden om (zoals trap oliën).
- Zelfwerkzaamheid levert een vergoeding van de WBVG, waardoor de huur lager wordt.

Uitdagingen

- Het is knap lastig om overzicht te krijgen over de klussen. Niet alleen de tijdlijn, maar hoe pak je het aan (waar vind je instructies)? Vragen als bijvoorbeeld welk type verf, waar zit de hoofdkraan, ...
- Casa de Pauw werkt met Trello om online overzicht te houden. Niet iedere bewoner kan daar goed mee overweg.
- Klusexperts zijn noodzakelijk, maar zij zijn niet per definitie goede leermeesters.
- Casa de Pauw stoeit met bewonersinzet. De een klust meer dan de ander. Deels heeft dat met gebrek aan expertise te maken. De onderhoudsgroep wil in gesprek met de mensen die weinig klussen.
- De voorbereiding van een klus wordt onderschat. Spullen aanschaffen en verzamelen. Waar staat de verf? Dat geeft geen tevreden gevoel aan het eind van de dag. Nu overweegt Casa de Pauw om de voorbereiding los te knippen van de klusdag.

Onderhoud in de toekomst | Anne-Lena de Vletter van het monument de Refter in Ubbergen

Adevletter@hotmail.com

Het collectief vergrijst en de onderhoudsmedewerker gaat met pensioen.

De Refter en haar vraagstukken

- 90 bewoners en 60 wooneenheden. Veel bewoners van de beginjaren wonen er nog. Zo ontstond een parkeerprobleem voort scootmobiels en er overleden een aantal 80-ers/90-ers. Tillen zonder rugklachten is schaars.
- Onderhoud technisch is een uitdaging. Er is onvoldoende expertise en capaciteit bij de huidige bewoners. Onderhoud wordt nu uitbesteed.
- Zicht ontbreekt nu hoe het onderhoud planmatig georganiseerd en begroot wordt. Het bestuur wisselt jaarlijks en een onderhoudsbegroting/planning moeten dus eenvoudig en inzichtelijk gepresenteerd kunnen worden.
- Renovaties zijn lang uitgesteld. Zo zijn alle badkamers nu bijna 40 jaar oud. Er staat nu een volledige renovatie op het programma.
- De Refter gaat met een grotere aannemer werken (Klokbouw) voor groot onderhoud en mogelijk ook voor het planmatig onderhoud.
- De Refter heeft nu een klus coördinator ingehuurd, maar zoekt nog meer ondersteuning.
- Een andere grote kostenpost is ontstaan n.a.v. een brandveiligheidscontrole. Er moet gecompartmenteerd worden en dat kost een fortuin.
- Kijk vooral naar meer informatie over het project <https://derefter.nl/>

Onderhoudsplan Ecodorp Boekel | Ad Vleems

ad@ecodorpboekel.nl

- Nieuwbouw van 36 woningen (3 cirkels van 12 woningen).
- Ecodorp bespaarde 10% op de begroting door zelfwerkzaamheid. Bewoners werken minstens 2 dagen/week mee.
- Het enige benodigde onderhoud tot nog toe, was de filters van ventilatiesysteem vervangen.
- Garanties en instructies moeten nog door aannemer worden geleverd.
- Ad vroeg bij drie corporaties een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) op. Daaruit heeft Ad een eigen MJOP opgesteld. Daarin staan materiaalsoort en afwerking opgenomen en na welke periode het onderdeel hersteld of vervangen moet worden (voor schilderwerk geldt bijv zuid/westzijde elke 3 jaar schilderen en noord/oostzijde elke 5 jaar. In dit overzicht kan je ook een uitzondering voor een individuele woning opnemen. Ook zijn de installaties en de garantieperioden en vervanginvestering opgenomen.
- Jaarlijks wordt bekeken of de bedragen nog steeds kloppen. Een inflatiecorrectie is verstandig.
- Zie de website van Cooplink voor een voorbeeld MJOP, hierin lees je hoeveel onderhoudskosten worden verwacht per jaar.

