



## Hoe zorgen we er voor dat ook in een tijd van crisis de waarde van onze appartementen behouden blijft?

# Maak een beheerplan!

Het wordt weer voorjaar en we maken allerlei plannen om onze woningen op te knappen. Bij veel woningeigenaren en VvE-besturen 'kriebelt' het al. Maar: we hebben allemaal te maken met de financiële crisis (misschien wel de ergste ooit), waardoor we onze woningen niet eenvoudig kunnen verkopen. Iedereen denkt wel tien keer na of hij of zij een woning koopt. We zijn allemaal heel zuinig op ons geld, want niemand weet wat ons nog te wachten staat en hoe lang deze situatie nog zal voortduren.

**T**och is dat alles geen reden om bij de pakken neer te gaan zitten: we staan voor een gezamenlijke uitdaging. Hoe zorgen we er voor dat de waarde van onze woningen minimaal behouden blijft (en liefst natuurlijk gaat stijgen)? Het behoud van de waarde hangt vanzelfsprekend nauw samen met de woningmarkt, maar op sommige aspecten hebben we zelf invloed. Eén daarvan is het bij de tijd houden van ons bezit. Het aantal verhuizingen is drastisch verminderd, dus we blijven gemiddeld veel langer in onze woningen wonen dan zo'n twee tot vijf jaar geleden. Om onze woonwensen te verwezenlijken, kijken we hoe we die wensen in onze huidige woning kunnen waarmaken. Dat geldt bijvoorbeeld voor de vergroting van de buitenruimte, voor goed sanitair en een kwalitatief goede keuken, maar ook voor de kwaliteit van de woning zelf.

Dat betekent dat we inzicht moeten hebben in de manier waarop we het beste onze woningen kunnen beheren. Daarvoor moeten we een plan maken. Of uw VvE nu twee, drie, vier of meer dan 100 leden telt, maakt niet uit. De leden zijn tot elkaar 'veroordeeld' en ze moeten zo goed mogelijk samenwerken. Steeds meer VvE'en zijn dan ook zo verstandig om ideeën op papier te zetten waarin staat hoe ze de komende tien jaar met hun woningbezit willen omgaan. Zo weten ze waar ze aan toe zijn en voorkomen ze grote verrassingen.

### Sober en betaalbaar beheerplan

In het beheerplan wordt vermeld hoe het onderhoud het beste degelijk en tegelijk sober kan worden aangepakt. Daarnaast staat erin hoe we kunnen zorgen voor een leefbare en veilige woonomgeving; wat je

met elkaar kunt doen aan duurzaamheid van het beheer en hoe de energiekosten kunnen worden verlaagd. Andere elementen zijn: op welke wijze houden we de woningen bij de tijd, en: hoe zorgen we er samen voor dat het reservefonds, op een verantwoorde wijze, goed gevuld blijft om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren?

Het allerbelangrijkste zijn goede afspraken over de wijze waarop de leden binnen de VvE met elkaar willen omgaan. Daarvoor hebt u een Huishoudelijk Reglement,

### Zorg voor een leefbare en veilige woonomgeving

maar er is meer winst te behalen. Bijvoorbeeld door met elkaar te overleggen over zaken als: hoe moeten de entree en de trappenhuisen er uitzien; hoe blijven de parkeerplekken netjes; hoe moet de afvoer van het vuil worden verzorgd en waar kunnen de fietsen, scootmobielen en dergelijke het beste staan? Kijk nog eens na of het Huishoudelijk Reglement nog wel past op alle besproken zaken!

### Inspectie

Een beheerplan is alleen te maken als er een goede inspectie is uitgevoerd waarin de huidige, maar ook de te verwachten tekortkomingen zijn vastgelegd. Aan de hand van die gebrekeninformatie kunt u beoordelen waarom herstel nodig is. Het verzamelen van die gebrekengegevens is vakwerk; het beoordelen kan elk weldenkend lid van de VvE. Bij elk gebrek stelt u vast waarom herstel nodig is en daarna beslist u welke argumenten prioriteit hebben.

Dat geldt ook voor het schilderwerk. Als 10 procent van het totale schilderooppervlak gebreken vertoont, spreekt u af in hoeverre u kleurverschillen accepteert en vervolgens kunt u besluiten om alleen een aantal delen te schilderen. Grote schilderbeurten kunnen dan nog even worden uitgesteld. Op deze manier kunt u zichzelf veel geld besparen, terwijl het ontstaan van houtrot, betonschade etc. wordt voorkomen. De entrees en trappenhuisen netjes houden, kunt u voor het grootste deel zelf. Als u op deze manier omgaat met het beheerplan, ontstaat een degelijk, maar sober en dus goed betaalbaar onderhoudsplan.

