

► **Wanbetalers in huisverenigingen door nieuwe**

Wet dwingt VvE

Zo'n 40.000 Verenigingen van Eigenaren 'slapen'. Geld voor onderhoud is er amper en ook een onderhoudsplan ontbreekt. Een nieuwe wet moet de VvE's wakker schudden.

Natasja de Groot

Amsterdam

Vervanging van de lift, groot buitenschilderwerk, reparatie van gevels of het dak. Je kunt er als flatbewoner gif op innemen: onderhoudswerk aan het complex is zo nu en dan nodig.

Hoe voorspelbaar ook, één op de drie Vereniging van Eigenaren zit te 'slapen'. Volgens VvE Belang zijn die slapende VvE's (wie een appartement koopt, is verplicht lid) vooral te vinden in naoorlogse wijken in de vier grote steden en gaat het naar schatting om 40.000 (met name) portiekflats en beneden- en bovenwoningen.

De gevolgen van matig of geen onderhoud laten zich raden: verpaupering en verloedering liggen op de loer en als de nood aan de man is en die lift of dat dak moet écht worden gerepareerd, krijgen de bewoners een torenhoge rekening gepresenteerd. Lang niet alle eigenaren kunnen dat ophoesten, wat weer tot de nodige wrevel kan leiden bij de andere bewoners.

Om al dat gedoe voor te zijn, ligt er nu een wetsvoorstel op tafel om VvE's te dwingen om zich beter voor te bereiden op onderhoud van gebouwen. Die verplichting bestaat ei-

genlijk al sinds 2008, maar met dat verschil dat die verplichtstelling nu concreet is gemaakt.

Namelijk: VvE's moeten straks een meerjarig onderhoudsplan hebben opgesteld, óf zij moeten jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw in een reservefonds stoppen. Voor wie zich afvraagt wat die herbouwwaarde van zijn pand eigenlijk is: dat is het bedrag waarvoor het getaxeerd is, mocht er brand uitbreken en het pand opnieuw moet worden opgebouwd.

Herbouwwaarde

Hoeveel een flatbewoner moet betalen, hangt af van de voorzieningen en de staat van het gebouw. Logischerwijs vergt nieuwbouw minder onderhoudskosten dan een verouderd complex. Maar stel dat de herbouwwaarde 2.500.000 euro is, dan moet de VvE jaarlijks 12.500 euro reserveren. Voor een appartementencomplex met zeven woningen komt dat neer op een kleine 150 euro per maand per eigenaar.

Voor sommigen zal dat behoorlijk slikken zijn, zeker wanneer de huidige bijdrage een stuk lager ligt. In zo'n geval kunnen zij er wellicht beter voor



Als burens niet willen betalen, kun je voortaan naar de rechter stappen

—Vereniging Eigen Huis



regeling verplicht bij te dragen aan onderhoud

tot opknappen

kiezen om een meerjarenplan op te stellen.

Hoe dan ook: bij de belangenvereniging van huiseigenaren, Vereniging Eigen Huis, zijn ze maar wat blij met de wettelijke afspraak. De afgelopen jaren kwamen daar regelmatig telefoontjes binnen van huiseigenaren die zich afvroegen

hoeveel geld ze het beste konden reserveren voor onderhoud. En vooral: wat ze moesten doen als hun mede-VvE'ers niet thuisgaven.

„Als onwielwillende burens straks nog weigeren, kun je naar de kantonrechter stappen en afdwingen dat ze meebetalen.

Deze wet biedt mensen meer houvast en duidelijkheid”, reageert Hans André de La Porte van Eigen Huis.

Houvast klinkt natuurlijk mooi, maar wat als zich helemaal niemand in de VvE bekommert om de planning of dat reservepotje? Wat doet die wet dan? Tsja, dan verandert er niets, beaamt directeur Kees Oomen van VvE Belang. „Het is echt aan de bewoners om dit op te pakken. De overheid treedt niet op als toezichhouder of inspecteur. Alleen als de veiligheid in het geding is: dan kan de gemeente ingrijpen en eigenaren tot onderhoud dwingen.”

Verdiepen

Een bijkomend voordeel van de wet is volgens Oomen dat kopers zich meer zullen gaan verdiepen in de VvE en niet alleen kijken naar de hoogte van servicekosten. „Door de verplichtstelling van een onderhoudsplan of de storting van 0,5 procent krijgen kopers een reëler beeld van de woonlasten. Dat voorkomt ellende later.”

Over die ellende gesproken, volgens Oomen zijn er flateigenaren die een hogere onderhoudsrekening niet kunnen betalen. Ook daarvoor biedt het wetsvoorstel – het moet nog wel door de Eerste en Tweede Kamer – uitkomst; het wordt voor VvE's eenvoudiger om geld te lenen.

Eigen Huis denkt dat de wet uiteindelijk bewoners zal aansporen meer onderhoud te plegen. „Doen ze niets, dan dupe ren zij uiteindelijk zichzelf. Dan daalt de waarde van de woning en vergis je niet: kopers kijken steeds kritischer of er een actieve VvE is en wat er in het potje zit.”



ILLUSTRATIE RUBEN OPPENHEIMER