

MJOP, MJOB en (D)MJOP

Begripsduiding, verschillen en samenhang in professioneel vastgoedbeheer

Voor het professioneel beheren van (maatschappelijk) vastgoed is het essentieel om te beschikken over actuele, betrouwbare en integrale onderhoudsinformatie. Niet alleen vanuit technisch oogpunt, maar ook financieel, strategisch en beleidsmatig. Drie veelgebruikte instrumenten zijn hierin van groot belang:

- **Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP)**
- **Meerjaren OnderhoudsBegroting (MJOB)**
- **Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlan ((D)MJOP)**

Hoewel deze begrippen regelmatig naast elkaar worden gebruikt, verschillen zij in opzet, functie en toepassingsgebied. Dit informatieblad biedt inzicht in de kenmerken van elk instrument, hun onderlinge samenhang en de volgordelijkheid in toepassing. Daarnaast wordt ingegaan op aanvullende variabelen zoals strategie, beleid, onderhoudsniveaus en risicosturing die noodzakelijk zijn om te komen tot een professionele onderhoudsorganisatie.

MJOP – Meerjaren OnderhoudsPlan

Het MJOP vormt het vertrekpunt voor de langetermijnplanning van technisch onderhoud. Het plan heeft doorgaans een tijdshorizon van 10 tot 40 jaar en beschrijft welke bouwkundige en installatietechnische onderdelen in welke jaren onderhoud behoeven, op basis van hun technische staat en levensduur.

Basisinhoud:

- Inventarisatie van bouw- en installatiedelen
- Conditiemeting conform NEN 2767
- Onderhoudscycli en vervangingsmomenten
- Jaarplanning van onderhoudsmaatregelen
- Indicatieve kostenramingen

Een traditioneel MJOP richt zich voornamelijk op instandhouding van het object. In modern vastgoedbeheer wordt het MJOP echter verrijkt met aanvullende strategische en beleidsmatige componenten.

Strategische verdieping van het MJOP

Om het MJOP geschikt te maken voor integraal vastgoedbeheer en besluitvorming op portefeuilleniveau, is het noodzakelijk aanvullende variabelen te integreren:

a. Onderhoudsniveau per object of ruimtecategorie

Niet elk gebouw of ruimte stelt dezelfde eisen aan onderhoud. Door vooraf het gewenste onderhoudsniveau te definiëren (bijv. basis, standaard, representatief), wordt voorkomen dat onnodige maatregelen worden ingepland of juist noodzakelijk onderhoud wordt uitgesteld.

b. Objectstrategie

De strategische functie van een gebouw binnen de portefeuille is bepalend voor het gewenste onderhoudsniveau. Enkele veelvoorkomende strategieën zijn:

- Consolideren
- Investeren
- Desinvesteren

De gekozen strategie bepaalt of onderhoud wordt opgeschaald, geminimaliseerd of afgestemd op de resterende gebruiksduur.

c. Objectbeleid

Beleidskeuzes rondom het gebruik van het vastgoed, (door exploiteren, renoveren, afstoten, functiewijziging of herontwikkeling), beïnvloeden

de scope van het MJOP. In gebouwen met een renovatiebesluit of functieverandering kan het onderhoud bijvoorbeeld worden beperkt tot kritieke onderdelen.

d. Aspecten Prioriteiten Matrix (APM)

Niet alle onderhoudsmaatregelen hebben dezelfde urgentie of impact. Door gebruik te maken van een Aspecten Prioriteiten Matrix (APM) kunnen maatregelen geprioriteerd worden op basis van impact en kans, met aandacht voor de volgende thema's:

- Veiligheid & Gezondheid: risico's voor gebruikers, zoals brandveiligheid, valgevaar of legionella.
- Cultuurhistorische waarde: bescherming van monumentale of beeldbepalende elementen.
- Gebruik & Bedrijfsproces: continuïteit van de primaire functies zoals zorg, onderwijs of dienstverlening.
- Technische vervolgschade: het risico op escalatie van schade en extra kosten bij uitstel van maatregelen.
- Toename klachtenonderhoud: signalen uit de praktijk zoals frequente storingen of gebruikersmeldingen.
- Esthetica & Beleving: invloed op uitstraling, imago en gebruikerservaring.
- Energie & Duurzaamheid: maatregelen die bijdragen aan energieprestatie, CO₂-reductie of wet- en regelgeving.

