

Onderhoud

VvE is verantwoordelijk voor het casco van het pand en gemeenschappelijke gedeelten. De eigenaren zelf zijn verantwoordelijk voor de privé gedeelten. In het modelreglement staat nader beschreven welke gedeelten als gemeenschappelijk worden beschouwd. De splitsingsakte kan hier aanvullingen of wijzigen op hebben. Het doel van de VvE is om regelmatig en uniform onderhoud uit te voeren. Een goed onderhouden pand draagt bij aan de waarde van uw appartement en het heeft een positieve invloed op de woonomgeving.

De VvE heeft te maken met twee soorten onderhoud.:

- het klachtenonderhoud en
- het planmatig onderhoud.

Klachtenonderhoud

Onder klachtenonderhoud wordt ook wel verstaan klein dagelijks onderhoud. Dit zijn kleine irritaties, zoals een deur die klemt, een kozijn dat lekt of een tegel in de portiek die loslaat, die snel kunnen uitgroeien tot grote problemen als er geen acties worden ondernomen. Ook spoedreparaties, zoals een verstopt riool, storm schade en dergelijke valt onder klachtenonderhoud. Sommige klachten kunnen ook via de opstalverzekering van de VvE worden afgehandeld.

Planmatig onderhoud

Als het onderhoud aan het pand achterwege blijft, zullen op den duur gebreken ontstaan aan het pand. Door niet tijdig onderhoud uit te voeren, kan de VvE voor nog hogere kosten komen te staan omdat de situatie verslechterd. Herstellen is niet meer mogelijk, maar vernieuwen is noodzakelijk. Om het pand zo goed mogelijk te onderhouden is planmatig onderhoud nodig. Met planmatig onderhoud wordt rekening gehouden met de levensduur van diverse bouwdeelen en wanneer deze weer herstelt, geschilderd en vervangen moeten worden. Een meerjaren onderhoudsplan is de eerste stap tot het plegen van planmatig onderhoud. Met een meerjaren onderhoudsplan hebt u inzicht in welk jaar welk onderhoud uitgevoerd moet worden. Op basis van dit plan kan de VvE gericht sparen in het reservefonds. Zo wordt voorkomen dat de VvE voor onnodige en onverwachte hoge kosten komt te staan en dat de gemeente een aanschrijving legt op het pand.

Aanschrijving van de gemeente

Wanneer de VvE nalaat onderhoud uit te voeren, bijvoorbeeld omdat de VvE slaapt of omdat eigenaren niet willen werken omdat het vaak om aanzienlijke kosten gaat, zal onderhoud afgedwongen moeten worden via de kantonrechter. Als de staat van onderhoud dusdanig slecht is dat het pand een gevaar is voor de openbare orde, dan is de gemeente verplicht de VvE op basis van de woningwet (en bouwbesluit 2003) aan te schrijven. Wanneer de VvE is aangeschreven door de gemeente wordt zij gesommeerd binnen een korte termijn het achterstallig onderhoud weg te werken. Als de VvE geen onderhoudsreserves heeft, zullen de eigenaren zelf eenmalige extra investering moeten doen. Dit kan soms oplopen tot duizenden euro's per appartementseigenaar. Om zo'n situatie te voorkomen is het des te belangrijker uw VvE te activeren, een meerjaren onderhoudsplan op te maken, hier uitvoering aan te geven en een reservefonds op te bouwen.

Uiteindelijk draagt een goed onderhouden pand bij aan de waarde van uw woning!