

ONDERHOUD VAN APPARTEMENTEN

MAAK GOEDE AFSPRAKEN!

Iedereen wil graag in een mooi huis wonen. En iedereen weet dat hij zijn huis daarvoor goed moet onderhouden. Dat is vrij eenvoudig te organiseren als u in een eengezinswoning woont. Voor appartementseigenaren ligt het ingewikkelder. Maar met wat planning en goede afpraken komt u een heel eind.

Tekst Anna Roelofs Illustratie Arend van Dam

Sinds 1 mei 2005 geldt een nieuwe wet voor eigenaren van appartementen. Voor wat het onderhoud betreft, betekent dit dat alle VvE's verplicht zijn een reservefonds voor groot onderhoud van de gemeenschappelijke delen te vormen. Als uw VvE op of na 1 mei 2005 is opgericht, dan bent u nu al verplicht zo'n fonds te hebben. Dateert uw VvE van voor die datum, dan heeft u tot 1 mei 2008 de tijd om het reservefonds te vullen. Let er op, dat in het splitsingsreglement meestal bijzondere regels zijn opgenomen over een dergelijk reservefonds.

OM WELK BEDRAG GAAT HET?

Op de hamvraag 'hoe groot moet het reservefonds zijn?' geeft de wet geen antwoord. Maar het is uiteraard wel zaak dat er voldoende budget is voor groot onderhoud. Een Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is daarom een goed uitgangspunt om de omvang van het fonds te bepalen. In het modelsplitsingsreglement 2006 is bepaald dat er een Meerjaren onderhoudsplanning moet komen voor ten minste vijf jaar. Op basis van die gegevens kunt u bepalen hoe hoog de bijdrage van alle VvE-leden moet zijn. Een bouwkundig adviseur van Vereniging Eigen Huis kan zo'n plan voor u opstellen.

VOORDELEN RESERVEFONDS

In theorie kan het gebeuren dat een meerderheid binnen de VvE weigert een reservefonds aan te leggen. Maar dat zou in strijd met de wet zijn. De overheid hecht veel waarde aan onderhoud, want een wijk met slecht onderhouden huizen verloedert sneller. De overheid kan u zelfs verplichten achterstallig onderhoud weg te werken.

U heeft er overigens als appartementseigenaar zelf ook belang bij dat uw VvE een goed gevuld reservefonds heeft. Niet alleen omdat plotselinge hoge onderhoudskosten daaruit betaald

kunnen worden, en u die dus niet ineens hoeft op te brengen. Maar ook omdat een reservefonds gunstig kan zijn als u uw appartement wilt verkopen. Een solide reservefonds is aantrekkelijk voor potentiële kopers, voor sommigen is het zelfs een voorwaarde.

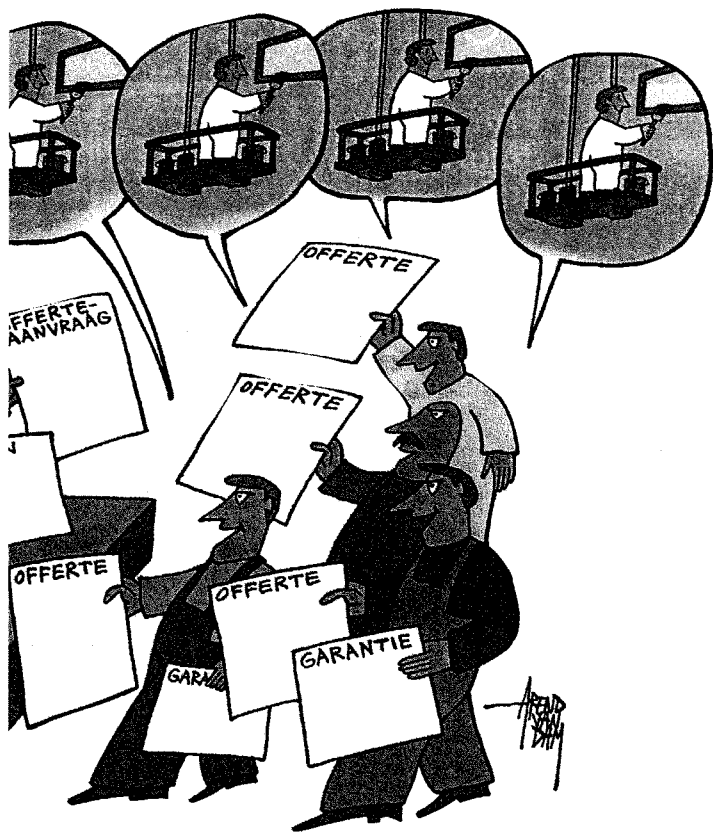
WELKE DELEN ZIJN GEMEENSCHAPPELIJK?