### Leefbaar

Bij een leefbare omgeving hoort ook het onderhoud aan beplanting en bestrating, maar het betekent ook dat er geen enge plekken ontstaan. Ook goede samenwerking met de eigenaren van naastgelegen gebouwen hoort daarbij, net als het overleg met gemeentelijke diensten over het schoon, veilig en heel houden van het hele openbare gebied. Leefbaarheid van de woonomgeving wordt voornamelijk bepaald door de bewoners zelf!

### Duurzaam

Duurzaamheid hoort bij leefbaarheid. Het gaat bij duurzaamheid om het voorkomen van verspilling en om zuinig zijn op je bezit. Sober maar gedegen onderhoud levert daaraan een belangrijke bijdrage, net als het verlengen en optimaliseren van de levensduur van het gebouw. Praten over duurzaamheid is een goede start voor de opzet van een beheerplan. U kunt daar individueel maar ook gezamenlijk heel veel aan doen. Met een beheerplan kunt u ervoor zorgen dat ons gebouwenbezit er goed bij blijft staan en dat het langer gebruikt kan worden.

## Energiebesparing

Uw energiekosten wilt u zo laag mogelijk houden. Door in de zomer de warmte zo natuurlijk mogelijk af te voeren, en 's winters zo weinig mogelijk warmte toe te voegen, wordt ook minder CO2 geproduceerd. Dat is goed voor ons klimaat. Opslag en afvoer in de aarde zijn in veel gevallen nog te duur, dus we moeten de energiekosten voorlopig verlagen door isolatie van onze woningen, door goede ventilatie en door ons woongedrag. Door het maken van een beheerplan kunt u, mede aan de hand van het onderhoudsplan, bepalen wanneer u het beste energiebesparende maatregelen kunt treffen. Bij grote vervangingen bijvoorbeeld: vaak verdient u energiebesparende investeringen binnen drie tot zeven jaar terug. De energieprijzen worden in de toekomst een belangrijk onderdeel van de waardebeoordeling van de woning. En de kans dat die energieprijzen de komende tijd hard gaan stijgen, is zeker niet denkbeeldig.

## Uitstraling

Een positieve uitstraling heeft een belangrijk effect op de waarde, net als de grootte van het woonoppervlak, de te gebruiken buitenruimte etc. De uitstraling wordt grotendeels bepaald door het onderhoud. Ook een plezierig en veilig te gebruiken

entree is een visitekaartje. Het oppervlak van de woning kunt u niet zomaar vergroten, maar een betere indeling levert al snel meer te gebruiken vierkante meters op. Wat de buitenruimte betreft, leert de woningmarkt dat balkons, terrassen en tuinen steeds belangrijker worden in de waardebeoordeling van uw woning. Als dit bij uw woning een probleem is, is het maken van een verbeterplan zeker aan te bevelen. Als u dit opneemt in het beheerplan, kunt u als VvE gezamenlijk afspraken maken over de financiering van de plannen.

## Reservefonds

Dit onderwerp hebben we al vaker besproken, maar het blijft actueel. Iedere VvE is sinds 1 mei 2008 wettelijk verplicht een onderhoudsfonds (reservefonds) te hebben voor toekomstig (groot) onderhoud. Vanuit dit fonds onderhouden de eigenaren samen de gemeenschappelijke bouwdelen zoals het dak, de gevel, de fundering, de gemeenschappelijke installaties en ruimtes e.d. Onderling kunt u afspraken maken over reserveringen voor verbeteringen. De VvE-onderhoudsmeter ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)) geeft een indicatie over de grootte van het onderhoudsfonds en over het bedrag daarvoor jaarlijks nodig is. Het gaat daarbij alleen maar over het onderhoud. Het bedrag zegt niets over het geld dat

wanneer en aan welke onderdelen uitgegeven moeten worden. De servicekosten voor bijvoorbeeld verzekeringen, groenonderhoud en niet-planmatig onderhoud zijn niet in de onderhoudsmeter opgenomen. Een goede inspectie en een hierop gebaseerde meerjarenonderhoudsplan zijn dan ook noodzaak.

## Ook energiebesparing hoort thuis in een beheerplan

Hopelijk gaan veel VvE'en werken met een beheerplan. Het zorgt voor een open en constructief overleg over het onderhoud aan uw gebouw en de omgeving. Op die manier maakt u het mogelijk om lang en met plezier in uw woning te blijven wonen.

U ziet: crisistijden bieden ook nieuwe kansen.

**Ing. A. Warnaar**  
Partner ICP+Consult bv Rotterdam,  
bureau voor strategisch beheer  
van vastgoed  
ICP+Consult is AWK-gecertificeerd

