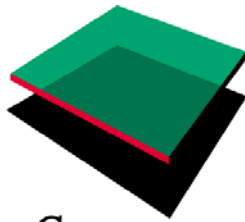


Companen

Ministerie van VROM

Ontwikkeling interactieve VvE-onderhoudsmeter

22 april 2008



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.75

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Ministerie van VROM

Ontwikkeling interactieve VvE-onderhoudsmeter

22 april 2008

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Projectdoel	1
1.2. Wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd	1
1.3. Leeswijzer	2
2. De VvE-onderhoudsmeter	3
3. Motivering en onderbouwing van de VvE-onderhoudsmeter voor de jaarlijkse bijdrage van het reservefonds	6
3.1. De inhoudelijke motivering van de jaarlijkse bijdrage voor het reservefonds	6
3.2. De (cijfermatige) onderbouwing van de jaarlijkse bijdrage voor het reservefonds	8
4. Omvang van het reservefonds	13
5. Aanwezigheid achterstallig onderhoud	14
6. Reactie van koepelorganisaties	16

1. Inleiding

1.1. Projectdoel

In de wet is per 1 mei 2005 vastgelegd dat VvE's een reservefonds moeten vormen 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Voor bestaande VvE's is een overgangstermijn van 3 jaar opgenomen en zij moeten per 1 mei 2008 ook over een dergelijk fonds beschikken. De omvang van het reservefonds is niet vastgelegd. Evenmin is vastgelegd dat de VvE moet beschikken over een meerjarenonderhoudsplan (mop). Wel is de meerjarenonderhoudsplan verplicht gesteld in het nieuwe model-splitsingsreglement 2006 en daarmee van toepassing op nieuwe splitsingen.

De Minister heeft in november 2007 aan de Tweede Kamer geschreven dat overleg met maatschappelijke groeperingen en de VNG heeft uitgewezen, dat het gewenst is om een instrument te ontwikkelen voor de wenselijke minimale fondsvoeding door middel van periodieke stortingen zodat de omvang van het reservefonds toereikend is om aan de wettelijke verplichten te voldoen. Behoeft bestaat aan een VvE-onderhoudsmeter die betrekking heeft op zowel de **voeding** als de **omvang** van het reservefonds.

De VvE-onderhoudsmeter is aan te merken als een handreiking voor (potentiële) eigenaren van een appartement en partijen die bij de verkoop van appartementen zijn betrokken (makelaars, notarissen). Zij kunnen zich zodoende, bij afwezigheid van een meerjarenonderhoudsplan, toch snel een indicatief beeld vormen over de noodzakelijke reservering.

Het projectdoel is als volgt geformuleerd:

Ontwikkel een berekeningswijze van grof naar fijn die op eenvoudige wijze en zonder specialistische kennis gebruikt kan worden om een indicatie te krijgen van de noodzakelijke jaarlijkse voeding en de omvang van het reservefonds.

Nadrukkelijk wordt daarbij aangetekend, dat de VvE-onderhoudsmeter niet in de plaats treedt van een meerjarenonderhoudsraming. Het verdient altijd de voorkeur om de voeding van het reservefonds te baseren op een meerjarenonderhoudsplan.

1.2. Wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd

Achtereenvolgens zijn de volgende stappen gezet.

1. Oriënterende gesprekken met diverse organisaties

Gestart is met het voeren van enkele oriënterende gesprekken met organisaties die expliciete ideeën hebben over de wijze waarop de voeding en de omvang van het reservefonds zou moeten worden gebaseerd. Gesprekken zijn gevoerd met:

- Vereniging Eigen Huis.
- VvE-Belang.
- Consen: de belangenorganisatie voor beroepsmatige beheerders van Verenigingen van Eigenaars.

- VvEbeheer De Key het Oosten (Amsterdam).
- Intrema, een organisatie die het beheer uitvoert voor ruim 100 VvE's gespreid in Nederland.

2. Uitwerking concept-onderhoudsmeter

Op basis van de informatie uit de gesprekken is een concept-onderhoudsmeter voor VvE's ontwikkeld. Vervolgens zijn de parameters voor de onderhoudsmeter bepaald, op basis van een analyse van een omvangrijk aantal meerjarenonderhoudsplanningen.

