

MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)

2023-2033

Stichting Bedrijvenpark achter Aalsmeerderweg



Aalsmeer, zomer 2023

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wat is een Meerjarenonderhoudsplan	4
2.1	Doel van een MJOP	4
2.2	Onderhoudskosten versus exploitatiekosten.....	4
2.3	Onderdelen van een MJOP.....	4
2.4	Cyclus MJOP	5
2.4	Indexering MJOP	5
3	Algemene gegevens	5
4	Onderhoudsplanning	6
4.1	Uitgangspunten	6
4.2	Toelichting per component.....	6
5	Kapitalisatie overzicht	7
6	Indexering bijdrage	8
	Bijlagen	9

1 Inleiding

Voor u ligt het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) van de Stichting Bedrijvenpark Achter Aalsmeerderweg (St. BAA). Als bestuur van de St. BAA achten wij het van groot belang om het MJOP - zoals dat in het verleden is opgesteld - periodiek te evalueren.

Gezien de aangescherpte commerciële en fiscale regels voor de VGO, de krapte op de arbeidsmarkt en de gestegen prijzen achten wij het noodzakelijk dat het MJOP in 2023 geactualiseerd wordt.

Iedere organisatie die gebouwen en terreinen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw en bedrijventerrein heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Als bestuur vinden wij het belangrijk om dit onderhoud planmatig uit te voeren en niet pas in actie te komen als er sprake is van zichtbaar verval aan installaties en/of terrein aangezien de kans op onnodige vervolgschade dan veel groter is.

Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus van onderhoud in combinatie met een frequentie inspectie door het bestuur van St. BAA. Op deze wijze wordt het startjaar van onderhoud aangegeven terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object en heeft betrekking op een tweetal zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspectie.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden ingeschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld de riolering).

Het MJOP geeft weer wat er in de gekozen looptijd aan onderhoud en reserveringen gedaan moet worden. Het MJOP vormt mede de basis voor de dotaties aan de Voorziening Groot Onderhoud (VGO) welke deel uit maakt van de balans van St. BAA. Rekening houdende met de te verwachten onderhoudskosten, is een hernieuwde beoordeling – nu en elke 5 jaar - noodzakelijk om niet in de toekomst geconfronteerd te worden met een ongewenste negatieve onderhoudsvoorziening. Actualisatie van het MJOP kan resulteren in een aanpassing van de bijdrage van de deelnemers.

De inschattingen van de verwachte kosten zijn door het bestuur naar eer en geweten gedaan waarbij het voorzichtigheidsbeginsel een belangrijke rol speelt. Wij dienen als St. BAA onze verantwoordelijkheid voor de toekomst niet uit de weg te gaan en als een “goed huisvader betaamt” te handelen.

Aalsmeer, 15 september 2023

De heer W. J. Rijnveld, voorzitter
Mevrouw P. Verduijn - Lodewijk, secretaris
Mevrouw G. Jongkind - Lodewijk, 2^e secretaris
De heer E. Baak, penningmeester

2 Wat is een Meerjarenonderhoudsplan

Een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) is niets anders dan een overzicht dat inzicht geeft in wanneer / op welk moment, welke onderhoudsactiviteiten, tegen welke kosten moeten worden uitgevoerd.

2.1 Doel van een MJOP

In een MJOP wordt budget voor zogenaamd planmatig onderhoud gereserveerd. Het doel van een MJOP is dat voldoende middelen worden gereserveerd om het terrein te kunnen onderhouden en haar waarde te laten behouden.

2.2 Onderhoudskosten versus exploitatiekosten

Het is van belang om bij het opstellen van een MJOP onderscheid te maken tussen onderhoudskosten en exploitatiekosten:

- Exploitatiekosten zijn de kosten die je hebt als gebruiker van een terrein, die voortvloeien uit het in eigendom hebben of in gebruik hebben van onroerend goed
- Onderhoudskosten zijn de kosten voor de instandhouding en verzorging van het terrein, de apparatuur en de installaties.

Onderhoudskosten vormen een onderdeel van de exploitatiekosten maar exploitatiekosten zijn breder, hier vallen bijvoorbeeld ook energiekosten, groenonderhoud en beheerkosten voor een terrein onder.