	Aspecten / Prioriteiten	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Kantoor	Veiligheid & Gezondheid							G	S	E
	Cultuur historische waarde	G	S	E						
	Gebruik en bedrijfsproces				G	S	E			
	Technische vervolgschade			G	S	E				
	Toename klachtenonderhoud		G	S	E					
	Esthetica & Beleving	G	S	E						
	Energie & Duurzaamheid			G	S	E				

Het MJOP wordt hiermee een afwegingsinstrument waarin techniek, beleid, strategie én risico's samenkomen.

MJOB – Meerjaren Onderhoudsbegroting

De MJOB is de financiële vertaling van het MJOP. Het geeft inzicht in de verwachte jaarlijkse onderhoudskosten, uitgesplitst naar object, maatregel en kostensoort. De MJOB sluit aan op de exploitatiebegroting en vormt een sturingsinstrument voor budgetbeheer en rapportage.

Inhoud MJOB:

- Jaarlijkse kostenraming over een periode van 5–15 jaar
- Onderscheid in OPEX (exploitatiekosten) en CAPEX (investeringskosten)
- Koppeling met financiële administratie en kostenplaatsen
- Input voor reserveringsbehoefte, jaarbegroting en monitoring

Let op: een MJOB is altijd gebaseerd op het MJOP. Zonder technische onderbouwing ontbreekt de inhoudelijke basis voor een betrouwbare begroting.

(D)MJOP – Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlan

Het (D)MJOP is een doorontwikkeling van het MJOP waarin duurzaamheidsdoelstellingen, wet- en regelgeving en energieprestaties worden geïntegreerd. In plaats van onderhoud en verduurzaming los van elkaar te beschouwen, worden maatregelen gecombineerd om effectiever en efficiënter te investeren.

Uitbreidingen in het (D)MJOP:

- Opname van energetische maatregelen (isolatie, pv-panelen, warmtepompen)
- Toetsing aan regelgeving (energielabel C, BENG, EPBD, EML)
- Koppeling aan duurzaamheidsambities van de organisatie
- Scenario's op basis van Total Cost of Ownership (TCO)
- Optimalisatie van investeringen bij natuurlijke vervangmomenten

Het (D)MJOP is met name van belang voor organisaties die sturen op duurzaamheidsdoelstellingen als CO₂-reductie en de realisatie van een duurzame vastgoedportefeuille.

Volgorde in toepassing en samenhang

De drie documenten staan niet los van elkaar, maar bouwen logisch op elkaar voort. Een goede volgorde in opstellen en toepassen is als volgt:

MJOP

Een breed gedragen onderhoudsplan op basis van inspectie, strategie, beleid en risicobeoordeling.

MJOB

De financiële vertaling van de MJOP-maatregelen, gekoppeld aan begroting en kostenplaatsen.

(D)MJOP

Een integrale uitwerking waarbij verduurzaming, wetgeving en beleidsdoelstellingen worden meegenomen.

Deze volgordelijkheid zorgt voor samenhang, draagvlak en consistentie tussen technische analyse, financiële planning en beleidskeuzes.

Conclusie

Het onderscheid tussen MJOP, MJOB en (D)MJOP is essentieel voor organisaties die grip willen houden op hun vastgoed. Door de documenten gestructureerd, inhoudelijk onderbouwd en beleidsmatig afgestemd op te stellen, ontstaat een stevig fundament voor toekomstbestendig beheer en investering.

Voor maatschappelijk vastgoed (zorginstellingen, gemeenten, onderwijsorganisaties en woningcorporaties) is dit geen luxe, maar een noodzakelijke voorwaarde voor verantwoord eigenaarschap.

www.bakermatvastgoed.nl | info@bakermatvastgoed.nl



Wilt u deze aanpak structureel toepassen binnen uw vastgoedportefeuille? Bakermat Vastgoedmanagement ondersteunt organisaties bij het opstellen, actualiseren en integreren van MJOP's, MJOB's en (D)MJOP's – met aandacht voor techniek, beleid, strategie, risico en duurzaamheid.