Reacties live

- Je reserveert een bedrag voor onderhoudsuitgaven. Als je onderhoud uitstelt (niet na 20 a 25 jaar, maar 35 jaar), stuwt het geld op (financiële buffer) en er komen veel onderhoudsklussen tegelijk, zoals bij de Rafter. Financieel management is noodzakelijk.
- Bij de Rafter zijn de steigerkosten ook flink hoog.
- Wim vraagt 'Wie heeft er ervaring met een onderhoud prestatiecontract?' Dit is gebruikelijk in infra, maar nog niet in woningbouw. De aannemer wordt dan verantwoordelijk voor onderhoud en de aannemer geeft in dat geval een bankgarantie af (bij faillissement). De aannemer kiest dan voor onderhoudsarme materialen en zorgt voor goede kwaliteit. Welke onderdelen neem je in die overeenkomst op. De WBVG heeft zo'n contract voor monumentaal schilderwerk afgesloten. Na een aantal jaar nam de kwaliteit af en het was lastig om hier goede afspraken over te maken. Hun ervaring was dus niet zo positief.
- Klussers en niet-klussers: de een is meer betrokken dan de ander. Hoe ga je daarmee om? Casa de Pauw heeft niet echt een cultuur dat men elkaar aanspreekt, omdat je de goede sfeer wilt bewaren in huis. Aanspreken gebeurt bij voorkeur met de vraag: 'Wat heb je nodig om mee te doen en je betrokken te voelen?' Reactie: 'elkaar kunnen aanspreken levert op de lange termijn vaak wel een betere sfeer op.'
- Boschgaart werft bewonersinzet via een Talenten en Taken boekje. Daarin kunnen bewoners vooraf aangeven wat ze van plan zijn komend jaar te ondernemen.
- Voor klusdagen bij de Rafter worden klussen gekozen waar minder druk op ligt en wat bijdraagt aan onderlinge verbinding, zoals blad harken.
- Er werd een handboek onderhoud inspectie benoemd. Waar is deze te verkrijgen of is er een ISNB-nummer? Bernard zorgt dat het online komt.
- Bajesdorp vraagt aan Ad: reken je ook loonkosten of alleen materiaal kosten? In de begroting is Ad veelal uitgegaan van zelfwerkzaamheid, er zijn dus geen loonkosten opgenomen. Dat zou in principe later alsnog kunnen worden toegevoegd.
- Ecodorp Boekel zal misschien de huur moeten ophogen als er onvoldoende zelfwerkzaamheid wordt geleverd. Daarbij is een huuraftoppingsgrens bepalend voor sociale huur. Ad wil ook inkomsten halen uit het organiseren van webinars, toeristische verhuur (boomhut), uit betaalde rondleidingen, mokken verkoop, e.d.
- De WBVG merkt dat het animo voor zelfwerkzaamheid in de afgelopen decennia flink is gedaald, door gebrek aan tijd en vaardigheid. (In de jaren 80 was er meer werkeloosheid en gelegenheid om je het werk eigen te maken). Reken jezelf niet rijk! Het is lastig om mensen op langere termijn te motiveren en het werk vraagt expertise.
- Trevor adviseert om in je begroting uit te gaan van uitbesteden van werk. Daarmee kun je de besparing door zelfwerkzaamheid kwantificeren en dat kan motiverend werken.
- 'Zijn er mensen in de problemen gekomen met planningen en budget door de recente prijsstijgingen?' Bernard reageert: 'Heel concreet is het nog niet merkbaar maar dat komt ook omdat door corona minder onderhoud gepleegd wordt.'

Feedback op deze sessie

Top Hosting 🍷👍 leuke sprekers, bedankt.

Bedankt voor de nuttige en leuke presentaties! Fijne avond allemaal!