2.3 Onderdelen van een MJOP

Een MJOP bevat alle onderhoud behoevende bouw- en installatiedelen (componenten) waarvoor de eigenaar van het terrein verantwoordelijk is. De onderdelen waar de verhuurder van het terrein voor verantwoordelijk is moeten dus wel worden opgenomen in een MJOP, maar zaken die onder verantwoordelijkheid van de huurder vallen niet.

Per component worden de bijbehorende onderhoudsactiviteiten opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt naar:

- Calamiteitenonderhoud: kleinschalig correctief onderhoud, ook wel klachtenonderhoud, dagelijks onderhoud of storingsonderhoud genoemd. Dit onderhoud wordt over het algemeen niet opgenomen in een MJOP.
⇒ deze kosten komen direct t.l.v. de W&V rekening
- Contractonderhoud: kleinschalig preventief onderhoud, inclusief de (al dan niet wettelijk verplichte) keuringen, ook wel serviceonderhoud genoemd. Dit onderhoud heeft veelal een cyclus van 1 keer per jaar uitvoering
⇒ deze kosten komen direct t.l.v. de W&V rekening
- Planmatig onderhoud: periodiek uit te voeren vervangingsonderhoud en/of partieel herstel en revisies, ook wel groot onderhoud genoemd. Dit type onderhoud kent meestal een cyclus van meerder jaren.
⇒ voor deze kosten kan een Voorziening Groot Onderhoud worden gevormd.

2.4 Cyclus MJOP

Per jaar worden de verwachte onderhoudskosten inzichtelijk gemaakt. Ieder bouwdeel dat onderhouden wordt, wordt in een MJOP opgenomen en kent een cyclus van onderhoud. Deze cyclus geeft aan eens per hoeveel jaar de betreffende onderhoudsactiviteiten (vervanging, herstel) ingepland moet worden.

Bij elk van deze onderhoudsactiviteiten wordt aangegeven “hoeveel” er van in het bouwdeel aanwezig is, bij voorkeur a.h.v. bouwtekeningen of via meting op locatie.

Deze hoeveelheden worden vervolgens gekoppeld aan de kostprijs per eenheid, zodat de totale kosten voor een bepaalde onderhoudsactiviteit inzichtelijk worden.

De omvang, de type bewerking, het materiaal, de situering en het type bouwdeel bepalen de kosten die nodig zijn om het onderhoud uit te voeren.

Die kosten moeten vervolgens worden opgenomen / ingepland in het voorgenomen jaar van uitvoering waarbij logisch met elkaar samenhangende onderhoudsactiviteiten gezamenlijk in te plannen.

Uiteindelijk ontstaat er een MJOP welke veelal een looptijd van 10 tot 30 jaar kent.

2.4 Indexering MJOP

Een MJOP wordt op enig moment opgesteld en aan de hand van de dan geldende prijzen. De de kosten van het te verwachten onderhoud worden op het moment van opstellen geschat. Periodiek dient het MJOP geëvalueerd en geïndexeerd te worden zodat de weergave van de te verwachten onderhoudskosten realistisch blijft.

3 Algemene gegevens

Object gegevens:

Naam:	Stichting Bedrijvenpark achter Aalsmeerderweg
Adres:	Aalsmeerderweg 283-285
Postcode:	1432 CN
Plaats:	Aalsmeer
Bouwjaar:	2009-2010
Gereserveerd voor onderhoud:	€ 100.698 (jaarrekening 2022)
Soort eenheden:	Bedrijfsunits
Aantal eenheden:	65
Aantal deelnemers:	25
Terrein oppervlak:	ca. 6.250 m ² (bestrating en asfalt)
Units oppervlak:	14.062 m ²
Tekeningen:	Aanwezig

