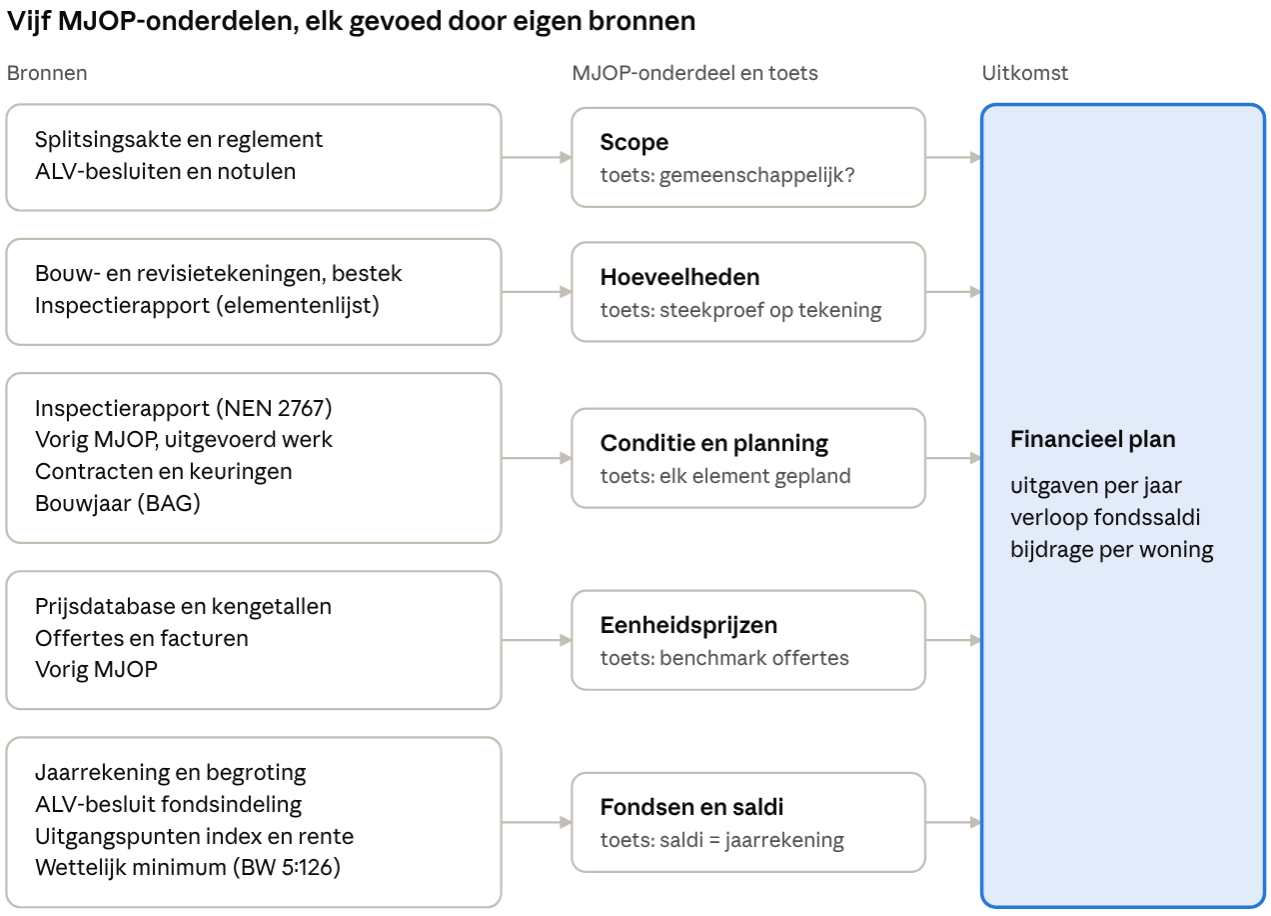
Bronnen voor een MJOP en hoe je ze toetst

Oct 29, 2026 · @Jeroen de Jong

Een MJOP is zo goed als de documenten waarop het rust: twaalf bronnen leveren scope, hoeveelheden, conditie, prijzen en saldi aan. Toets elke bron tegen een tweede, onafhankelijke bron — nooit het MJOP tegen zichzelf.

