

De belangrijkste taak van een VvE is het appartementencomplex goed onderhouden. VvE's die willen weten hoeveel geld ze daarvoor opzij moeten leggen, kunnen een meerjarenonderhoudsplanning laten doen. Bouwkundige Hanneke Rutgers maakt regelmatig zulke planningen.

Groot onderhoud Het kost wat, maar dan heb je ook wat

Op pad met onze bouwkundige
Hanneke Rutgers

Tekst Esther de Putter Fotografie Ed van Rijswijk



'Ik kan zien wat er de komende vijf jaar moet gebeuren'

Zie je die dakpannen daar?", vraagt Hanneke terwijl ze met een digitale camera vastlegt wat ze ziet. "Daar zitten algen op en die moeten op termijn worden vervangen."

Het is het eerste wat ze zegt nadat ze uit haar auto is gestapt en ze zich heeft voorgesteld. De algen waren me nog niet opgevallen, net als het gegeven dat er geen hout zit onder de goot.

Het is vrijdagochtend 9 uur en we zijn bij een appartementencomplex in Uitgeest voor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De grote vraag is wat er de komende jaren aan reservering nodig is om het gebouw goed te onderhouden. Het belooft een mooie dag te worden; de zon schijnt en het is al vroeg warm.

SCHEUREN IN LOODSLABBEN

Terwijl we naar de voorkant van het gebouw lopen, vertelt Hanneke hoe ze een meerjarenonderhoudsplan aanpakt. Ze inspecteert alleen de gemeenschappelijke delen van een complex. Dus het trappenhuis, het dak, de goten et cetera. Ze maakt voortdurend foto's. Geen detail ontgaat haar. De scheuren in de loodslabben, sporen van vocht in het metselwerk en de potentiële lekkage van de dakgoot. Het onderhoud voor de komende vijf jaar kan ze vrij nauwkeurig voorspellen. Voor de jaren daarna schat ze de onderhoudskosten in op basis van de levensduur van onderdelen.

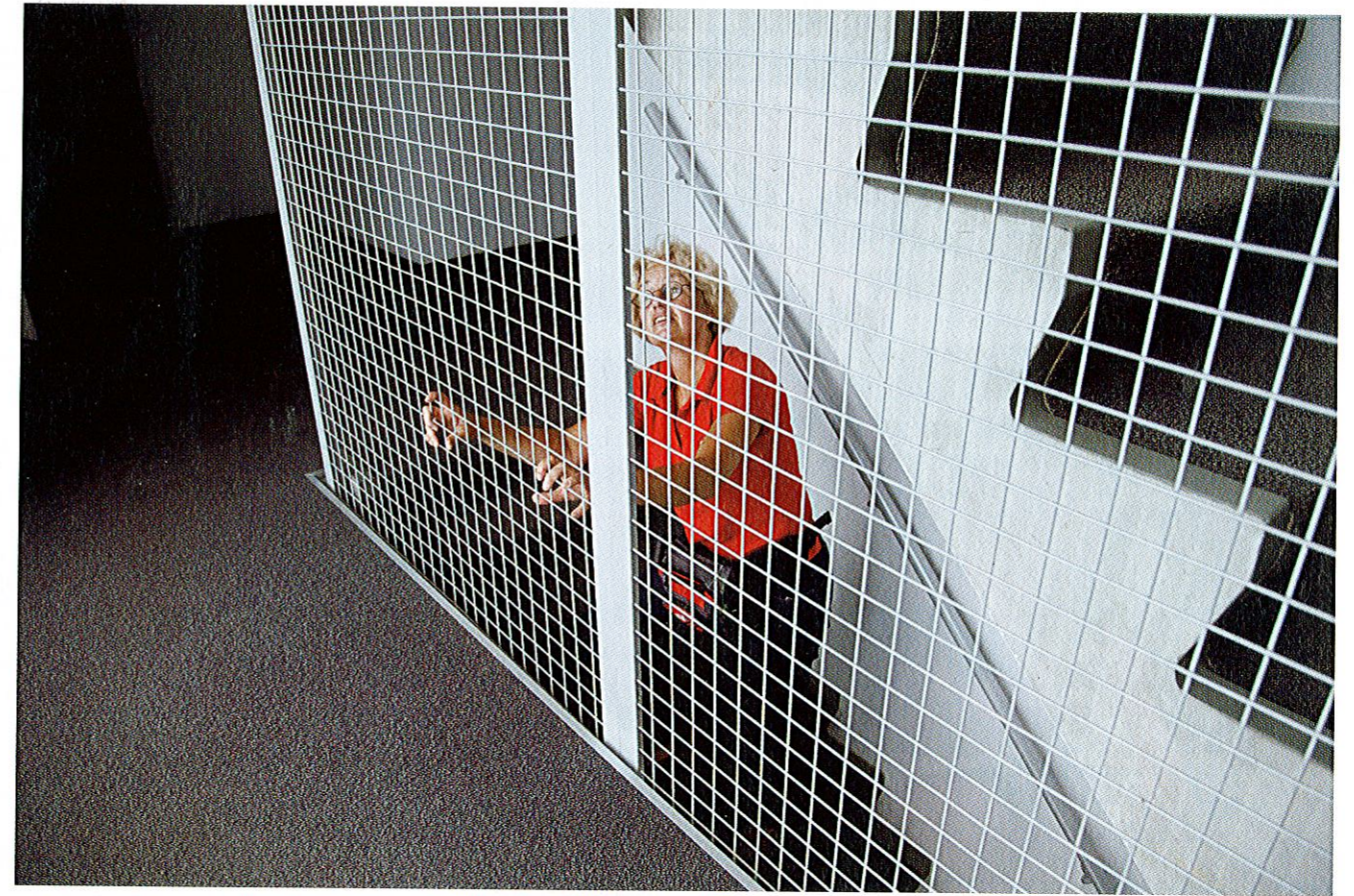
► Meer weten over de meerjarenonderhoudsplan van Vereniging Eigen Huis? Kijk dan op www.eigenhuis.nl/mjop.

