



Verplichte financiële reserve

Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen vormt veruit de grootste kostenpost op de begroting van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Sinds 1 mei 2005 is elke VvE wettelijk verplicht een financiële reserve te hebben voor (groot) onderhoud en beheer van het appartementencomplex. VvE's die voor 1 mei 2005 zijn opgericht, hadden nog drie jaar de tijd om voor dit zogenoemde Reservefonds te sparen. Sinds 1 mei 2008 moet het Reservefonds bij iedere VvE aanwezig zijn.

Indicatie hoogte Reservefonds

In de wet staat niet aangegeven hoe groot het Reservefonds moet zijn. John Kersemakers, bouwkundig specialist bij Vereniging Eigen Huis: "Wij adviseren onze leden ongeveer 0,75% tot 1,25% van de herbouwwaarde te reserveren voor onderhoud. Maar het blijft lastig om over onderhoudskosten van appartementen iets algemeen geldends te zeggen. Er zijn gewoon te veel factoren die daarop van invloed zijn."

Leeftijd en kwaliteit

Een belangrijke factor is de leeftijd van het appartementencomplex. Een oud gebouw heeft doorgaans eerder, meer

en ook grootschaliger onderhoud nodig dan nieuwbouw. Maar leeftijd zegt niet alles. Ook de staat van onderhoud en de gebruikte materialen spelen een rol. Kersemakers: "De vuren houten kozijnen die in de jaren negentig populair waren – in het kader van duurzaam bouwen – moesten soms na een jaar of vijf al vervangen worden. De technische levensduur van platte daken, die je veel ziet bij bouw uit de jaren tachtig en negentig, is aanzienlijk korter dan die van schuine daken. En in galerijflats uit de jaren zestig en zeventig is veel beton gebruikt van mindere kwaliteit. Dergelijke flats zijn dus gevoeliger voor betonrot."

Omvang en locatie

Een andere factor die meetelt bij de hoogte van uw bijdrage is het ledental van de Vereniging van Eigenaren (VvE). "Een VvE met veel leden besteedt de taken vaker uit aan een professionele beheerder dan een kleine VvE," licht Kersemakers toe. "Een professionele beheerder schakelt vaker een externe partij in voor onderhoud en advies. Dat maakt de kosten per appartement vaak hoger."

Ook de locatie van het gebouw telt. Kersemakers: "Een appartementencomplex aan zee moet vaker geschilderd worden, want de verlaag heeft daar te lijden van het zout in de lucht. In een bosrijke omgeving zijn vaker problemen met vocht en schimmels te verwachten. Staat het gebouw in een smal steegje of stadscentrum? Dan is het appartement misschien moeilijk bereikbaar voor onderhoud en dat kan leiden tot extra onkosten."

Als eigenaar van een appartement moet u daarnaast rekening houden met de gebruikte bouwmaterialen en -technieken. Kostbare materialen en bijzondere voorzieningen maken een appartementencomplex duurder in aanbouw, maar vaak ook in het onderhoud. Kersemakers: "Een koperen dak vervangen kost nu eenmaal meer dan het vervangen van een bitumendak."

Gemiddeld € 50,- tot € 150,-

Op welke kosten moet u ongeveer rekenen? Uit een vergelijking van meerjarenonderhoudsplanningen die Vereniging

Maandelijkse bijdrage gemiddeld € 50,- tot € 150,-

Groot onderhoud

Als eigenaar van een appartement betaalt u via de maandelijkse bijdrage mee aan het onderhoud van het gebouw. Op welke kosten moet u rekenen als u een appartement koopt? En welke eisen stelt de wet?

