

‘Ik ben een warm voorstander van planmatig onderhoud bij VvE’s’

Fred Schuurs, voorzitter VvE Belang (brancheorganisatie appartementseigenaren)

OOSTERHOUT – Zo’n negenduizend Verenigingen van Eigenaren met ruim honderdvijftigduizend appartements-eigenaren zijn aangesloten bij VvE Belang. Deze branche-organisatie, met z’n kantoor in Oosterhout, komt voor hun belangen op. Fred Schuurs is hun spreekbuis als oprichter en voorzitter. FOSAG-voorzitter Roland Kortenhorst sprak met hem om eens te kijken hoe VvE Belang de planning van meerjarenonderhoud uitdraagt. Dat blijkt al gemeengoed te zijn. ‘Ik sta bekend als een warm voorstander van planmatig onderhoud’, maakte Schuurs namelijk met een grote vanzelsprekendheid duidelijk.

Hoe is VvE Belang ooit tot stand gekomen?

“In het najaar van 1999 ben ik zelf begonnen met een belangenvereniging voor appartementseigenaren. Ik vond dat deze specifieke groep wat ondersneeuwde bij Vereniging Eigen Huis. Volgens mij was er grote behoefte aan voorlichting en ondersteuning. Inmiddels zijn er negenduizend Verenigingen van Eigenaren aangesloten bij onze stichting.”

Hoe groot is de markt van appartements-eigenaren?

“In totaal hebben we het over zo’n half miljoen eigenaren. Die zitten allemaal in een Vereniging van Eigenaren. Dan hebben we het dus alleen over de appartementenbezitters. Nog eens bijna een half miljoen mensen huren een appartement. De totale markt bestaat dus uit zo’n miljoen eigenaren en huurders. Die zijn grofweg in drie

categorieën in te delen. Ten eerste de flatgebouwen met uitsluitend appartementseigenaren, dan de flatgebouwen met een grooteigenaar/verhuurder en huurders én tenslotte een mix van die twee.”

Hoe is het met het onderhoud gesteld bij VvE’s?

“Je kunt grofweg zeggen dat de wat grotere Verenigingen van Eigenaren – zeg maar vanaf tien appartementseigenaren – het best wel redelijk voor elkaar hebben qua onderhoud. Het punt is dat het leeuwendeel van de kleinere Verenigingen van Eigenaren, circa tachtig procent oftewel zo’n tachtigduizend VvE’s, niets of nauwelijks iets doet. We kennen zo’n 18.000 VvE’s die bestaan uit drie appartementseigenaren. Bij twee appartementseigenaren komen we alleen al uit op zo’n 30.000 VvE’s. Die komen niet bijelkaar, die overleggen niet, laat staan dat ze iets van een onderhoudspotje opbouwen. Da’s allemaal veel te formeel. Lekt er een dak? Dan steekt men de koppen bijeen om het euvel eventueel aan te pakken. Grote kans dat ieder ook een beetje zijn eigen koers vaart qua schilderwerk. Wordt er al een kans aangegrepen om gezamenlijk op te trekken, dan mag je hopen op een goede verstandhouding. En dat je samen door één deur kunt. Want een beetje uniformiteit qua onderhoud is wel handig. Dat verhoogt de uitstraling én de waarde van je appartement.”

‘Je hebt bij VvE’s veelal te maken met leken: cruciaal is dat je het in je gestelde vertrouwen als schilders- en onderhouds-bedrijf niet beschaamt’

Wat betaal je maandelijks bij een goede reservepot qua onderhoud?

“Laat ik mezelf als voorbeeld nemen. Ik zit zelf in een appartementen-complex met vijftig wooneenheden. Ons bestuur houdt zich strikt aan een meerjarenonderhoudsplan. Onze pot aan groot onderhoud bedraagt zo’n € 300.000,-. Dan heb je het goed voor elkaar. Onze appartementen zitten dan ook fris in de verf. Ze lachen je als het ware toe. Het is ook interessant voor een eventuele toekomstige koper als je vastgoed er netjes bij staat. Maandelijks betalen wij iets meer dan € 200,-. Zelf schat ik dat je bij serieus waardebewoud van je appartement maandelijks minimaal € 100,- tot € 150,- opzij moet leggen.”

