

Bijlage 4) Toelichting op MJOP

Monumentenwacht en MJOP

Het beheren en in stand houden van een monumentaal pand zoals het onze vormt voor de VvE een niet geringe uitdaging. Het gebouw moet niet alleen op een verantwoorde manier bouwtechnisch in stand worden gehouden, daarnaast worden wij als eigenaar van een monument geconfronteerd met een steeds toenemend ingewikkeld stelsel van regelingen en subsidies. Om deze taak goed uit te kunnen blijven voeren voelt het bestuur thans de behoefte aan gespecialiseerde kennis, kennis die binnen onze VvE ontbreekt. Om deze reden heeft het bestuur contact gezocht met de heer Leo Bredie, hoofd van de Monumentenwacht Zuid-Holland. Het voornemen is dat de heer Bredie de VvE praktisch en vakinhoudelijk zal ondersteunen bij het in standhouden van het gebouw.

Als vervanging van het huidige en inmiddels achterhaalde Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) heeft Monumentenwacht voor de VvE een nieuw meerjarenonderhoudsplan opgesteld dat niet alleen inzicht geeft in de huidige staat van onderhoud van het gebouw maar ook een gefaseerde planning voor de komende tien jaar inhoudt. Op basis van het nieuwe MJOP zal Monumentenwacht de komende jaren de staat van het gebouw periodiek controleren en is de VvE verzekerd van een MJOP dat actueel is en op tijd kan worden bijgesteld of aangepast.

Uit het door Monumentenwacht opgestelde MJOP blijkt dat de bouwkundige staat van het gebouw op een aantal punten minder goed is dan aanvankelijk werd aangenomen. De samenvatting van het MJOP treft u bij de stukken als bijlage aan, de uitwerking kunt u inzien op de webpagina van de VvE Boschzicht op het VvE Portaal (dgadministratiekantoor.twinq.nl). Om de geconstateerde gebreken in het onderhoud in te lopen is in de jaren 2020 en 2021 voorzien in een aantal werkzaamheden waarvoor de VvE in aanmerking kan komen voor de z.g. woonhuissubsidie, een subsidie die bedoeld is als een tegemoetkoming voor instandhoudingskosten van een Rijksmonument. Deze subsidie komt in de plaats van de fiscale monumentenaftrek en is een overgangsregeling. Voor deze regeling is er 200 miljoen beschikbaar. Bij aanvragen gedaan in 2019 en 2020 worden, na goedkeuring van de aanvraag door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), met het subsidiepercentage van 38% toegekend. Alleen goed onderbouwde aanvragen komen in aanmerking, waarbij een rapport van Monumentenwacht een vereiste is. Na 2021 wordt het percentage bepaald op basis van de middelen die na 2021 resteren.

Voor deze werkzaamheden is in het MJOP een post van € 450.000,00 opgenomen om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van de bovengenoemde subsidiemogelijkheden. Om een deel van de financiering hiervan mogelijk te maken is het gewenst om een lening af te sluiten. Voor een VvE is dat heel moeilijk, echter mogelijkheden hiertoe worden momenteel onderzocht.

Mocht dit laatste niet mogelijk zijn dan zullen de in 2020 geplande werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd worden over de jaren 2020 - 2024 op basis van het daartoe beschikbare bedrag voor groot onderhoud.

Wat zou in 2020 aangepakt worden o.a.:

De lichthoven: kozijnen, schilderwerk, daklijsten, bestrating;

Voeg- en metselwerk: op meerdere plaatsen slecht voegwerk en optrekkend vocht;

Herstellen kitvoegen van de natuurstenen banden borstwering dak;

Dak: vervangen bitumen en loodflappen op meerdere plaatsen.