



**ONDERHOUD VAN
HET COMPLEX:
HOE ZIT HET JURIDISCH?**



Appartementseigenaars zijn gezamenlijk eigenaar van het gebouw waarin zij wonen. Het beheer van het gebouw is daardoor in beginsel een verantwoordelijkheid die de eigenaars gezamenlijk hebben.

Door: mr. B. van Zanten en mr. C.T. Klepper, BVD Advocaten

Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor de privégedeelten; het beheer daarvan wordt in beginsel uitsluitend gevoerd door de eigenaar die het gebruiksrecht van dat privégedeelte heeft. Voor de gemeenschappelijke gedeelten – zoals de funderingen, dragende muren, kolommen, gevels, puien, balkons, dakbedekking en ventilatiekanalen – is de gemeenschap in de vorm van de vereniging echter verantwoordelijk.

Verantwoordelijkheid onderhoud

Aan de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten dienen alle eigenaren bij te dragen conform de manier waarop dat is geregeld in het reglement. Hieronder zal worden stilgestaan bij een aantal aspecten die van belang zijn bij het onderhoud van het gebouw dat door de vereniging wordt beheerd. Ook besteden wij kort aandacht aan toekomstige wetgeving: de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

Reservefonds en onderhoudsplan

In het verleden heeft de wetgever geconstateerd dat veel verenigingen te weinig geld reserveren voor het plegen van onderhoud en het vernieuwen en verduurzamen van het appartementencomplex. Dit heeft geleid tot de introductie van het wettelijk verplichte reservefonds. De middelen die in het reservefonds moeten worden gereserveerd zijn bestemd voor het plegen van groot onderhoud en het verrichten van investeringen die plotseling nodig kunnen zijn. De jaarlijkse reservering voor het reservefonds bedraagt ten minste het bedrag dat uit het – maximaal vijf jaar oude – MJOP volgt of, als een MJOP ontbreekt, uit minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

Machtiging van de rechter

Veel VvE's blijken niet goed of zelfs in het geheel niet te functioneren. Dit kan ertoe leiden dat er nauwelijks tot geen noodzakelijk onderhoud van het gebouw plaatsvindt.

Recht doen.

Geschil binnen uw VvE?

Onze specialisten weten wat er speelt in VvE's. Wij adviseren u met kennis van zaken vanuit een praktische insteek. Als het kan, dan komen we tot een oplossing met alle betrokken partijen. Als het moet, dan procederen we op het scherp van de snede om recht te doen aan uw belangen. Even sparren? Neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

www.bvd-advocaten.nl





Het verrichten van onderhoudswerkzaamheden zijn handelingen waarvoor in beginsel medewerking van de meerderheid van de eigenaren nodig is. Bijvoorbeeld als voor het onderhoud of de vernieuwing wijzigingen moeten worden aangebracht in gemeenschappelijke gedeelten, zoals vloeren en muren. Indien één van de eigenaren ondanks het disfunctioneren van de vereniging wil dat er onderhoud van het gebouw plaatsvindt, dan biedt de wet hem de mogelijkheid van de rechter een vervangende machtiging te verzoeken.

Indien die wordt verleend dan treedt de machtiging in de plaats van een besluit van de vereniging, waardoor het onderhoud toch zal kunnen plaatsvinden. De kosten van het onderhoud zullen in dat geval alsnog voor rekening van de vereniging kunnen worden gebracht. De rechter kan op verzoek bepalen in welke verhouding de eigenaars of de vereniging in de kosten van het onderhoud moeten bijdragen. Daarnaast kan de rechter op verzoek een regeling vaststellen over de toekomstige kosten van bijvoorbeeld een nieuwe installatie.