Relatieoverzicht



relatieoverzicht · 12 bronnen, 5 MJOP-onderdelen

Een fout links werkt door naar rechts: een gemiste post in de scope of hoeveelheden komt nooit meer in de bijdrage terecht, hoe goed de prijzen ook zijn.

Bronnen en toetsing

Elke bron voedt één of meer onderdelen van het MJOP; de toets is steeds een vergelijking met een andere bron die het MJOP niet zelf heeft gemaakt.

#	Bron	Levert aan het MJOP	Hoe toetsen	Toetsen tegen
1	Splitsingsakte en reglement	Scope: wat gemeenschappelijk is; verdeelsleutels	Staat elk MJOP-element op gemeenschappelijk eigendom? Privé-delen eruit	MJOP-regels, inspectierapport (“valt buiten de VvE”)
2	ALV-besluiten en notulen	Fondsindeling, bijdragen, gekozen ingrepen (verduurzaming, vervanging)	Fondsen, bijdragen en keuzes in het MJOP = vastgesteld besluit	Fondscodes in MJOP, begroting
3	Bouw- en revisietekeningen, bestek	Hoeveelheden (m², m¹, stuks), materialen	Steekproef narekenen; totalen per element optellen; elk dakvlak/geveldeel terugvinden	Elementenlijst inspectierapport, MJOP-hoeveelheden
4	Inspectierapport (NEN 2767-conditiemeting)	Elementen, conditie 1–6, gebreken, urgentie	Elk element heeft een MJOP-regel; conditie ⩾ 3 heeft een maatregel; niet geïnspecteerd (conditie 9) staat benoemd	MJOP-regels, foto’s, eigen rondgang
5	Vorig MJOP	Cycli, startjaren, prijzen, keuzes van toen	Regel voor regel vergelijken; elke wijziging in prijs, cyclus of jaar moet verklaard zijn	Nieuw MJOP, uitgevoerd werk
6	Eenheidsprijzen en kengetallen	Prijs per eenheid, btw-tarief, prijspeil	Benchmark tegen offertes, facturen en marktprijzen; btw (21 % of 9 %) en prijspeil controleren	Facturen, offertes, prijsgidsen
7	Onderhoudscontracten en keuringen (lift, brandmeld, blusleiding, PV, CLV)	Cycli en kosten van installaties	Cycli en bedragen gelijk aan advies van de onderhoudspartij	Contract, keuringsrapport, offerte installateur
8	Facturen en uitgevoerd werk	Wat al gedaan is; start volgende cyclus	Laatste uitvoering + cyclus = gepland jaar; geen post die net is uitgevoerd	Administratie, jaarrekeningen, opleverdata (“bj 2022”)

#	Bron	Levert aan het MJOP	Hoe toetsen	Toetsen tegen
9	Jaarrekening en begroting	Beginsaldi per fonds, dotaties	Beginsaldo per fonds = balans; begin + dotatie − uitgaven = eindsaldo	Balans, ALV-begroting
10	Uitgangspunten indexatie en rente	Prijsindex, rente op reserves	Index past bij bouwkostenindex; rente op reserves bewust gekozen	CBS-bouwkostenindex, bankrente
11	Wet- en regelgeving	Minimale reservering, veiligheid (valbeveiliging, asbest, brand)	Reservering voldoet aan BW 5:126 (MJOP-bedrag of 0,5 % herbouwwaarde); wettelijke keuringen opgenomen	Herbouwwaardetaxatie, keuringsplicht
12	Objectgegevens (BAG, bouwjaar)	Leeftijd, levensduur, startjaren	Bouwjaar eenduidig; vervangjaren passen bij levensduur	Kadaster/BAG, opleverdossier

Toetsing toegepast op De Heun IV

De vergelijking van inspectierapport (feb 2026), oud MJOP (2022) en nieuw financieel plan (okt 2026) leverde acht bevindingen op; elk ervan was alleen zichtbaar door twee bronnen naast elkaar te leggen.

