

# VvE Belang blij met v

**De maand oktober was een drukke maand voor VvE Belang. Samen met het ministerie van VROM toerde Fred Schuurs, directeur en oprichter van VvE Belang, door het land om op zes locaties voorlichting aan appartementseigenaren te geven over de wijzigingen in het Appartementsrecht, het E-certificaat, het reservefonds en groot onderhoud. Vanaf 1 mei 2008 is namelijk elke Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht over een reservefonds te beschikken t.b.v. groot onderhoud.**

In de wet staat dat elke appartementseigenaar mede-eigenaar is van het gehele gebouw. De eigenaar is automatisch lid van een VvE en medeverantwoordelijk voor het gebouw met de verplichting tot gezamenlijk groot onderhoud van dat gebouw. En dan hebben we het niet over kosten voor de schoonmaker, glazenwasser of vervanging van een lampje in de centrale hal. Nee, het gaat over schilderswerk, dakvernieuwing, vervanging van een liftinstallatie en andere kosten die niet jaarlijks voorkomen. "Groot onderhoud waar tot op heden onvoldoende financiële middelen voor opzij worden gezet", aldus Fred Schuurs. "Reden om een verplicht reservefonds in het leven te roepen dat dus vanaf 1 mei 2008 gevuld moet zijn."

een gevuld reservefonds kan degelijk onderhoud worden uitgevoerd voor de instandhouding van een gebouw. Maar ook voor het verplichte E-certificaat en de kosten die upgraden van dat certificaat naar bijvoorbeeld een B- of A-status met zich meebrengen, kan men dan putten uit het reservefonds. En in de zeer nabije toekomst komt daar ook nog bij de aanpassingen voor ouderen die langer in hun woning blijven. Wat denkt u van de kosten voor aanpassing van bijvoorbeeld galerijen, drempels of zware deuren. Ook daar zal het reservefonds steeds vaker voor worden ingezet."

## MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP)

Fred Schuurs kreeg tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten vaak de vraag gesteld: Hoeveel moet er dan in dat reservefonds zitten? Hoe groot moet dat fonds zijn? De wet geeft namelijk niet aan hoeveel er in het fonds moet worden gestort. 'Er moet een bedrag in zitten dat voldoet aan de criteria van redelijkheid en billijkheid.' Iedereen begrijpt dat men met één euro niet ver komt. Ook al is dan officieel wel aan de wettelijke verplichting voldaan. VvE Belang raadt aan over te gaan tot een zgn. MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP). Dit plan voorziet voor elk

gebouwonderdeel op korte en langere termijn in (on)verwacht noodzakelijk groot onderhoud met daaraan verbonden kosten. Een MJOP is de start van een goede

***"Ik verbaas me altijd over het feit dat onderhoud van de auto meer vanzelfsprekend is dan het onderhoud van een vele malen duurder appartement."***

## Belang verplichting reservefonds

Uit onderzoek dat Trendbox vorig jaar onder 1500 VvE'en heeft gehouden, bleek dat van de 100.000 VvE'en met name de kleinere VvE'en (2 tot 10 appartementen) niet of nauwelijks op de hoogte zijn van dit verplichte reservefonds. "Zeker 50.000 VvE'en hadden er nog nooit van gehoord. De 20.000 grotere VvE'en hebben hun zaakjes gelukkig wel redelijk op orde."

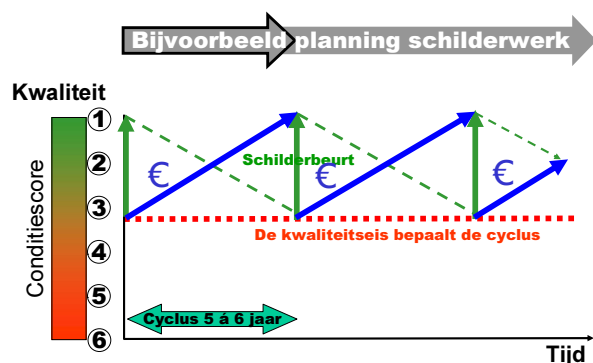
Met de wettelijke verplichting hoopt de regering verval, verpaupering en kapitaalvernietiging tegen te gaan. Met 0,5 miljoen appartementen op in totaliteit 6,8 miljoen woningen in Nederland, zijn slecht onderhouden gebouwen gezichtsbepalend. "Met

Maar ook voor de individuele appartementseigenaar is degelijk onderhoud belangrijk. Niet alleen om het woongenot op peil te houden, maar ook voor behoud van de financiële waarde. Het moet bij verkoop wel een goede prijs opleveren. "Ik verbaas me altijd over het feit dat onderhoud van de auto meer vanzelfsprekend is dan het onderhoud van een vele malen duurder appartement. Voor de auto is er een onderhoudsboekje waarin keurig de kleine en grote beurtten vermeld staan. Men rijdt niet door met een brandend olielampje omdat de boel niet is ververs. Nee, dan begrijpt men wel dat doorrijden tot vervolgschade leidt. Waarom neemt men het onderhoud bij appartementen dan niet serieus?"