Urgent onderhoud

Indien voor het onderhoud de medewerking van de vereniging is vereist, maar die medewerking niet wordt geboden doordat de vereniging niet goed functioneert, dan

biedt de wet een eigenaar tevens de mogelijkheid namens de gemeenschap een handeling te verrichten indien die handeling geen uitstel kan lijden. Denkbaar is dat de staat van een gebouw dermate gebrekkig is dat dit leidt tot acuut gevaar van de veiligheid of gezondheid. In dat geval hoeft een eigenaar niet eerst de vereniging te raadplegen, maar kan hij direct zelfstandig optreden door aan een aannemer de opdracht te geven de problemen te herstellen. Dit zal bijvoorbeeld ook het geval zijn indien er een lekkage optreedt in een gemeenschappelijk gedeelte. De kosten die voor dit onderhoud gemaakt moeten worden kunnen worden betaald uit het reservefonds of rechtstreeks uit de kas van de vereniging.

Handhaving gemeente

Indien de staat van een appartementencomplex gebrekkig is en daardoor een gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan heeft de gemeente de bevoegdheid een vergadering van eigenaars bijeen te roepen en voorstellen te doen over het oplossen van de gebreken. Indien de uitoefening van die bevoegdheid geen soelaas biedt, dan kan de gemeente de vereniging verplichten een onderhoudsplan te laten opstellen door een deskundige. Indien de vereniging hieraan niet voldoet, dan leidt dat tot begaan van een overtre-



MULTI PROTECT

DAKWERKEN

WAT KUNNEN WIJ VOOR U BETEKENEN?

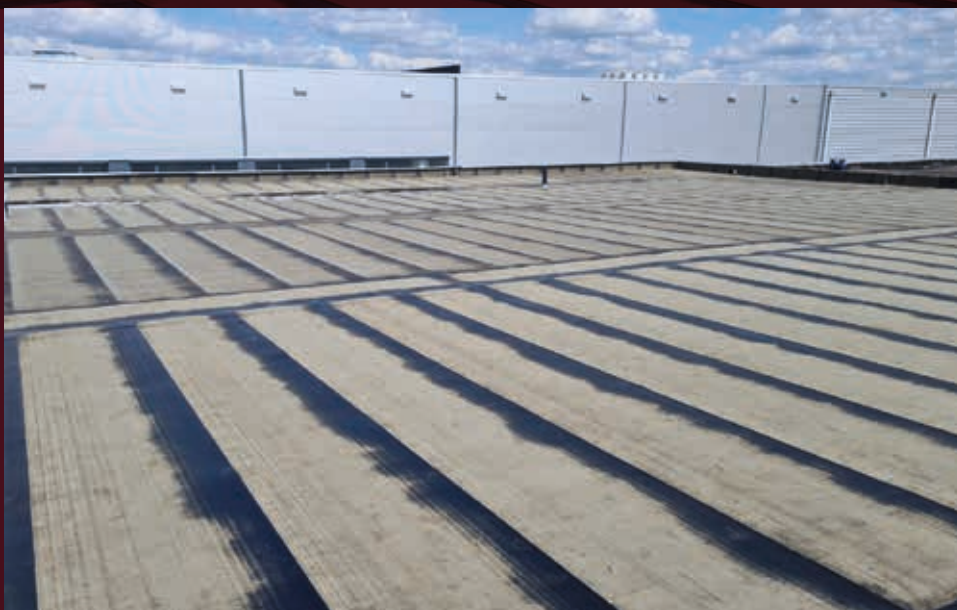
WAT DACHT U VAN...

- > Dakinspectie
- > Dakonderhoud
- > Dakbedekking

Multi Protect Dakwerken in Rijssen is een gespecialiseerd bedrijf in het aanbrengen van afdichtingen op platte daken en staat garant voor een goed resultaat.

Onze opdrachtgevers bestaan uit particulieren, bedrijven, woningbouwverenigingen en VVE's

Wij kunnen diverse vormen van dakafdichtingen voor u verzorgen.



MULTI PROTECT DAKWERKEN, UW PARTNER OP HOOG NIVEAU

WWW.MULTIPROTECT.NL

> WWW.MULTIPROTECT.NL



ding die strafbaar is. Daarnaast kan de gemeente een dwangsom opleggen, gericht op de naleving van de verplichting een onderhoudsplan te laten opstellen en uitvoeren.