4 Onderhoudsplanning

4.1 Uitgangspunten

In bijgevoegde spreadsheets “Jaarplanning gedetailleerd 10 jaar” ([bijlage 1](#)) en “Jaarplanning hoofdgroepen” ([bijlage 2](#)) zijn de verwachte onderhoudskosten voor de periode 2023 tot en met 2033 opgenomen.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De planning wordt per te onderscheiden component gemaakt waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen noodzakelijk periodiek onderhoud en vervanging.
- Reservering is alleen nodig voor de componenten die onder verantwoordelijkheid van de stichting vallen. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het aan de gehuurde panden noodzakelijke reguliere onderhoud (zie huurcontact)
- De prijsstellingen in deze planning zijn enerzijds gebaseerd op normbedragen en inschattingen op basis van praktijkervaring, anderzijds op bij derden ingewonnen informatie. Zijn dienen gezien te worden als richtlijn en kunnen niet afzonderlijk van het totaal worden geïnterpreteerd. Het is niet uitgesloten dat toekomstige offertebedragen door prijsstijging, locatie en/of marktwerking afwijken van de in deze meerjarenplanning genoemde bedragen.
- Wanneer werkzaamheden in combinatie met elkaar kunnen worden uitgevoerd - om zo een kostenbesparing op te leveren (steigerwerk) - is daar in de planning rekening mee gehouden.

4.2 Toelichting per component

Onderstaand vindt u per component een korte toelichting, een korte terugblik op de afgelopen jaren en de verwachtingen voor de toekomst:

8.2 Riool het riool - onder het terrein - bestaat uit dikwandig PVC. Het riool is bij de bouw in 2009-2010 aangelegd en heeft een verwachte levensduur van 50 jaar. Vervanging zal waarschijnlijk voor het eerst in 2060 noodzakelijk zijn. De geschatte kosten van deze vervanging bedragen – op basis van het huidige prijspeil – zo’n € 150.000

8.3 Pompen de pompinstallatie bestaat uit 2 rioolputten met ieder een pomp en een schakelkast. We hebben hier te maken met 1 intensieve put (put I) met 50 riolaansluitingen en 1 rustige put (put II) met 7 aansluitingen.

In 2018 heeft aanpassing van de pomp-monitoring plaatsgevonden.

In 2021 is noodzakelijk onderhoud en revisie aan de pompen uitgevoerd: de pomp van put II is gereviseerd en na revisie geplaatst is in put I. Verder is 1 nieuwe pomp voor put II aangeschaft.

In 2022 is het binnenwerk van de schakelkast vervangen.

Onderhoud dient eens in de 5 jaar te worden uitgevoerd, vervanging van de pompen is ieder 10 jaar noodzakelijk.

Kosten van eventuele storing aan de pompen worden direct in het betreffende jaar ten laste van het resultaat geboekt.

- 15.2 Slagboom** het terrein is afgesloten middels 1 slagboom. Verwacht wordt dat deze slagboom een levensduur heeft van 15 jaar en in 2030 voor het eerst vervangen zal moeten worden.
- 16.2 AED** Sinds 2019 bevindt zich een AED op het terrein. Het bestuur verwacht dat deze eens in de 5 jaar vervangen dient te worden
- 17.1 Hekwerk** bij de slagboom is het terrein voorzien van hekwerk en een deel van het terrein is afgezet met gaashekwerk Het hekwerk zal naar verwachting eens in de 25 jaar dienen te worden vervangen.
- 17.3 Bestrating** ca. 1250 m² van het terrein (rijweg) is bestraat met klinkers.
De bestrating is in 2 fasen aangelegd: fase 1 bij de bouw in 2009 en fase 2 in 2013.
Het bestuur verwacht dat verzakkingen in de bestrating iedere 5 jaar dienen te worden aangepast. Herbestrating / vervanging klinkers zal naar verwachting iedere 25 jaar (voor het eerst in 2040) dienen plaats te vinden, De geschatte kosten van deze vervanging bedragen – op basis van het huidige prijspeil – zo’n € 30.000
- 17.4 Asfalt** de inschatting van het bestuur is dat iedere 5 jaar onderhoud aan de asfalt laag dient plaats te vinden (reparatie van gaten / beschadigingen) en dat eens in de 25 jaar (naar verwachting in 2035) de asfalt laag in zijn totaliteit vervangen dient te worden. De geschatte kosten van deze vervanging bedragen – op basis van het huidige prijspeil – zo’n € 40.000
- 18.1 Plantenbakken** het bestuur verwacht dat de nu aanwezige plantenbakken in 2035 vervangen dienen te worden.