De eigenaren van de appartementen bezitten gezamenlijk het hele appartementengebouw; daarnaast heeft elke eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van zijn privégedeelte. Het reservefonds van de VvE is bestemd voor het onderhoud van het bezit. Het onderhoud van de appartementen zelf – de privégedeelten – komt voor rekening van de individuele eigenaren. In het splitsingsreglement staat precies wat gemeenschappelijk is. Het privégebruiksrecht van een appartement geldt voor de binnenkant. De buitengevels, inclusief deuren, raamkozijnen met glas, dak, fundering en dragende muren zijn in de meeste gevallen gemeenschappelijk.

WIE DRAAGT WAT BIJ?

In het algemeen geldt dat iedere eigenaar binnen de VvE gerechtigd is voor het in de splitsingsakte bepaalde breukdeel. Iedere eigenaar is ook verplicht voor dat breukdeel bij te dragen in de gezamenlijke schulden en kosten van de VvE. Er zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld als het gaat om het aanbrengen van een nieuwe liftinstallatie. Niet iedereen heeft daar immers voordeel van. In dat geval kan in het reglement bepaald zijn, dat de VvE op het moment dat dit speelt hierover een beslissing moet nemen. Ook moet dan worden vastgesteld





in welke verhouding de eigenaars moeten bijdragen in de kosten in afwijking van de geldende breukdelen.

GESTRUCTUREERD ONDERHOUD

Regelmatig onderhoud is niet alleen nodig om uw woning in vorm te houden, het bespaart op de langere termijn ook kosten. Als u er bijvoorbeeld voor zorgt dat de kozijnen altijd netjes geschilderd zijn, kan vocht niet in het hout dringen en gaan de kozijnen veel langer mee. Daarnaast is het natuurlijk zo dat een goed onderhouden woning meer oplevert als hij verkocht wordt. Een MJOP is een middel om structuur te brengen in het onderhoud. Daarmee is niet gezegd dat een MJOP u exact voorschrijft wat er moet gebeuren. Staat in uw plan dat er over vijf jaar buiten geschilderd moet worden? Dan is de kant waar zon, wind en regen op hebben gestaan op dat moment zeer waarschijnlijk aan onderhoud toe. Maar de noordoostkant van het gebouw kan misschien nog wel even mee. De kosten die u daar eventueel mee bespaart, kunt u gebruiken om tegenvallers op te vangen.

ZELF DOEN OF UITBESTEDEN?

Zelf de handen uit de mouwen steken is natuurlijk goedkoper, maar niet altijd aan te raden. De VvE moet daar

Meerjaren onderhoudsplanning

Heeft u goed inzicht in de huidige staat van onderhoud van uw appartementencomplex? Weet u zeker dat u niet te weinig of te veel budget reserveert? Schakel als Vereniging van Eigenaren (VvE) een onafhankelijke bouwkundige in voor een Meerjaren onderhoudsplanning om de staat van onderhoud van het appartementencomplex te beoordelen. Het basistarief van een Meerjaren onderhoudsplanning is € 1.100,- (incl. BTW). Het tarief is onder meer afhankelijk van de omvang en het bouwjaar van het appartementencomplex.

Meer informatie op www.eigenhuis.nl/keuringen

uiteraard een gezamenlijk besluit over te nemen. Daarbij dient u een aantal zaken te overwegen. Is het werk eenvoudig of specialistisch van aard? Hoe groot is de VvE en hoeveel geld is er beschikbaar? Hoe groot is het aansprakelijkheidsrisico? Kunt u misschien een gedeelte zelf doen en de rest uitbesteden?

Als u besluit het werk (deels) uit te besteden is het verstandig een aantal vrijblijvende offertes op te vragen bij verschillende aannemers. Werk bij voorkeur met een BouwGarant-aannemer onder verBOUWgarantie, en gebruik daarbij de verbouwingsovereenkomst. Meer informatie over verbouwen en aannemers in het algemeen is te vinden op www.eigenhuis.nl/verbouwen

VEILIGHEID EN ARBO

Wanneer een VvE een opdracht geeft aan bijvoorbeeld een schildersbedrijf en de schilder valt van de trap, wie is er dan aansprakelijk? In principe is dat het schildersbedrijf, omdat de VvE het bedrijf en niet de schilder zelf opdracht heeft gegeven. Toch is het verstandig om vast te leggen dat de werkzaamheden volgens de veiligheidsvoorschriften moeten worden uitgevoerd. Leg ook in de overeenkomst vast dat het schildersbedrijf de VvE vrijwaart van eventuele schadelijke gevolgen als het werk onder onveilige omstandigheden wordt gedaan.

Het klinkt u misschien overdreven formeel in de oren. Maar heldere afspraken kunnen u veel ellende en discussies achteraf besparen.

Meer informatie

Wilt u meer weten over het onderhoud van de gemeenschappelijke delen binnen uw VvE? Kijk op www.eigenhuis.nl/vve