

Leidraad MJOP

Professionele structuur, kolomopbouw en onderscheid ten opzichte van MJOB

Een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) is een gestructureerd beleidsinstrument voor het beheren van vastgoed op technisch, financieel én strategisch niveau. Het documenteert en onderbouwt onderhoudsmaatregelen, gebaseerd op inspectieresultaten, onderhoudsstrategieën en financiële ramingen. Deze leidraad biedt organisaties als MVGM helder inzicht in de volledige MJOP-systematiek, inclusief de opbouw van datavelden, hun onderlinge samenhang, de toepassing in software zoals O-Prognose en het onderscheid ten opzichte van een MJOB.

Wat is een MJOP?

Een MJOP is een meerjarige, dynamische onderhoudsplanning. Het beschrijft welke onderhoudsmaatregelen, op welke momenten, op welke onderdelen van het vastgoed uitgevoerd moeten worden, inclusief kosten, urgentie, beleidskaders en technische overwegingen. Het is bedoeld om grip te krijgen op vastgoedprestaties en te sturen op risicobeheersing, budgetzekerheid en doelgericht beheer.

Een professioneel MJOP bevat:

- Volledige classificatie van bouwdelen conform NL/SfB
- Conditiecores volgens NEN 2767
- Onderhoudsstrategieën en beleidstoetsing
- Elementinformatie inclusief locatie, hoeveelheid, bouwjaar
- Onderbouwing van maatregelen op basis van technische én beleidsmatige afwegingen
- Financiële meerjarenraming over 10–40 jaar
- Aparte registratie van gebreken en correctief onderhoud

Structuur en betekenis van MJOP-kolommen

Gebouwniveau: Basisgegevens object

Kolom	Uitleg invulling	Relevantie MJOP
Objectcode	Unieke ID van het vastgoedobject. Bijv. "0407-0032".	Zorgt voor unieke herkenning in beheersystemen en dashboards.
Naam	Gebruiks- of registratienaam van het object, bijv. "Kindcentrum Zonnewijzer".	Herkenbare koppeling voor gebruikers, inspecteurs en beheerders.
Adres	Volledig adres voor locatieherkenning.	Noodzakelijk voor inspectieplanning en werkvoorbereiding.
Gebouwfunctie	Hoofdfunctie van het gebouw (school, kantoor, sport).	Bepaalt gebruiksdruk en onderhoudsfrequentie.

Classificatie & identificatie elementniveau

Kolom	Uitleg invulling	Relevantie MJOP
NL/SfB2 hoofd	Hoofdclassificatie volgens NL/SfB (bijv. 27 = installaties).	Voor standaardisatie van bouwdelen t.b.v. vergelijking, begroting en benchmarking.
NL/SfB sub	Subclassificatie voor gedetailleerde bouwdeelindeling (bijv. 2712 = verwarmingsinstallatie).	Verfijnt de analyse en koppelt onderhoud aan specifieke onderdelen.
Objectidentificatie (objectnr.nlsfbhc-assetnr)	Interne unieke code op elementniveau (bijv. 0407-0032.2712-003).	Zorgt voor herleidbaarheid en uniformiteit in registratie, vooral bij inspectie & onderhoud.

Elementgegevens (onderdelen binnen gebouw)

Kolom	Uitleg invulling	Relevantie MJOP
Categorie	Hoofdcategorie van het element (bijv. Daken, Gevels, Installaties).	Clustering van maatregelen voor jaarplanning en budgetgroepering.
Element	Concreet bouwdeel of installatiecomponent (bijv. Bitumen dak, CV-ketel).	Basis voor onderhoudsmaatregel, levensduur, kostencyclus.
Locatie	Aanduiding binnen gebouw (bijv. westzijde, lokaal 1.01).	Onmisbaar voor uitvoering en inspectiegericht plannen.
Hoeveelheid	Aantal of oppervlakte (bijv. 120 m ² of 6 stuks).	Nodig voor kostenraming.
Ehd (Eenheid)	Eenheid van de hoeveelheid (bijv. m ² , st, m ¹).	Belangrijk voor uniforme calculatie en kostenanalyse.
Fabricaat	Specifiek merk of leverancier.	Relevant bij garanties of wanneer specifieke onderdelen benodigd zijn.
Type	Uitvoering of model (bijv. type CV-HR107).	Invloed op levensduur en beschikbaarheid van onderdelen.
Bouwjaar	Installatie- of aanlegjaar van het element.	Bepaalt resterende levensduur en beïnvloedt onderhoudsplanning.