3. Beoordeling van de concept-onderhoudsmeter door koepelorganisaties

De concept-onderhoudsmeter is ter beoordeling voorgelegd aan de diverse koepelorganisaties. Hun opmerkingen zijn verwerkt in de definitieve versie van de VvE-onderhoudsmeter.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Companen, in nauwe samenwerking met ICP+ en Steeds. ICP+ en Steeds hebben specifieke deskundigheid ingebracht op het vlak van meerjarenonderhoudsplanningen. Voorts hebben ICP+ en Intrema geanonimiseerde gegevens beschikbaar gesteld over de meerjarenonderhoudskosten voor een omvangrijk aantal appartementencomplexen.

1.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt.

- In Hoofdstuk 2 is de 'VvE-onderhoudsmeter voor appartementseigenaren' uitgewerkt.
- Hoofdstuk 3 bevat een inhoudelijke motivering voor de VvE-onderhoudsmeter met betrekking tot de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds. Tevens wordt een onderbouwing gegeven voor de normcijfers die in de VvE-onderhoudsmeter worden gebruikt.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de hoogte van het reservefonds.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het eventueel aanwezig zijn van achterstallig onderhoud.
- In hoofdstuk 6 worden de reacties van de koepelorganisaties op de conceptversie van de VvE-onderhoudsmeter samengevat.

2. De VvE-onderhoudsmeter

Bij de ontwikkeling van de VvE-onderhoudsmeter hebben in het bijzonder de volgende twee criteria een rol gespeeld.

- Geen technische deskundigheid vereist.
De VvE-onderhoudsmeter moet gebruikt kunnen worden door personen / organisaties die niet deskundig zijn op het vlak van woningonderhoud en meerjarenonderhoudsramingen. Ook moet de opzet zodanig zijn, dat het niet nodig is om tijdrovende metingen of controles te doen. De VvE-onderhoudsmeter is ook geen vervanger voor een meerjarenonderhoudsplanning.
- Eenvoud en overzicht
Ervaringen van andere organisaties hebben uitgewezen dat invulschema's die meer dan 2 pagina's beslaan 'niet werken'. Dergelijke schema's worden door de gebruikers al snel als complex ervaren, en dan ook vaak terzijde geschoven. Met de complexiteit neemt veelal ook de noodzakelijke deskundigheid toe, terwijl de onderhoudsmeter juist door 'leken' gebruikt moet kunnen worden.
De onderhoudsmeter voor het reservefonds VvE zal door het Ministerie van VROM via Internet beschikbaar worden gesteld. Een interactieve versie op Internet biedt vaak meer mogelijkheden om een eenvoudiger model te ontwikkelen dan een papieren versie.

De papieren versie van de VvE-onderhoudsmeter wordt op de volgende pagina's weergegeven.

Deze diende als basis voor de ontwikkelde interactieve VvE – onderhoudsmeter

VVE-ONDERHOUDSMETER VOOR APPARTEMENTSEIGENAREN

Iedere VvE moet vanaf 1 mei 2008 beschikken over een reservefonds / onderhoudsfonds waarin geld wordt gereserveerd voor het uitvoeren van (groot) onderhoud van de gemeenschappelijke bouwdelen (dak, gevel, fundering, gemeenschappelijke installaties, inpandige gemeenschappelijke ruimten). Dit is dus exclusief servicekosten, groenonderhoud, niet-planmatig onderhoud en verzekering.

De VvE-onderhoudsmeter biedt een handvat voor het bepalen van de omvang en voeding van het reservefonds. De hier gepresenteerde bedragen zijn inclusief 19% BTW.

1. Bepaal de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds

U kunt de benodigde jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds berekenen op basis van het woningtype, de bouwperiode en de oppervlakte van het appartement. Zijn deze gegevens bekend?

Nee

Bereken de jaarlijkse bijdrage op basis van de herbouwwaarde. Maak gebruik van de herbouwwaardemeters die verzekeringsmaatschappijen onder meer via internet aanbieden. Zoekwoord internet: **herbouwwaardemeter**

Herbouwwaarde	€	
Factor (0,3% tot 0,5%)	0,003 tot 0,005	
		x
Jaarlijkse bijdrage:	€ ... tot €	

Ja

Lees de jaarlijkse onderhoudsnorm af uit de onderstaande tabel en vul het schema in.

Jaarlijkse onderhoudsnorm per m2 woonoppervlak, uitgesplitst naar woningtype en bouwperiode		
	Appartement <= 4 bouwlagen	Appartement > 4 bouwlagen
Tot 1940	€5 tot €6	€7 tot €8
1940-1969	€7 tot €8	€7 tot €8
1970-1989	€5 tot €6	€6 tot €7
1990 en later	€4 tot €5	€6 tot €7

Selecteer het normbedrag dat van toepassing is: € ... tot € ...