De beveiligingscamera’s die in het verleden geplaatst waren, zijn in overleg verwijderd. Over de terreinverlichting (bij de ingang) dient nog een beslissing te worden genomen.

5 Kapitalisatie overzicht

Het kapitalisatie overzicht ([bijlage 3](#)) overzicht geeft de hoogte van de VGO aan en hoe dit verdeeld is over de geplande periode 2023 tot 2033. Daarnaast is de VGO geëxtrapoleerd tot en met 2060. In 2060 worden grote uitgaven verwacht, de VGO dient voldoende te zijn om de verwachte én onverwachte uitgaven te kunnen betalen.

De uitgaven worden verdeeld over de planningsjaren op basis van de verwachte levensduur. In de jaarlijkse reserveringen wordt rekening gehouden met een indexatie van 3%. De onttrekkingen daarentegen wisselen en zijn afhankelijk van het geplande onderhoud in het betreffende jaar.

In het Kapitalisatie overzicht is - per planningsjaar - uitgewerkt welke componenten vervangen dan wel onderhouden dienen te worden.

6 Indexering bijdrage

De actualisatie van het MJOP en de VGO is niet compleet zonder een kritische beoordeling van de bijdrage van de deelnemers aan St. BAA.

Verhoging bijdrage 2023

Uit de inputprijsindex de Grond-, weg en waterbouw (GWW) - basisjaar 2015 – blijken de volgende prijsstijgingen voor de periode 2018-**2022**:

- Grond- weg en waterbouw 19.2 %
- Wegen met open verharding 16.0 %
- Wegen met gesloten verharding 23.1 %
- Civieltechnische werken én bouw 19.8 %
- Elektrische installaties 13.6 %

Deze resulteren in een gemiddelde prijsstijging van 18.34 %.

In 2022 heeft het bestuur besloten om de bijdrage 2023 voor de deelnemers te verhogen met 20 % en zal de bijdrage van € 1.25 per m2 stijgen naar € 1.50 per m2.

Verhoging 2024

Uit de inputprijsindex de Grond-, weg en waterbouw (GWW) - basisjaar 2015 – blijken de volgende prijsstijgingen voor de periode 2018-**2023**:

- Grond- weg en waterbouw 30.6 %
- Wegen met open verharding 29.3 %
- Wegen met gesloten verharding 35.7 %
- Civieltechnische werken én bouw 33.2%
- Elektrische installaties 20,0 %

Deze resulteren in een gemiddelde prijsstijging van 29.8 %.

Voor 2024 zal een verhoging van ruim 16 % worden voorgesteld en zal de bijdrage uitkomen op € 1.75 per m2 ([bijlage 4](#)).

Noot van het bestuur

Het bestuur realiseert zich dat dit lastige keuzes zijn maar deze verhogingen zijn noodzakelijk om een negatieve onderhoudsreserve op termijn te voorkomen.

Voor de toekomst zal het bestuur de bijdrage jaarlijks evalueren en aanpassen aan de marktomstandigheden waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- vanaf 2025 zal de bijdrage jaarlijks 10 tot 12.5 % per jaar stijgen
- de berekende stijging wordt naar boven afgerond op € 0.05
- de jaarlijkse dotatie VGO wordt op honderdtallen naar boven afgerond
- iedere 5 jaar dient er minimaal 15% verhoogd te zijn, de verdeling over de jaren kan iets wisselen maar in totaal dient de 15% verhoging per 5 jaar te worden behaald.
- het bestuur streeft naar een positieve stand van de VGO in 2060 (nadat alle investeringen hebben plaatsgevonden) van € 50.000 tot € 100.000 om buffer te hebben voor onverwachte tegenvallers. Er kunnen in de komende 35 jaar uitgaven komen die we nu niet kunnen voorspellen maar waar we – uit voorzichtigheid – wel rekening mee moeten houden.

Bijlagen

1. Jaarplanning detail – per component – 10 jaar
2. Jaarplanning op hoofdgroepen
3. Kapitalisatie
4. Onderbouwing bijdrage 2023-2027