

'Steeds vaker mankementen in meerjaren onderhoudsplanningen en –begrotingen'

In dit artikel willen wij u graag informeren over veelal weinig realistische meerjaren onderhoudsplanningen en –begrotingen. Veel Verenigingen van Eigenaren stoppen veel tijd, geld en moeite in het handhaven of verbeteren van de onderhoudsconditie van hun onroerend goed. Vaak wordt er door de Vereniging van Eigenaren aan een externe partij opdracht gegeven voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplanning en –begroting (MJOB).

Efficiëntie en realistisch budgetteren

Sinds mei 2008 is het voor Verenigingen van Eigenaren wettelijk verplicht om een budget te reserveren en te begroten voor te verwachten (groot) onderhoud. In de meeste gevallen wordt deze reservering gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplanning en –begroting. Wij krijgen regelmatig opdracht om deze planningen en begrotingen te controleren. De ervaringen zijn zeer wisselend. Tijdens het beoordelen van planningen en begrotingen komt naar voren dat logica en realistisch gebudgetteerde onderhoudswerkzaamheden regelmatig ver te zoeken zijn. Het uitgangspunt van een meerjaren onderhoudsplanning is het logisch plannen van technisch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Met logisch plannen wordt hier bedoeld diverse onderhoudswerkzaamheden zoveel als mogelijk gecombineerd en aaneensluitend uit te laten voeren. Dit heeft met name prijstechnisch gezien grote voordelen en voorkomt de terugkerende overlast als gevolg van niet gecoördineerde werkzaamheden.

Concurrerend prijsniveau bij aanbesteding

Bij de begroting die aan een planning is gekoppeld is het van belang dat er niet te veel budget (hier moet door de leden belasting over worden betaald) maar ook zeker niet te weinig budget wordt gereserveerd. Soms wordt jarenlang geld gereserveerd voor bijvoorbeeld nieuwe kozijnen. Na een offerte aanvraag blijkt echter dat er maar genoeg budget is voor vervanging bij een deel van de appartementen. Opmerkelijker nog is de keuze voor de uitvoerende onderhoudsbedrijven. Vaak is een bestuur en/of beheerinstantie gewend om met één of een zeer beperkte groep bedrijven samen te werken. Wij zijn echter van mening dat het belangrijk is om regelmatig nieuwe onderhoudsbedrijven toe te laten tijdens het aanbesteding proces. Ook dienen de onderhoudsbedrijven te worden geselecteerd op hun specialisme zodat de beste prijs/kwaliteit verkregen kan worden.



"Op basis van ervaring kunnen wij stellen dat er soms prijsverschillen tot 100% te verkrijgen zijn tijdens een aanbesteding van reguliere onderhoudswerkzaamheden (bij een hoge kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden)"



Het COT is een onafhankelijke onderzoeks- en adviesorganisatie voor vastgoed, bouw en industrie en heeft meer dan 75 jaar ervaring op het gebied van het opstellen, beoordelen en actualiseren van meerjaren onderhoudsplanningen en –begrotingen, het aanbesteden van onderhoudswerkzaamheden en het kwalitatief/financieel begeleiden van werkzaamheden.

Indien u naar aanleiding van het bovenstaande geïnteresseerd bent geraakt in onze praktische aanpak kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen met de heer H. van Eeden, telefoonnummer 023 531 95 44 of e-mail eeden@cot-nl.com.