

Workshop deel 2:

Het geheim van goed opdrachtgeverschap



Belangenorganisatie voor de
VvE en appartementseigenaar



Mr. J.A. (John) Liewes

Hoofd Juridische Dienst
VvE Belang

P. (Peter) van Well

Projectadviseur Verduurzaming
VvE Belang

Vraag: Wat is goed opdrachtgeverschap?



© 2017 www.aukeherrema.nl



Wettelijke verplichting tot onderhoud

De VvE moet zorgen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw. Bijvoorbeeld de gevel of het dak.

In de wet is dit in artikel 5:108 BW vastgelegd:

Artikel 5: 108

- 1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.*



Wettelijke verplichting tot onderhoud

Er zijn - afgezien van deze wettelijke verplichting - steeds meer technische installaties die vanuit wet- en regelgeving periodiek moeten worden gekeurd.

Bijvoorbeeld:

- Lift
- Rookgasafvoeren
- Noodverlichting



Groot of klein onderhoud



Groot of klein onderhoud

Wat is het verschil?



Klein onderhoud

- Niet gepland
- Wordt in de begroting opgenomen



Groot onderhoud

- Gepland onderhoud conform het meerjarenonderhoudsplan



Gemeenschappelijk of privé?

- De modelreglementen geven een opsomming van de gemeenschappelijke delen en zaken en de kostenverdeling.
- Een eigenaar mag zonder toestemming van de VvE geen werkzaamheden uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen/zaken.
- Een appartementseigenaar moet soms onderhoudswerkzaamheden dulden die door de VvE worden uitgevoerd.



Wat is een MJOP?

- Het in kaart brengen van (groot) onderhoud van uw complex
- Bepalen van de dotatie voor het reservefonds



Wat moet een MJOP bevatten?

- Een onderbouwde conditiemeting
- Uiteenzetting van (groot) onderhoud in de tijd





**Overige • VvE Juralaan 108 tot en met 154
Juralaan 108 • Tilburg**

Code	Hoofdgroep	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
01	Gevels		€ 2.761					€ 1.172			€ 4.068			€ 2.741		€ 39.332	€ 50.074
02	Balkons		€ 5.975											€ 36.995			€ 42.970
03	Buitenkozijnen		€ 1.016					€ 1.016					€ 1.016			€ 42.916	€ 45.965
04	Beglazing		€ 2.237					€ 2.237					€ 2.237				€ 6.711
05	Daken				€ 1.554		€ 7.389				€ 3.183						€ 12.127
06	Schoorstenen													€ 15.000			€ 15.000
09	Buitenschilderwerk		€ 1.669					€ 34.504					€ 1.669				€ 37.842
21	Binnenwanden																€ 0
22	Vloeren							€ 224							€ 228	€ 19.187	€ 19.639
23	Plafonds													€ 8.725			€ 8.725
24	Binnenkozijnen		€ 4.421						€ 106		€ 4.421						€ 8.948
26	Inrichting																€ 0
29	Binnenschilderwerk																€ 0
41	Klimaatinstallaties		€ 33.157	€ 1.715					€ 3.507					€ 1.888			€ 40.266
43	Vuilafvoorziening				€ 572						€ 50.312						€ 50.884
44	Elektrische-installaties			€ 7.908			€ 20.591	€ 168	€ 8.195			€ 168				€ 168	€ 37.197
51	Terreinafwerkingen e.d.								€ 236								€ 236
61	Diversen		€ 2.596					€ 2.965	€ 600		€ 1.029		€ 1.997		€ 600		€ 9.786
69	Staartkosten		€ 3.241	€ 577	€ 128		€ 1.679	€ 2.765	€ 759	€ 2	€ 3.781	€ 10	€ 539	€ 2.965	€ 950	€ 6.096	€ 23.492
Totaal object		€ 0	€ 57.074	€ 10.200	€ 2.253	€ 0	€ 29.660	€ 45.050	€ 13.401	€ 2	€ 66.793	€ 178	€ 9.346	€ 51.426	€ 16.778	€ 107.699	€ 409.861