Hoor ik u zeggen dat grotere Verenigingen van Eigenaren openstaan voor planmatig meerjarenonderhoud?

“Ja, dat kun je wel stellen. VvE Belang drukt iedere zichzelf respecterende Vereniging van Eigenaren op het hart om geld te reserveren voor onderhoud. Gaat het om wat grotere Verenigingen van Eigenaren, dan is daar een gewillig oor voor te vinden. Ze hebben het ook wat makkelijker om professionele onderhoudshulp in te schakelen. Vanaf zo’n tien tot vijftien appartementseigenaren kun je je namelijk wenden tot beheerkantoren. Die ontzorgen je dan. Kleinere Verenigingen van Eigenaren komen daar meestal moeilijk binnen.”



FOSAG-voorzitter Roland Kortenhorst (rechts) in gesprek met Fred Schuurs, voorzitter van VvE Belang



Fred Schuurs: 'VvE Belang drukt iedere zichzelf respecterende VvE op het hart om geld te reserveren voor onderhoud'

Ligt er dan geen taak weggelegd als VvE Belang om kleinere Verenigingen van Eigenaren de helpende hand te bieden?

“Uiteraard! Ten eerste beschikken we over alle kennis om voor kleine Verenigingen van Eigenaren alles, dus ook het onderhoud, goed te regelen. We geven ook boeken uit, ook over meerjarig onderhoud. Nieuw is dat we een online service aanbieden via de website www.xsvvebeheer.nl. We nemen voor € 102,- incl. btw per jaar per appartementseigenaar de administratie, de vergaderstukken tot aan planmatig onderhoud uit handen. Het enige dat we niet doen is eigenlijk het vergaderen op lokatie. Deze service is uitsluitend en alleen bedoeld voor Verenigingen van Eigenaren tot tien appartementseigenaren. Anders komen we in het vaarwater terecht van beheerkantoren.”

Zo te boren rommelt het qua onderhoud bij kleinere Verenigingen van Eigenaren. Per 1 mei 2008 zijn toch al alle Verenigingen van Eigenaren verplicht een fonds op te bouwen voor groot onderhoud?

“Hieruit blijkt al dat het bij een goedbedoeld voornemen is gebleven. Hoe we er ook op gehamerd hebben, de twee meest cruciale zaken zijn onbeantwoord gebleven: wat moet de hoogte van het onderhoudsfonds zijn en welke sanctie staat erop als je de wettelijke taak met voeten treedt? Je kunt je er vanaf maken met een maandelijkse storting van € 10,-. Sancties? Die zijn er niet. Als een soort waterige tussenoplossing is er sinds mei 2008 de ‘indicatieve VvE-onderhoudsmeter’, waar aan de hand van woningtype, bouwjaar, woningoppervlak en staat van onderhoud wordt berekend hoeveel geld in het reservefonds moet zitten. Met het invullen van deze vragen krijg je niet meer dan een globale indruk van de staat van het onderhoud. Ieder gebouw is natuurlijk verschillend en bevindt zich per definitie in een andere fase qua onderhoud. Dat ziet een computer niet. Bij de politiek aankloppen heeft geen zin meer. De Tweede Kamer vindt dat goed onderhoud de verantwoordelijkheid van de appartementseigenaren zélf is. Dat verplichte onderhoudsfonds heeft wel veel weg van de introductie van het energielabel. Hoezo verplicht? Als koper en verkoper er vanaf zien en ze leggen dat bij de notaris vast, dan is het okay. Ook hier weer een goedbedoeld voornemen, maar een halfzachte oplossing.”

Kan VvE Belang een indicatie afgeven over de status van appartementsonderhoud?

“Daar moeten we natuurlijk voorzichtig mee zijn. Het blijft de verantwoordelijkheid van de koper hiernaar te vragen. Maar op onze site hebben we wel een VvE-checklist opgenomen met vijf uiterst relevante vragen voordat je een appartement koopt. Eén daarvan is of er wel een onderhoudsfonds bestaat. Wordt ook maar één van de vragen met ‘nee’ beantwoord, dan doe je er verstandig aan om door te vragen. Zo proberen we de koper wel een beetje te waarschuwen.”