Voordat Hanneke aan een meerjarenonderhoudsplan begint, wil ze altijd een aantal dingen weten van een VvE. Bijvoorbeeld wat de afspraken zijn. "Het kan zijn dat de bewoners zelf hun kozijnen moeten onderhouden. Die hoeft ik dan niet mee te nemen in mijn berekening. Bij dit complex vraag ik me bijvoorbeeld af of de stoep van de VvE is of van een bewoner zelf." Ze wijst naar een paar verzakte tegels. Naast een opsomming van de afspraken, zijn bouwtekeningen handig. Hiermee kan ze bijvoorbeeld berekenen hoeveel meter materiaal nodig is als bijvoorbeeld de dakgoot aan vervanging toe is. "Heb ik de tekeningen niet, dan moet ik alles opmeten en dat kost veel tijd."

Ondanks dat Hanneke net heeft gezegd dat ze alleen naar de gemeenschappelijke delen van het complex kijkt, is haar volgende stap om bij een paar appartementen binnen te kijken. Ze checkt op vochtplekken, vraagt of de bewoners weleens kookluchtjes ruiken van de burens en bekijkt zorgvuldig het sanitair. Grote problemen zijn er niet, behalve dan dat de bergingen soms vochtig zijn.

FLINK BEDRAG

Nadat ze ook het dak heeft bekeken en de kozijnen heeft bestudeerd, vertelt Hanneke wat ze weet over het gebouw. "Het is uit 1985 en groot onderhoud is er nooit gepleegd. Het is niet in slechte staat, maar wel duidelijk 25 jaar oud." Het grootste probleem is het reservefonds. Dat is namelijk leeg. Eigenlijk betekent dit dat er de komende vijf jaar niets aan onderhoud kan gebeuren tenzij iedere bewoner een flink bedrag ophoest. "Raar hè", zegt ze. "Mensen geven wel ieder jaar hun auto een verplichte beurt, maar zij vinden het een stuk minder normaal om geld opzij te leggen voor het onderhoud van hun huis."



Hanneke inspecteert alleen de gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex.

Ook Vincent Ramaekers van VvE-beheer Pilaster in Alkmaar is bij de keuring. Hij heeft de meerjarenonderhoudsplan straks nodig om een advies te geven over de hoogte van de VvE-bijdrage. "Dat zijn soms moeilijke vergaderingen", zegt hij. Hij ziet niet vaak dat er niets meer in kas is.

INDRUKWEKKENDSTE ERVARING

Sinds 2005 moeten VvE's reserveren voor groot onderhoud, maar nergens staat hoeveel dat moet zijn. Zijn indrukwekkendste ervaring was een complex voor starters dat er erg slecht aan toe was. "Iedereen moest daar € 27.000,- bijleggen voor achterstallig onderhoud. Dat is niet een bedrag dat je zomaar paraat hebt. Uiteindelijk hebben de meesten een lening afgesloten of hun hypotheek verhoogd. Ze moesten ook wel want met zulk slecht onderhoud is je appartement ook echt minder waard." Zijn advies aan VvE's is om een onderhoudsbegroting te maken via bijvoorbeeld een meerjarenonderhoudsplan en op tijd geld te reserveren. "Anders moet je met de pet rond en dat wil je natuurlijk voorkomen." ◀



Met behulp van een spiegeltje bekijkt Hanneke de staat van de dakrand.