Verzoek tot handhaving

Het is mogelijk dat de staat van een gebouw gebrekkig is waardoor het gebouw bouwtechnisch niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. In de Woningwet is bepaald dat het verboden is een gebouw dat bouwtechnisch in strijd is met het Bouwbesluit in stand te laten. Indien de eigenaar van het gebouw (lees: de gemeenschap) een dergelijk gebouw niet herstelt, dan begaat zij een overtreding die strafbaar is. Op grond van de Woningwet kan de gemeente tegen de overtreding handhavend optreden. Indien gewenst, dan kan een eigenaar de gemeente zelfs verzoeken om handhavend op te treden tegen de vereniging die weigert het gebouw in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit te laten brengen.

Nieuwe wetgeving:

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Een vereniging die de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw laat onderhouden, vernieuwen of renoveren sluit daarvoor een aannemingsovereenkomst af met een opdrachtnemer. Het is geen geheim dat bij de uitvoering van een aannemingsovereenkomst fouten en gebreken kunnen ontstaan en dat dit ook daadwerkelijk vaak gebeurt. Dit leidt in de praktijk tot allerlei discussies tussen de VvE en de aannemer. Op dit moment zegt de wet dat de aannemer na oplevering van zijn werkzaamheden ontslagen is van aansprakelijkheid, tenzij het gaat om gebreken die de opdrachtgever bij oplevering niet redelijkerwijs had moeten ontdekken.

De wetgever wil onder andere dit punt aanpakken middels de reeds aangenomen Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Het uitgangspunt zal na inwerkingtreding van deze wet worden dat een aannemer aansprakelijk is voor alle tekortkomingen in het werk – ook nadat het werk is opgeleverd. In beginsel zal een aannemer niet meer worden ontslagen van aansprakelijkheid. Hierdoor zal het voor VvE's eenvoudiger worden te waarborgen en handhaven dat aannemers kwalitatief deugdelijk werk opleveren. De wetswijziging leidt namelijk tot een verlichting van de bewijslast van de opdrachtgever, waardoor de aannemer sneller aansprakelijk

zal zijn voor fouten in het door hem uitgevoerde werk.

Kwaliteitsborger indien vergunningsplicht

Indien de vereniging besluit het gebouw ingrijpend te renoveren, vernieuwen of uit te breiden, dan kan er een vergunningsplicht aanwezig zijn. Indien dat het geval is, dan toetst momenteel de gemeente of er wordt ge- of verbouwd in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit. Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen zal dit gewijzigd worden. Niet langer zal de gemeente actief gaan toezien om de bouwtechnische kwaliteit van de werkzaamheden, maar zal een onafhankelijke kwaliteitsborger dit moeten gaan doen. Om die taak goed uit te oefenen moet de kwaliteitsborger voorafgaand aan de bouw een risicoanalyse uitvoeren en een borgingsplan opstellen. Daarnaast is er tijdens de bouw een aantal momenten waarop de kwaliteitsborger de bouw inspecteert en eventueel aanwijzingen geeft.

Bij de oplevering van het werk toetst de kwaliteitsborger of het werk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Indien de kwaliteitsborger oordeelt dat dit het geval is, dan verklaart hij dit aan de gemeente door middel van een gereedmelding. Zonder die gereedmelding zal het niet langer zijn toegestaan het werk in gebruik te nemen. De gemeente behoudt wel haar handhavingsbevoegdheden als er overtredingen worden begaan, maar zal niet meer actief gaan controleren of bouwwerken voldoen aan het Bouwbesluit. Door deze wetswijziging wordt verwacht dat de kwaliteit van het bouwen zal toenemen, waardoor in het bijzonder consument-opdrachtgever – waaraan de vereniging in beginsel gelijkgesteld kan worden – een minder groot risico op gebrekkig uitgevoerde werkzaamheden door aannemers zullen lopen. Het toezicht op en de betrokkenheid bij een bouwproces door een onafhankelijke deskundige met een aantal bevoegdheden zal immers intensiveren.

Omdat de wetswijziging nog niet in werking is getreden is het afwachten of dit ook daadwerkelijk tot een verbetering van de kwaliteit van bouwwerken zal leiden.

De inwerkingtreding van de wet is al enkele malen uitgesteld en staat momenteel gepland op 1 januari 2023.