

# DMJOP

## Met de D van Duurzaam

Minder afhankelijk van energieleveranciers, een beter energielabel, lagere stookkosten, er zijn redenen genoeg voor een VvE om te verduurzamen. Maar hoe pak je dat aan? Met een Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan (DMJOP)!

### Even voorstellen:



Raymond Arendts – directeur van PIT (Partners in Technisch) Beheer en PIE (Partners in Energie) Beheer



Daniëlle Buijt – eigenaar van van onafhankelijk bouwkundig adviesbureau DTS Advies.

Appartement & Eigenaar sprak met Raymond Arendts en Daniëlle Buijt over het Duurzame MeerJaren OnderhoudsPlan. Over het doel, de voordelen, de opzet en hoe zo'n DMJOP in de praktijk werkt.

### Wat is een DMJOP precies?

Raymond Arendts: “Het DMJOP is gekoppeld aan het MJOP en vloeit daar min of meer uit voort. Het MJOP is gebaseerd op het in stand houden van het gebouw. In het DMJOP kun je verduurzamingsmaatregelen opnemen, gekoppeld aan het onderhoud voortvloeiend uit het MJOP. Stel het complex heeft een gevoegde gevel en de voeg moet vervangen worden. Dit zie je dan terug in het MJOP, maar in het DMJOP neem je de duurzame maatregel op. Zo zou je bijvoorbeeld als VvE kunnen kiezen voor het na-isoleren van de buitenzijde van de gevel, waardoor je zowel het probleem met de voegen aanpakt, als het energieverlies reduceert.”

### Het DMJOP bestaat dus naast het MJOP?

Arendts: “Ja, zo moet je het zien. Er is, voor zover ik weet, nog geen landelijk erkende basis voor het opstellen van een DMJOP. Wat wij doen is dat we eerst de MJOP van het complex maken, uitgaande van de traditionele werkwijze en volgens de geldende normering. En daarnaast gaan we kijken welke duurzame verbetermaatregelen toegepast

zouden kunnen worden en of deze financieel haalbaar en interessant zijn met betrekking tot het terugverdienmodel. Als dat duidelijk is voor de VvE, kun je in overleg een aantal maatregelen op het gebied van verduurzaming selecteren en deze toevoegen aan het DMJOP. Bijvoorbeeld het vervangen van de traditionele verlichting door ledverlichting, wat in mijn ogen altijd een goede optie is, gezien de relatief korte terugverdientijd van drie tot vier jaar.”

### Waar begin je als VvE wanneer je een DMJOP wilt laten opstellen?

Daniëlle Buijt: “Een DMJOP is altijd maatwerk. De basis is het MJOP. Als er nog geen MJOP is of het MJOP is verouderd, dan is het advies om een MJOP conform de NEN 2767 op te laten stellen. Dit houdt in dat het hele complex wordt geïnventariseerd, waarbij je elk onderdeel dat onderhoud vergt in kaart brengt, inclusief de conditie van alle onderdelen. De VvE weet dan per onderdeel wat de staat van het appartementencomplex is. Op basis van deze conditie kan worden bepaald wanneer een onderdeel moet worden vervangen en wat de kosten daarvan zijn. Als deze kosten in kaart zijn gebracht, is de volgende stap om te kijken of de begroting van de VvE nog klopt, is er voldoende in reserve voor het moment dat vervanging noodzakelijk is. Vervolgens kan een advies worden uitgebracht. Hierin staat



Schüco

welke werkzaamheden kunnen worden gecombineerd om kosten te besparen (zoals bijvoorbeeld schilder- en voegwerk zodat er maar één keer een steiger hoeft te worden geplaatst) en of er ruimte is voor duurzame maatregelen. Welke stappen je vervolgens neemt, verschilt per VvE. Afhankelijk van het soort complex. Want wat voor de ene VvE heel goed toepasbaar is, is voor de andere niet bespreekbaar of niet mogelijk.”

**Stel het appartementencomplex is al wat ouder, het energielabel is niet al te best en de VvE besluit dat ze dit beide willen verbeteren. Vormt het DMJOP dan de leidraad?**

Buijt: “Kijk, het heeft geen zin om voor een 25-jarige begroting een 25-jarig verduurzamingsplan te maken. Dit heeft te maken met de ontwikkelingen op dat gebied. Wat nu heel duurzaam is, is over een aantal jaren misschien al weer ingehaald door nieuwe technieken met een ander kostenplaatje. In die zin werkt het DMJOP anders dan het MJOP. De MJOP is het in kaart brengen van het benodigde onderhoud en dient als onderbouwing voor het bepalen van de VvE-bijdrage op lange termijn. Voor bestaande bouw maak je vaak een MJOP voor 10-15 jaar en voor nieuwbouw over het algemeen 20-25 jaar. De plannen met betrekking tot het verduurzamen bekijk je per jaar of per vijf jaar. Een andere reden waarom je niet zover vooruit plant, is omdat het onderhoud niet altijd volgens planning gaat. Stel op de begroting staat dat de dakbedekking over vijf jaar moet worden vervangen, maar het blijkt

dan nog niet nodig te zijn, dan kunnen deze werkzaamheden worden uitgesteld. Wellicht dat er daardoor financiële ruimte ontstaat voor een stukje verduurzamen.” Arendts: “Er zijn altijd verschillende maatregelen te nemen. Als VvE begin je vaak met de maatregel die voor de eigen portemonnee het beste is. Je gaat niet een maatregel als eerste uitvoeren waarbij je een terugverdienmodel van 30 jaar hebt. Verduurzamen is altijd een balans vinden tussen kosten en opbrengsten.”