TEKST CINDY VAN DEN BROEK

Eigen Huis inmiddels voor vele VvE's heeft opgesteld, blijkt dat het gemiddelde maandbedrag aan onderhoudskosten per wooneenheid tussen de € 50,- en € 150,- ligt. Dat gemiddelde moet voldoende zijn om een appartementengebouw op een goede manier te beheren en onderhouden. Dit gemiddelde maandbedrag geldt voor alle VvE's en voor alle soorten gebouwen, ongeacht bouwjaar, locatie of omvang. Uitgangspunt bij de berekening is dat het onderhoud wordt uitbesteed en dat de staat van het onderhoud bij aanvang goed is. Bij appartementen waar sprake is van achterstallig onderhoud kunnen de kosten hoger zijn en oplopen tot enkele honderden euro's per maand.

Geen Reservefonds?

In de wet is geen sanctie opgenomen voor VvE's die nog niet beschikken over een Reservefonds. Wel is het zaak dat deze VvE's zo snel mogelijk starten met het aanleggen van zo'n spaarpot voor groot onderhoud. Anders zullen bij een noodzakelijke, grote uitgave alle eigenaren ineens met een som geld over de brug moeten komen. Wanneer een van de eigenaren het geld niet heeft, kan het onderhoud niet worden uitgevoerd. En daarvan zijn alle eigenaren de dupe. ←



Meest voorkomende problemen

Vooroorlogse bouw

- Te lichte gordingen waardoor schuine daken tussen de dragende muren doorhangen; de zogenoemde ezelsrug.
- Ongedierte (bijvoorbeeld houtworm en boktor) in de houten dakconstructies en houten vloeren.
- Optrekkend en doorslaand vocht bij wanden en vloeren.
- Scheuren in het metselwerk.
- Instabiele balkons, door aangetaste houten constructies of verroeste stalen liggers.
- Gebreken aan de constructie, bijvoorbeeld funderingen in Amsterdam, Haarlem en Dordrecht.



Jaren 60 en 70

- Verouderde dakbedekking op platte daken.
- Houtrot in de kozijnen.
- Lekkende dubbele beglazing.
- Koudebruggen of vochtbruggen: bijvoorbeeld bij de consoles van galerijflats.
- Asbest; onder andere bij dakbedekking (golfplaat), dakbeschoot, rioleringsbuizen en ventilatiekokers.
- Betonrot.



Jaren 90 en later

- Houtrot in gevingerlaste en gelamineerde vuren houten kozijnen.
- Eerste tekenen van veroudering, bij de dakbedekking van platte daken.

Planning

Wilt u precies weten hoeveel geld er gereserveerd moet worden voor het onderhoud van uw appartementencomplex? Dan kunt u een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) laten opstellen. Wat een MJOP precies is en hoe dit in zijn werk gaat, leest u in het artikel op pagina 38.

Onderhoudsmeter online

Een schatting maken van de jaarlijkse reserve voor groot onderhoud is mogelijk met de onderhoudsmeter voor appartementen op de website van VROM. Bij de berekening wordt onder meer gekeken naar het woningtype, de bouwperiode, het woonoppervlak en de staat van onderhoud.

www.vrom.nl/appartementen

Herbouwwaarde

De herbouwwaarde van uw appartementencomplex is het bedrag dat nodig is om het complex opnieuw op te bouwen, in dezelfde staat. Bij de berekening van de herbouwwaarde wordt gekeken naar het type woning, het volume (aantal m³) en ook naar de aard en de kwaliteit van het bouwwerk en afzonderlijke delen (woonruimten, bergingen). Als het goed is, heeft de VvE een opstalverzekering afgesloten voor uw appartementencomplex. In de verzekeringspapieren vindt u de herbouwwaarde van het gebouw.

Benieuwd naar de staat van onderhoud van uw appartementencomplex? Met deze checklist kunt u zelf een eerste inspectie uitvoeren. Kruis het onderwerp aan en omcirkel vervolgens het gebrek dat u constateert. Zet eventueel het dichtstbijzijnde huisnummer erbij. De Vereniging van Eigenaren (VvE) is gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van gemeenschappelijke bouwdelen. Als eigenaar kunt u onderhoudskwesties aan de orde stellen, door ze op de agenda te laten zetten van de eerstkomende vergadering van de VvE.