Overige • VvE Juralaan 108 tot en met 154
Juralaan 108 • Tilburg

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2023	€ 0	€ 26.663	€ 58.913
2024	€ -57.074	€ 26.663	€ 28.503
2025	€ -10.200	€ 26.663	€ 44.966
2026	€ -2.253	€ 26.663	€ 69.376
2027	€ 0	€ 26.663	€ 96.040
2028	€ -29.660	€ 26.663	€ 93.043
2029	€ -45.050	€ 26.663	€ 74.657
2030	€ -13.401	€ 26.663	€ 87.919
2031	€ -2	€ 26.663	€ 114.580
2032	€ -66.793	€ 26.663	€ 74.451
2033	€ -178	€ 26.663	€ 100.936
2034	€ -9.346	€ 26.663	€ 118.254
2035	€ -51.426	€ 26.663	€ 93.492
2036	€ -16.778	€ 26.663	€ 103.377
2037	€ -107.699	€ 26.663	€ 22.341
2038	€ -37.331	€ 26.663	€ 11.674
2039	€ -14.356	€ 26.663	€ 23.981
2040	€ -131.032	€ 26.663	€ -80.388
2041	€ -1.428	€ 26.663	€ -55.152
2042	€ -5.233	€ 26.663	€ -33.722
2043	€ 0	€ 26.663	€ -7.058
2044	€ -64.877	€ 26.663	€ -45.272
2045	€ -8.210	€ 26.663	€ -26.818
2046	€ -26.509	€ 26.663	€ -26.663
2047	€ 0	€ 26.663	€ 0
	€ -698.837	€ 666.587	





**Overige • VvE Juralaan 108 tot en met 154
Juralaan 108 • Tilburg**

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2023	€ 0	€ 26.663	€ 58.913
2024	€ -57.074	€ 26.663	€ 28.503
2025	€ -10.200	€ 26.663	€ 44.966
2026	€ -2.253	€ 26.663	€ 69.376
2027	€ 0	€ 26.663	€ 96.040
2028	€ -29.660	€ 26.663	€ 93.043
2029	€ -45.050	€ 26.663	€ 74.657
2030	€ -13.401	€ 26.663	€ 87.919
2031	€ -2	€ 26.663	€ 114.580
2032	€ -66.793	€ 26.663	€ 74.451
2033	€ -178	€ 26.663	€ 100.936
2034	€ -9.346	€ 26.663	€ 118.254
2035	€ -51.426	€ 26.663	€ 93.492



Het belang van een goed bestek

- Zakelijk en juridisch bewijs
- Communicatiemiddel met leden en onderhoudsbedrijven
- Uitgangspunt voor een verantwoorde calculatie en raming
- Leidraad voor de uitvoering
- Prestatiebeschrijving
- Controlemiddel



Een goede offerte is het halve werk

Let bij het beoordelen van de offerte met name op:

- De resultaatsverplichting (dat is iets anders dan een inspanningsverplichting. De resultaatsverplichting geeft aan wat u kunt verwachten)
- Begindatum en opleverdatum van het werk
- Betalingstermijnen (naar de stand van het werk; betaal niet alles vooraf)
- Keurmerken en garantievoorwaarden



Een goede offerte is het halve werk

- Gebruik van onderhoudsarme materialen. Wordt voldaan aan de werksomschrijving (als die er is)?
- De kwaliteit van gebruikte materialen
- De reputatie van het bedrijf (is het financieel gezond?; vraag om eventuele referenties
- De vergunningen: zijn ze allemaal aanwezig?
- Is er een (CAR) verzekering voor het werk afgesloten?



Algemene voorwaarden

Kort samengevat zijn algemene voorwaarden de regels die de aannemer wil laten gelden op alle contracten die hij gaat afsluiten. Het document, dat bedoeld is voor de klant of de opdrachtgever, bevat de zogenoemde 'kleine lettertjes'.

Het is belangrijk om deze algemene voorwaarden goed te lezen. Vaak worden hierin namelijk aansprakelijkheden of garanties op het werk beperkt.



Meerwerk

- Hebt u gekozen voor uitvoering op regiebasis? Dan wordt dit meerwerk automatisch doorberekend.
- Bij vaste aanneemsom is dit anders. Onder bepaalde omstandigheden mag de aannemer de kosten daarvan als meerwerk doorberekenen aan de opdrachtgever.

Van belang is dus om hierover een goede procedure af te spreken, zodat de VvE niet voor onaangename financiële verrassingen komt te staan!



Uitvoering van groot onderhoud



Bouwbegeleiding



Werkoverleg



Communicatie



Nazorg



Oplevering

- Met de oplevering gaat het risico voor het werk van de bouwer over op de gezamenlijke eigenaars te weten de VvE.
- Tot de oplevering is het werk verzekerd door de bouwer. Als het om nieuwbouw van een appartementencomplex gaat, moet de VvE een opstalverzekering afsluiten op naam van de gezamenlijke eigenaars. Als er sprake is van een groot renovatieproject, moet de opstalverzekering mogelijk worden uitgebreid. De herbouwwaarde is waarschijnlijk ook toegenomen.



Nazorg

- Onderhoudscontracten
- Hertaxatie
- Nieuw MJOP



Gebreken aan het werk

- Verborgen gebreken
- Ernstige gebreken

Let op fatale termijnen!