Aantal m2 woonoppervlak (l x b): x

Subtotaal: € ... tot € ...

Correctie appartement buiten de Randstad (-10%, factor 0,9) x

Jaarlijkse bijdrage: € ... tot € ...

Jaarlijkse bijdrage reservefonds: € tot €

(1)

NB. De jaarbijdrage moet (tijdelijk) hoger zijn, als er tot nu toe onvoldoende is gereserveerd in het reservefonds en / of er sprake is van achterstallig onderhoud.

2. Bepaal de omvang van het reservefonds

Bedraagt de gemiddelde omvang van het reservefonds 4 – 5 keer de jaarbijdrage?

- Ja: reservering vermoedelijk toereikend
 Nee: reservering vermoedelijk ontoereikend

(2)

3. Bepaal of sprake is van achterstallig onderhoud

Mogelijk is sprake van achterstallig onderhoud. Bepaal op basis van tabel 1 het aantal punten voor eventueel achterstallig onderhoud per bouwdeel. Bepaal vervolgens m.b.v. tabel 2 de noodzakelijke investering. Als u geen inzicht hebt in de onderhoudstoestand van de individuele bouwdelen, kunt u direct m.b.v. tabel 2 de noodzakelijke investering schatten. Kies dan de kolom met de onderhoudstoestand die het beste overeenstemt met uw pand.

Tabel 1	Onderhoudsbehoefte			
	Geen achterstallig onderhoud (hoogstens incidenteel een gebrek)	Normaal onderhoud (uitvoeren normale onderhoudswerkzaamheden)	Grote reparaties (in combinatie met gedeeltelijke vervanging)	Zeer grote reparaties (einde levensduur van bouwdeel)
Dak(bedekking)	0	2	5	10
Schilderwerk	0	2	5	10
Collectieve installaties	0	2	10	15
Gevel	0	2	10	15
Fundering	0	0	15	20

Tel het aantal punten:

Tabel 2	Tot en met 9 punten	10 tot en met 14 punten	15 tot en met 19 punten	20 punten of meer
	Geen achterstallig onderhoud	Weinig achterstallig onderhoud	Veel achterstallig onderhoud	Zeer ernstig achterstallig onderhoud
Noodzakelijke investering voor wegwerken achterstallig onderhoud	€0 tot €3.000 per appartement	€3.000 tot €10.000 per appartement	€10.000 tot €20.000 per appartement	Meer dan €20.000 per appartement

Noodzakelijke investering: €

(3)

Waarschuwing

De hier gepresenteerde methode, reserveringsbedragen hebben uitsluitend een indicatieve betekenis. Aan het gebruik hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De situatie van uw appartement kan afwijken van het gemiddelde, dat hier als uitgangspunt is genomen. Een goed inzicht in de noodzakelijke reserveringen voor onderhoud van uw appartement, moet worden gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplanning (mop).

3. Onderhoudsmeter voor de jaarlijkse bijdrage van het reservefonds

3.1. De inhoudelijke motivering van de jaarlijkse bijdrage voor het reservefonds

Bij het bepalen hoeveel door appartementseigenaren moet worden gereserveerd voor (groot) onderhoud, moet rekening worden gehouden met de volgende 3 componenten:

- de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds, uitgaande van de situatie dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud en er altijd voldoende is gereserveerd in het reservefonds;
- de noodzakelijke hoogte van het reservefonds;
- de eventuele aanwezigheid van achterstallig onderhoud.

Bij (groot) onderhoud gaat het om de volgende kostencomponenten: (groot) onderhoud van de gemeenschappelijke bouwdelen (dak, gevel, fundering, gemeenschappelijke installaties, inpandige gemeenschappelijke ruimten), exclusief servicekosten, groenonderhoud, niet-planmatig onderhoud en verzekering.

Voor het bepalen van de jaarlijkse bijdrage van het reservefonds kan de appartementseigenaar gebruik maken van de volgende twee sporen:

- Een grove methode.
- Een meer verfijnde methode

De grove methode

In diverse publicaties wordt voor het bepalen van de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wel gesproken van een bepaald percentage van de WOZ-waarde. Het refereren aan de WOZ-waarde wordt inhoudelijk minder juist geacht. Immers, in de WOZ-waarde zit een niet onaanzienlijke component, die samenhangt met de ligging van een pand (kwaliteit woonomgeving, uitzicht en ligging in een gespannen of ontspannen woningmarkt). Onderhoudskosten hebben echter geen relatie met de marktwaarde van een woning, maar hebben een relatie met de bouwkosten / herbouwwaarde van de woning.