**Regelmatig controleren van het MJOP en waar nodig bijstellen kan voor de VvE dus lonend zijn?**

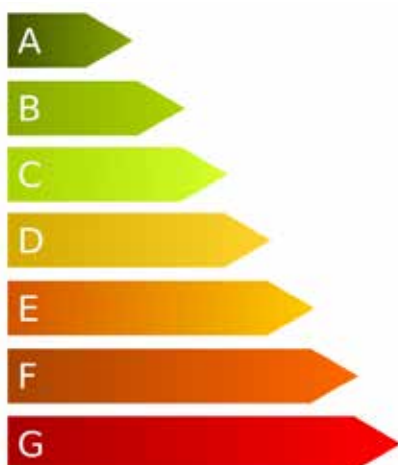
Buijt: “Jazeker, het is verstandig om de MJOP ieder jaar te laten controleren zodat

FotoXperience



hij indien nodig kan worden bijgesteld. Een actuele begroting is belangrijk. Werkzaamheden die voor 2017 op de begroting staan, moeten in 2016 worden beoordeeld. De VvE kan bij diverse bedrijven vrijblijvende offertes opvragen en advies inwinnen. Deze werkzaamheden kunnen ook worden uitbesteed aan een adviesbureau om als onafhankelijk meerdere offertes te kunnen beoordelen. In deze offerte aanvraag kunnen duurzame producten worden aangevraagd. Stel de dakbedekking moet over een jaar in zijn totaliteit worden vervangen volgens het MJOP. Dan ga je als VvE dus nu al de opties bekijken en advies inwinnen. Wat zijn de mogelijkheden? Wat kost het? Wat levert het op? Een verduurzaming kan zijn een isolatie met een hogere isolatiewaarde, een andere soort dakbedekking zoals een sedum dak. Wellicht kan het vervangen van de dakbedekking gecombineerd worden met dakveiligheid of het plaatsen van zonnepanelen. De uitkomst hiervan neem je op in het DMJOP. Een actueel MJOP zorgt niet alleen voor een gezond complex, maar voorkomt ook onnodig onderhoud, dat is ook een stukje verduurzamen.”

**Is uw VvE toe aan een nieuw dak? In de volgende editie van Appartement & Eigenaar zetten we de laatste ontwikkelingen op een rij.**



PIT Beheer



### Wat kan er in een DMJOP opgenomen worden?

Arendts: "Ledverlichting, na-isoleren van gevels, daken en kruipruimtes, HR++ glas of hoger. Je begint altijd met kijken of je je energieverlies kunt reduceren. Dan ga je kijken naar de bron waarmee je de warmte stookt. Heeft deze bron een goed rendement? Is de ketel 20 jaar oud, dan is het advies vrijwel altijd 'vervangen'. In het DMJOP worden trouwens alle aanwezige installaties onder de loep genomen: welke zijn te verduurzamen? Een ander belangrijk onderdeel van het DMJOP is de mogelijkheid om zelf energie op te wekken met zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen. Daar zijn ook weer allerlei mogelijkheden toe, afhankelijk van het budget. Belangrijk om te weten is dat je bij verduurzamen op voorhand moet investeren. VvE's kunnen hierbij gebruik maken van subsidieregelingen. Een onafhankelijke deskundige kan uitzoeken wat wordt gesubsidieerd binnen de gemeente, want dat verschilt weer per gemeente."

### Kan de VvE zelf een DMJOP opstellen?

Buijt: "Het opstellen van een DMJOP kan de VvE het beste aan een onafhankelijk adviseur overlaten. Deze hebben de kennis en ervaring in huis om een gedegen advies te geven. Niet alleen op het gebied van besparing en terugverdientijd, maar ook het resultaat van de maatregelen voor bijvoorbeeld het verbeteren van het energielabel kan in kaart worden gebracht. EPA-adviseurs kunnen bijvoorbeeld met behulp van speciale,

door de overheid erkende, software heel nauwkeurige berekeningen maken met betrekking tot de terugverdientijd en de investering. Bovendien mogen zij energielabels afmelden bij de overheid." Arendts: "De rol van beheerders is om te onderzoeken welke maatregelen werkelijk interessant zijn voor VvE's op het gebied van duurzaamheid. Dat is ook het nadeel met verduurzamen, dat gaat altijd over een specifieke gebouw-situaties."

### Wat is er nog meer belangrijk voor VvE's om te weten met betrekking tot het DMJOP?

Arendts: "Ik zou VvE's willen adviseren om altijd een DMJOP af te nemen bij een adviseur die je bijpraat over de mogelijke maatregelen die van toepassing zijn voor het specifieke gebouw. Uiteindelijk is het DMJOP geen product dat op de deurmat valt, maar een dienst die in overleg tot stand komt. Dat is een heel proces. Het kan nooit zo zijn dat er een opname wordt gedaan om de staat van het complex te bekijken en er een paar weken later een kant en klaar DMJOP op de deurmat ligt. Uitleg en toelichting zijn belangrijk. Op het moment dat iemand het een product noemt in plaats van een dienst, denk ik dat je niet eruit haalt wat er in zit."

DTS Advies



### Voordelen DMJOP

- verlaging van de totale exploitatielasten door energiebesparende maatregelen;
- waardeverbetering van het complex;
- een prettiger woonklimaat;
- verhoging huisvestingskwaliteit van het gebouw;
- imagoverbetering van de VvE.