Inspectiedata en beleidskaders

Kolom	Uitleg invulling	Relevantie MJOP
Conditie	Score 1-6 volgens NEN 2767 (1 = goed, 6 = slecht).	Bepaalt urgentie van ingreep en technische restlevensduur.
Prioriteit (APM)	Urgentie op basis van beleid, risico of functie (bijv. hoog, midden, laag).	Richtlijn voor uitvoeringstijdstip (versus alleen conditie). APM (Aspect Prioriteiten Matrix).
Strategie	Beheersstrategie zoals: in stand houden, vervangen, uitfaseren.	Verbindt MJOP aan vastgoedbeleid en portefeuillestrategie.
Onderhoudsbeleid	Beleid per object of cluster: sober & doelmatig, representatief etc.	Legt beleidskeuzes vast die van invloed zijn op kosten en esthetiek.
Onderhouds niveau	Gewenst onderhoudsniveau: basis, standaard, hoog.	Sturend voor kwaliteitsniveau van onderhoud en meerjarenbudget.
Gebrek	Gebrekenomschrijving op elementniveau (bijv. lekkage, slijtage, corrosie).	Onderbouwing voor directe of geplande actie.
Opmerking	Vrij veld voor inspecteur of beleidsnotities.	Kan nuances toevoegen aan maatregel of beleidstoets.

Financieel-technische planning MJOP

Kolom	Uitleg invulling	Relevantie MJOP
Fonds	Kostenplaats, intern fonds of bron (bijv. OPEX, CAPEX).	Voor doorbelasting of toewijzing van onderhoudsbudgetten.
Handeling	Concrete activiteit (bijv. schilderwerk, inspectie, vervanging).	Verduidelijkt maatregeltype en bijbehorende kosten.
Cyclus	Frequentie (in jaren) van herhaling (bijv. 6, 10 of 15 jaar).	Leidt tot herhaalde posten in de MJOP.
Startjaar	Eerste geplande jaar van uitvoering (bijv. 2025).	Positie in tijd voor uitvoeringsplanning.
Gem. kosten	Kosten per maatregel (vastgesteld per eenheid en hoeveelheid).	Basis voor de jaarlijkse MJOP-raming.

Jaarlijkse kosten en totaalraming

| **Kolommen 2022 t/m 2041** | Jaarlijkse spreiding van kosten op basis van geplande maatregelen. | Vormt het hart van de MJOP voor begroting en liquiditeitsplanning. |

| **Totaal** | Totaalsom over de volledige MJOP-periode. | Geeft totaalinvesteringsbeeld per object, categorie of portefeuille.

Onderlinge samenhang tussen kolommen

Een MJOP-database bestaat uit een reeks kolommen die samen een compleet beeld geven van de onderhoudsopgave. Deze kolommen zijn niet losstaand: ze vormen een samenhangend geheel waarbij gegevens over **gebouwen, bouwdelen, inspectieresultaten, beleidsdoelen, kosten en planning** met elkaar verbonden zijn. Een juiste interpretatie van deze samenhang is cruciaal voor professioneel vastgoedbeheer, begrotingsplanning en beleidsafwegingen.

Van objectniveau naar elementniveau: basisstructuur en locatiebepaling

Betrokken kolommen

Objectcode, Naam, Adres, Gebouwfunctie, Objectidentificatie, Locatie

Deze kolommen vormen de **identificerende en geografische structuur** van het MJOP. Ze bepalen op welk gebouw en welk specifiek bouwdeel of installatiedeel een maatregel betrekking heeft. De Objectidentificatie koppelt de bouwdeelclassificatie (NL/SfB) aan het juiste gebouw (Objectcode) en maakt de informatie herleidbaar tot op elementniveau.