Bevinding	Getoetste bron → tegen	Effect (incl. btw)
CLV/rookgasafvoer: plan rekent 63 woningen, inspectie zegt 29 (rest valt buiten de VvE)	Nieuw MJOP → inspectierapport, oud MJOP (29 VvE + 34 individueel)	ca. € 260.900 te hoog t/m 2050
Dak bouwlaag 9 (314 m²) ontbreekt in nieuw plan	Nieuw MJOP → inspectierapport, oud MJOP	ca. € 39.500 te laag (prijspeil 2026)
Kozijnschilderwerk 2040–2041 dubbel geteld (groot én vernieuwen)	Nieuw MJOP → oud MJOP	€ 115.488 te hoog

Bevinding	Getoetste bron → tegen	Effect (incl. btw)
Kozijnen (2.530,55 m²) alleen geschilderd, nooit vervangen	Nieuw MJOP → inspectierapport, levensduur hardhout	Ontbreekt; schatting € 4,98 mln in 2050 bij € 800/m²
Noodverlichtingsaccu's € 23,60 → € 91,65 per stuk	Nieuw MJOP → oud MJOP, jaarplan inspectierapport (€ 43)	+288 %; navragen
Eenheidsprijzen gemiddeld +32 % t.o.v. 2022	Nieuw MJOP → oud MJOP, CBS-bouwkostenindex	Iets boven de index; acceptabel
Fondsen H en Q nog in plan; inspectie noemt 7 fondsen (A–G)	Nieuw MJOP → ALV-besluit fondsindeling	Kosten op verkeerd fonds
Lift: ramingen uit kengetallen, geen info van onderhoudspartij	Nieuw MJOP → liftcontract en -advies	+€ 131.000 t.o.v. oud MJOP; onderbouwing ontbreekt

Ook rekenkundig klopt het plan: begin + dotatie − uitgaven = eindsaldo sluit voor alle 9 fondsen in alle 25 jaren. De bijdrage 2026 (€ 81.553) ligt wel ruim onder de ca. € 120.000 per jaar die het plan zonder kozijnvervanging vraagt.

Toetsvolgorde

Toets van scope naar geld: een fout in de scope of hoeveelheid werkt door in elke latere stap.

- [ ] **Scope** — elk MJOP-element is gemeenschappelijk volgens splitsingsakte; privé-delen (zoals individuele rookgasafvoeren) eruit
- [ ] **Volledigheid** — elk element uit het inspectierapport heeft een MJOP-regel, en omgekeerd; verschillen verklaard
- [ ] **Hoeveelheden** — steekproef op tekening; totalen per element sluiten (dakvlakken, kozijnen, gevels)
- [ ] **Conditie en maatregel** — conditie ⩾ 3 heeft een herstel- of vervangpost; conditie 9 is benoemd als risico
- [ ] **Cycli en startjaren** — laatste uitvoering + cyclus = gepland jaar; afwijking van vorig MJOP verklaard; geen dubbele posten in één jaar
- [ ] **Vervanging na schilderwerk** — elk element dat alleen onderhouden wordt, heeft ook een vervangjaar binnen of na de periode

- [ ] **Installaties** — lift, brandmeld, blusleiding en PV volgen het advies van de onderhoudspartij of keurder
- [ ] **Eenheidsprijzen** — grootste posten (top 20 in euro's) gebenchmarkt tegen offertes of facturen; btw-tarief en prijspeil kloppen
- [ ] **Fondsen** — fondsindeling = ALV-besluit; elke post op het juiste fonds
- [ ] **Saldi** — beginsaldi = jaarrekening; begin + dotatie − uitgaven = eindsaldo per fonds
- [ ] **Uitgangspunten** — prijsindex en rente expliciet en verdedigbaar
- [ ] **Wettelijk minimum** — reservering voldoet aan BW 5:126; herbouwwaardetaxatie actueel in