Locatie Mogelijk zichtbaar gebrek

Dak

- Pannendak
- ☐ pannen los / niet goed aangesloten
 - ☐ gebroken / beschadigde / gescheurde pannen
 - ☐ algen / mos / vogelnesten / vuil
- Plat dak
- ☐ scheuren / blazen / gaten in dakbedekking
 - ☐ vuil / plasvorming
 - ☐ te lage dakopstand / dakrand los
- Goot
- ☐ gaten / slechte aansluitingen / lek
 - ☐ verstopping / vervuiling
 - ☐ doorhangend / geen afschot
- Regenpijp
- ☐ gaten / slechte aansluitingen / lek
 - ☐ verstopping
- Schoorsteen
- ☐ lood sluit niet aan
 - ☐ voegwerk los / uitgevallen
 - ☐ scheurvorming metselwerk
 - ☐ roetafzetting
 - ☐ schoorsteenkap kapot / weg
- Dakdoorvoer
- ☐ sluit niet aan op het dak / lekkage

Gevel

- Metselwerk
- ☐ voegwerk los / uitgevallen
 - ☐ vochtplekken / witte vlekken
 - ☐ scheuren
 - ☐ ontbrekende stenen
 - ☐ alg- / mosaangroei
- Geveltimmerwerk (hout)
- ☐ houtrot / ongedierte
 - ☐ scheuren / kromtrekken
- Kozijnen/ramen/deuren
- ☐ houtrot / ongedierte
 - ☐ kieren / hoekverbindingen slecht
 - ☐ slecht draaiende delen / klemmende delen / delen ontbreken
 - ☐ gebreken aan hang- en sluitwerk
- Schilderwerk
- ☐ beschadigingen
 - ☐ blazen / bladders / verkleuring / graffiti
- Beton (balkon/lateien)
- ☐ scheuren / betonrot
 - ☐ roestvorming
 - ☐ schilferen / afbrokkelen
- Beglazing
- ☐ glas vertoont scheuren / breuken
 - ☐ kit buiten valt uit / laat los
 - ☐ beglazing lekt

Locatie Mogelijk zichtbaar gebrek

Trappenhuis en galerij

- Plafond
- ☐ scheuren
 - ☐ roestvorming
 - ☐ schilferen
- Muren
- ☐ scheuren
 - ☐ vochtplekken
 - ☐ beschadigingen / gaten
- Binnenkozijnen/ramen/deuren
- ☐ gebreken aan hang- en sluitwerk
 - ☐ slecht draaiende delen / klemmende delen / delen ontbreken
 - ☐ krom / uit het lood
 - ☐ schilderwerk: beschadiging / blazen / bladders / graffiti
 - ☐ glas: scheuren / breuken / kit valt uit of laat los / beglazing lekt
- Vloer
- ☐ vochtplekken
 - ☐ scheuren
 - ☐ kraken / bewegen
 - ☐ treden kraken / zijn uitgesleten
 - ☐ trapleuning zit los
- Trap
- ☐ lampen stuk / armaturen beschadigd
- Verlichting

Verwarming

- Cv-ketel
- ☐ waterdruk te laag
 - ☐ lekkages
 - ☐ beschadigingen

Terrein

- Afscheiding
- ☐ in slechte conditie
 - ☐ beschadigingen / graffiti
 - ☐ verzakking
- Bestrating
- ☐ mosaangroei
 - ☐ verzakking / plasvorming / scheef
 - ☐ afbrokkelen tegels
- Verlichting
- ☐ lampen stuk / armaturen beschadigd

Planning van onderhoud Om een precieze indruk te krijgen van de staat van onderhoud kunt u een bouwkundige inspectie aanvragen door een onafhankelijke deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk op www.eigenhuis.nl/mjop

Checklist onderhoud