‘Ik adviseer iedere VvE om bij het schilders- en onderhoudsbedrijf te blijven dat goed werk geleverd heeft en waarover men ook tevreden is’

Bestaan er geen Verenigingen van Eigenaren met een soort keurmerk zodat je weet dat je je nergens zorgen over hoeft te maken?

“Zeker, een voorbeeld daarvan is het VvE Certificaat. Dan wordt ook jaarlijks de staat van het onderhoud gekeurd. Dat is voor de zittende appartementseigenaren ook een soort check of het bestuur wel goed en verstandig met het onderhoudsgeld omgaat. Het punt is dat er wel een prijskaartje aan hangt. Het zijn uitsluitend grotere Verenigingen van Eigenaren die dat op kunnen hoesten. Ik denk dat ik er maar zo’n vijftien van ken. Daarnaast bestaan er beheerkantoren die SKW-gecertificeerd zijn. Dan weet je ook dat het wel goed zit met planmatig onderhoud. Als VvE Belang hebben we het voor Verenigingen van Eigenaren mogelijk gemaakt om – als men in zee gaat met een SKW-gecertificeerd beheerkantoor – het VvE certificaat voor een luttel bedrag in de wacht te slepen. We hebben het dan over zo’n € 150,- per jaar als een VvE een gecertificeerde beheerder heeft.”

Hoe denkt u dat Verenigingen van Eigenaren te boek staan in onze branche?

“Een Vereniging van Eigenaren is een moeilijke club om zaken mee te doen als schilders- en onderhoudsbedrijf. Het probleem is dat alle besluiten tijdens een jaarlijkse vergadering genomen moeten worden. Dat zorgt soms voor ellende. Heb je net een onderhoudsbedrijf die wordt voorgedragen, staat er iemand op die een neefje kent die ook wel met de kwast weet te zwaaien. Gebakkelei alom. Met een beetje pech ben je een jaar verder. Dat is natuurlijk frustrerend voor het schildersbedrijf dat heel veel tijd heeft gestoken in reken- en offertewerk.”

Kun je dat soort zaken niet voor zijn door bijvoorbeeld leden om een mandaat te vragen voor onderhoud?

“Tsja, dat is wel een optie. Ik ben het alleen nog niet tegen gekomen. Zelf zou ik er veel meer voorstander van zijn als een technische commissie binnen een Vereniging van Eigenaren heel goed haar werk doet. En met een doortimmerd plan verschillende offertes naast elkaar neer legt en duidelijk aangeeft waarom en met welk onderhoudsadvies zij komt. Als je dan ook nog eens referenties opvraagt, dan moet het wel raar lopen wil het geen hamerstuk worden.”

Is er iets specifiek aan Verenigingen van Eigenaren wat onze leden moeten weten?

“Zie er netjes uit en laat die schreeuwende radio's achterwege. Schilders- en onderhoudsbedrijven moeten zich vooral beseffen dat ze over het algemeen van doen hebben met leken. Leken die een fikse som geld hebben opgepot en maar moeten geloven dat ze aan het juiste adres zijn. Kijk er dus niet van op als appartementseigenaren de schilders graag op de vingers kijken en fronsend gaan kijken als ze menen dat er een buitje aan komt. Ze hebben hun ziel en zaligheid aan je verpand. En ze moeten er niet aan denken dat hun bij elkaar gesprokkelde geld niet op de juiste en goede manier wordt ingezet. Men weet niet wanneer een schilder op zijn vingers getikt of werk stilgelegd kan worden.”

Hoe staan schilders te boek bij appartementseigenaren?