Samenhang:

Deze kolommen zorgen voor eenduidige registratie en voorkomen fouten bij het toewijzen van onderhoudsmaatregelen of begrotingsposten. Ook bij herhaling van maatregelen in de tijd (via Cyclus en Startjaar) is deze basisstructuur essentieel voor automatisering en herleidbaarheid.

Classificatie en technische beschrijving: inhoud en aard van het object

Betrokken kolommen

NL/SfB2 hoofd, NL/SfB sub, Categorie, Element, Fabricaat, Type, Hoeveelheid, Ehd, Bouwjaar

Deze kolommen bepalen **wat** het is, **hoeveel** ervan aanwezig is, **wanneer** het is aangebracht en **hoe het functioneert**. Dit vormt de basis voor kostenramingen en onderhoudsscenario's.

Samenhang:

De NL/SfB-classificatie en Categorie bepalen de typologie van het bouwdeel, wat van invloed is op:

- De verwachte levensduur
- De standaard cyclus van onderhoud
- De kostensoort en normbedragen

De Hoeveelheid en Ehd vormen de basis voor calculatie van Gem. kosten, terwijl het Bouwjaar helpt bij het bepalen van de resterende levensduur.

Inspectiedata en technische beoordeling: staat en risico

Betrokken kolommen

Conditie, Prioriteit (APM Matrix), Gebrek, Opmerking

Deze kolommen geven informatie over de **technische toestand** van het object op het moment van inspectie. De Conditie (meestal NEN 2767-score) vormt samen met de Prioriteit (vaak afgeleid van een risicomatrix zoals APM) de basis voor het bepalen van de urgentie.

Samenhang:

- Conditie + Gebrek = fysieke aanleiding voor een maatregel
- Conditie + Prioriteit + Strategie = moment en vorm van de maatregel
- Opmerking = contextuele aanvulling (bijvoorbeeld projectimpact, gebruikersklacht)

De APM-matrix legt hier een expliciete verbinding tussen technische staat, gebruiksimpact, veiligheid en esthetiek, wat helpt om investeringen te onderbouwen.

Strategische en beleidsmatige parameters: keuzes en kaders

Betrokken kolommen

Strategie, Onderhoudsbeleid, Onderhouds niveau, Fonds

Deze kolommen bepalen **hoe het onderhoud wordt uitgevoerd**: vervangen, levensduur verlengen, of zelfs afstoten. Het Onderhoudsbeleid (bijvoorbeeld sober/doelmatig versus representatief) bepaalt het **kwaliteits- en kostenniveau** van de maatregel. Het Onderhoudsniveau specificeert dat verder.

Samenhang:

- Strategie en Onderhoudsbeleid bepalen of een element wel of niet in het MJOP terugkomt
- Onderhoudsniveau beïnvloedt de kosteninschatting en materiaalkeuze
- Fonds koppelt de maatregel aan een begrotingslijn of interne dekking

Hier wordt de brug geslagen tussen **techniek** en **financiën & beleid**.

Maatregelen en financiële parameters: uitvoering en kosten

Betrokken kolommen

Handeling, Cyclus, Startjaar, Gem. kosten

Deze kolommen beschrijven de daadwerkelijke maatregel (bijv. schilderen, vervangen, inspecteren), hoe vaak deze moet worden uitgevoerd en wanneer deze start. De Gem. kosten zijn een normbedrag gebaseerd op type, eenheid en hoeveelheid.

Samenhang:

- Startjaar + Cyclus → bepaalt herhaling in de jaarkolommen (2022–2041)
- Gem. kosten x Hoeveelheid = waarde per maatregel
- Handeling + NL/SfB bepaalt standaard normen uit kostendatabase

Dit vormt het fundament voor de jaarlijkse begroting én de strategische exploitatieprognose.

Jaarverdeling en totalen: planning en begroting

Betrokken kolommen

2022 t/m 2041, Totaal

Hier worden de jaarlijkse kosten verdeeld op basis van Startjaar, Cyclus en Gem. kosten. Deze velden tonen het totaalbeeld per maatregel over de hele MJOP-periode.