werkvoorbereiding en een aanzet tot een helder inzicht van de kwaliteitsmogelijkheden van onderhoud, de hiermee samenhangende kosten en de beste indeling van planning. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan de jaarlijkse reserve worden bepaald. Om tot een goede MJOP te komen, is een goede bouwkundige inspectie noodzakelijk. "Vergelijk het maar met de auto die op de brug wordt gezet. Dan krijgt u ook een gedegen rapport. Met een MJOP worden gebreken tijdig gesignaleerd en kunnen werkzaamheden hierop worden afgestemd. Het voorkomt hogere onderhoudskosten door achterstallig onderhoud of vervolgschade. En het kan kostenbesparende maatregelen in kaart brengen.

# Verplicht reservefonds

## Meerjarenplanning voorkomt achterstand!



Ook VBO-makelaar Dirk Dorrestijn vindt de MJOP de aangewezen methode om te komen tot een reële bepaling van het fonds en goed onderhoud. Dorrestijn Vastgoed Advies uit Scherpenzeel houdt zich naast makelen ook bezig met bouwkundig advies en het opstellen van MJOP's in nauwe samenwerking met een van de grotere VvE beheerders, Intrema BV. "Helaas zijn met name de kleinere VvE'en nog onvoldoende op de hoogte van de noodzaak van zo'n MJOP en vooral de opvolging daarvan." VvE Belang heeft speciaal voor de kleine VvE'en tot en met 10 appartementen een nieuw concept ontwikkeld om ook met die VvE'en aan de slag te gaan.

Kijk op [www.xsvvebeheer.nl](http://www.xsvvebeheer.nl).

"Zolang er geen MJOP is opgesteld kan 2% van de WOZ-waarde een richtlijn zijn om meer duidelijkheid te verschaffen", aldus Fred Schuurs. "Nu is 2% voor een penthouse iets heel anders dan een appartement met een waarde van 70.000 euro. Daar zou m.b.v. een rekenmodel dan een staffel in moeten worden aan-gebracht.

PvdA Tweede-Kamerlid Staf Depla zal dit najaar voorstellen doen bij de commissie Volkshuisvesting om te komen tot aanvulling van de wet met deze richtlijn. De storting in het reservefonds moet tevens onbelast zijn en niet, zoals nu het geval is, in box 3 van de vermogensbelasting zitten. Met

name voor dit laatste zal de VvE Belang zich de komende periode sterk maken."

Wat ook de resultaten van dit overleg zullen zijn, VvE Belang vindt het MJOP de beste methode om te komen tot een jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds omdat ieder gebouw toch om een ander MJOP vraagt. Met behulp van breukdelen die zijn vastgelegd in de splitsingsakte kan dan een maandelijkse bijdrage per appartement worden vastgesteld. "Afhankelijk van het soort appartement moet men al snel denken aan 100 tot 150 euro per maand. Dit is een reëel bedrag want ook de verzekeringspremie, liftkosten, beheerder etc. moeten worden bekostigd. Met 35 euro komt men zichzelf tegen. Niets vervalender voor een nieuwe eigenaar dan de voorzitter aan de deur te krijgen met de mededeling dat het dak lekt.

'En of er maar even betaald kan worden.' Daar zit niemand op te wachten", aldus Fred Schuurs. Ook Dirk Dorrestijn heeft deze ervaring: "Met name bij oudere complexen blijkt dat in het verleden onvoldoende is gereserveerd voor renovatie of vervanging van bijvoorbeeld zo'n dakbedekking. Vervolgens moeten de leden dan een extra bijdrage opheesten en dat komt altijd ongelegen."

### Rol VBO-makelaar

Een makelaar kan zowel een informatieve als bouwkundige rol vervullen. Kijk maar naar Dirk Dorrestijn. "Het vooraf goed informeren van potentiële kopers over het bestaan van een VvE (al of niet slapend) en de hoogte van de maandelijkse (service) bijdrage wordt op dit moment nog onvoldoende door makelaars opgepakt. Geef informatie over de laatste notulen van de VvE-vergadering, het onderhoudsplan, de jaarstukken, de hoogte van het reservefonds, de aanwezigheid van MJOP's en de opvolging van deze MJOP's. En geef vooral een juiste inschatting van die servicekosten. De nieuwe eigenaar neemt het u tenslotte niet in dank af als die kosten opeens een stuk hoger blijken te liggen."