“Ik vind het moeilijk om daar iets over te zeggen qua onderhoud. Bij nieuwbouw gaat me dat beter af. We zijn jullie buitengewoon erkentelijk voor de lage BTW voor huizen ouder dan twee jaar. Het is namelijk bar en boos gesteld in de nieuwbouw. Je zou toch denken dat de eerstvolgende schilderbeurt nog wel vijf tot zes jaar op zich kan laten wachten. Mooi niet. Na twee tot drie jaar kun je er al aan geloven omdat schilderwerk veelal een sluitpost is. Tot voor kort voelden appartementseigenaren zich gestraft. Die lage BTW na twee jaar verzacht dat leed wat.”

Even inzoomend op plannen: beveelt u ook 4 seizoenen onderhoud aan?

“Net zoals we elk najaar in onze appartementenkrant – bedoeld voor alle half miljoen appartementseigenaren – aandacht besteden aan de verstandige keuze voor AF-erkende bedrijven, zo wijzen we de mensen er ook iedere keer op dat schilderwerk net zo goed in de winter uitgevoerd kan worden. Is het een paar dagen wat minder weer, dan kan men altijd nog z'n toevlucht zoeken tot bijvoorbeeld trappenhuisen of kelderboxen. Toch blijkt men in de praktijk wel huiverig te zijn voor buitenschilderwerk in de winter.”

Welk onderhoudsadvies geeft u eigenlijk aan appartementseigenaren?

“Stel een goed onderhoudsplan op en laat dat uitvoeren door een professioneel bedrijf. Cruciaal is dat het vertrouwen niet wordt beschaamd. Vandaar dat we als VvE Belang wijzen op de overeenkomst die we hebben gesloten met de Stichting AF. AF-erkende bedrijven staan voor vakmanschap. Onderhoudsgeld wordt dus goed besteed. Buiten dat komt er binnen een half jaar na oplevering een onafhankelijke inspecteur van het Verf Advies Centrum langs. Dat is een extra controle achteraf om ervan verzekerd te zijn dat men een goede investering heeft



Fred Schuurs: 'Ga het avontuur als VvE niet aan om bij een nieuwe onderhoudsbeurt de goedkoopste partij te zoeken'

gedaan. Mocht er onverhoopt een ditje of een datje aan schelen, dan wordt dat uiteraard kosteloos verholpen. Dit is echt een fantastisch stukje zekerheid dat we onze leden kunnen bieden.”

'Aan een VvE heb je al snel een trouwe klant bij tussentijds contact en een 'gratis' rondje kijken naar de staat van het onderhoudswerk'

Al met al komt het over alsof u iedereen planmatig onderhoud aanraadt.

“Ik sta bekend als een warm voorstander van planmatig onderhoud. En als een voorstander van een fikse pot onderhoudsgeld. Anders moet je met de pet rond gaan. Laat onderhoud je niet verrassen. Spaar ervoor. Mijn overtuiging omtrent planmatig onderhoud gaat zelfs zover dat ik Verenigingen van Eigenaren op het hart druk om niet zomaar de geplande onderhoudsbeurt een jaartje uit te stellen. Dit kan vervolgschade tot gevolg hebben. ‘Schakel dan op zijn minst deskundig advies in van een professioneel schildersbedrijf of het Verf Advies Centrum’, zo druk ik de mensen op het hart. Die kan zien of er zich op de vierde verdieping misschien al een begin van houtrot voordoet. Daar kun je niet vroeg genoeg bij zijn. Schuiven? Haal er wel eerst deskundig advies bij!”

Is het moeilijk om een Vereniging van Eigenaren als vaste klant te houden?

“Beslist niet. Ik adviseer iedere Vereniging van Eigenaren om zaken te blijven doen met het schilders- en onderhoudsbedrijf dat goed werk geleverd heeft en waarmee men tevreden is. Je begeeft je in avonturen als je om de zoveel jaar weer offertes aanvraagt en zoekt naar de goedkoopste aanbieder. Daarmee hebben al zo velen een kat in de zak gekocht. Als het aan mij ligt hoeft een beetje schilder vrij weinig te doen om goede sier te maken bij een Vereniging van Eigenaren als bestaande klant. Onderhoud tussentijds het contact en maak eens in de zoveel tijd een 'gratis' rondje om te kijken hoe het onderhoudswerk ervoor staat. Dan heb je aan een Vereniging van Eigenaren een trouwe klant.” <