Samenhang:

- Startjaar bepaalt het eerste jaartal van uitvoering
 - Cyclus herhaalt deze actie periodiek
 - De optelsom van de jaarkosten = Totaal
 - Aggregatie per Categorie, Gebouwfunctie, of Fonds levert input voor beleids- en directie-informatie
-

Samengevat: functionele samenhang per fase

Fase	Belangrijkste kolommen	Doel
Identificatie	Objectcode, Naam, Adres, Objectidentificatie	Koppeling met vastgoedobject en inspectiehistorie
Classificatie	NL/SfB, Categorie, Element, Locatie	Technische structuur voor rapportage en analyse
Beoordeling	Conditie, Prioriteit, Gebrek	Vaststellen onderhoudsnoodzaak
Strategie	Strategie, Onderhoudsbeleid, Fonds	Afweging: doen, uitstellen, vervangen, afstoten
Planning & Kosten	Startjaar, Cyclus, Gem. kosten	Doorrekening en uitvoeringsfasering
Financieel overzicht	Jaarposten, Totaal	Meerjarenbegroting, investeringsplanning, risicoanalyse

Deze opzet maakt het mogelijk om onderhoudsmaatregelen beleidsmatig af te wegen, te prioriteren en begrotingsmatig te borgen.

MJOP vs. MJOB

Een **MJOP** is een strategisch, technisch én financieel beleidsinstrument. Een **MJOB (Meerjaren Onderhoudsbegroting)** daarentegen is een operationele afgeleide van de MJOP en bevat alleen maatregelen voor de korte termijn (1–5 jaar) die daadwerkelijk worden uitgevoerd of begroot.

Aspect	MJOP	MJOB
Tijdshorizon	Lang (10–40 jaar)	Kort (1–5 jaar)
Inhoud	Strategie, beleid, cycli, gebreken	Concreet uitvoeringsplan
Doel	Beleidsvorming en investeringsplanning	Jaarbegroting en werkvoorbereiding
Structuur	Volledig gedetailleerd op elementniveau	Beperkt tot goedgekeurde maatregelen

Een MJOB kan dus nooit bestaan zonder een MJOP. De MJOP vormt de onderbouwing; de MJOB is de jaarlijkse vertaling in geld, uitvoering en prioritering.

Gebrekenregistratie in het MJOP

Gebreken worden afzonderlijk benoemd, maar binnen dezelfde MJOP-structuur. Dit voorkomt dat ad-hocmaatregelen verloren gaan, en stelt beheerders in staat om correctief onderhoud in kaart te brengen en waar nodig in te plannen.

Vaste velden per gebrek:

- Gebouwcode, Element, Locatie
- Gebrekomschrijving en foto's
- Conditie en urgentie (risicobeoordeling)
- Aanbevolen opvolging
- Tijdstip van constatering

In O-Prognose kunnen gebreken geregistreerd worden als maatregelregels met label “correctief onderhoud”. Ze worden daarmee inzichtelijk in filters, rapportages en risicoanalyses.

O-Prognose: implementatie stappenplan

1. **Datavoorbereiding:** verzamel technische en beleidsmatige gegevens (objecten, elementen, inspecties, fondsen).
2. **Objectstructuur:** voeg objecten toe met bijbehorende kenmerken.
3. **Elementstructuur:** koppel NL/SfB-classificatie aan elementen en leg locatiegegevens vast.
4. **Inspectieresultaten en gebreken:** registreer conditiescores, afwijkingen en gebreken.
5. **Maatregelregels:** voer handelingen, cycli, kosten en beleidslabels in.
6. **Financiële koppeling:** wijs fondsen en kostenplaatsen toe.
7. **Validatie:** controleer volledigheid, consistentie en aansluiting op onderhoudsbeleid.
8. **Rapportage en scenario's:** genereer jaarplanningen, beleidsscenario's en investeringsprognoses.

Samenvattend

Een MJOP is het fundament onder professioneel vastgoedbeheer. Het combineert inspectiedata, onderhoudsbeleid en financiële dekking tot één integraal planningsinstrument. Een MJOP vormt slechts de uitvoeringsmatige vertaling voor de korte termijn. Voor organisaties als MVGM is een goed opgebouwd MJOP onmisbaar voor het verkrijgen van overzicht, controle en sturing op de prestaties van vastgoed. Software als O-Prognose helpt deze structuur te beheren, door te vertalen naar rapportages, dashboards en besluitvorming.