De grove methode wordt daarom gebaseerd op de herbouwwaarde, waarin ook de grondkostencomponent buiten beschouwing blijft. De herbouwwaarde is vaak ook bekend bij de appartementseigenaar of is eenvoudig te bepalen met behulp van de diverse herbouwwaardemeters die door verzekeraars via Internet¹ worden aangeboden.

De meer verfijnde methode

Er zijn tal van omstandigheden / factoren die van invloed zijn op de hoogte van de onderhoudskosten. Onder meer de volgende kunnen worden genoemd:

- *woningtype;*
- *aanwezigheid van een lift;*
- *bouwperiode;*
- *grootte van het appartement;*

¹ Type het zoekwoord 'herbouwwaardemeter' in.

- *prijddifferentiatie naar regio;*
- grootte van het VvE-complex;
- verhouding steen – overig;
- aantal bouwlagen;
- dakvorm en soort dakbedekking;
- gebruikte materialen;
- aanwezigheid van buitenruimte / berging;
- aanwezigheid collectieve voorzieningen (zoals een CV);
- etc.

Op grond van ervaringen van deskundigen kan worden geconcludeerd, dat de grootste verschillen in onderhoudskosten tussen appartementen samenhangen met de factoren die in de voorgaande opsomming *cursief* zijn afgedrukt.

1. *Factor 1: woningtype.*

Onderscheid wordt gemaakt naar de volgende woningtypen: appartementen in ≤ 4 bouwlagen en appartementen met > 4 bouwlagen. Uit de analyse van gegevensbestanden met meerjarenonderhoudsramingen (zie paragraaf 3.2.) blijkt dit onderscheid in ≤ 4 en > 4 bouwlagen van belang te zijn; dit hangt samen met het aanwezig zijn van een lift, waarvoor de kosten voor groot onderhoud (dus exclusief onderhoudscontracten) kunnen oplopen tot €100 per jaar per appartement (ca 15%-20% van de jaarlijkse onderhoudskosten).

In de onderhoudsmeter wordt uitgegaan van een eenvoudige indeling naar woningtypen. Er is van afgezien, om voor appartementen met minder dan 5 kamers onderscheid te maken naar appartementen zonder lift (gebruikelijk) of met lift. In nieuwe complexen met minder dan 5 bouwlagen worden weliswaar in toenemende mate liften geplaatst, maar de onderhoudssituatie van die complexen is over het algemeen goed.

2. *Factor 2: bouwperiode.*

Uit onderhoudsbestanden van ICP+Consult (150.000 woningen van corporaties) blijkt dat er ook flinke verschillen zitten in de onderhoudskosten naar bouwperiode. Dit levert het volgende beeld.

	Onderhoudskosten appartementen ≤ 4 bouwlagen	Onderhoudskosten appartementen $>$ 4 bouwlagen	Mogelijke verklaring
<1940	€420	.	Lagere kosten dan gemiddeld: er werd degelijk gebouwd
1940-1969	€520	€670	De hogere kosten dan gemiddeld hangen samen met de kwaliteit van de gebruikte materialen
1970-1989	€450	€550	De lagere kosten, in vergelijking tot de woningbouw in de voorgaande periode, hangt samen met beter materiaalgebruik, etc.
1990 en later	€400	€580	De stijging ten opzichte van de voorgaande periode van de kosten voor appartementen met meer dan 4 bouwlagen hangt samen met een toename van het vloeroppervlak
Totaal	€470	€560	

Factor 3: appartementsgrootte.

De VvE verrekenet de servicekosten en de onderhoudskosten veelal aan de hand van breukdelen die in de splitsingsakte zijn vastgelegd. Vaak is dit gerelateerd aan het vloeroppervlak / woonoppervlak van de appartementen, zoals bepaald in de splitsingsakte. Het ligt dan ook voor de hand om in de VvE-onderhoudsmeter rekening te houden met de appartementsgrootte. Hiervoor wordt uitgegaan van het buitenwerks vloeroppervlak: lengte x breedte van het appartement.

4. Factor 4: ligging woning buiten de Randstad.

Uit de beschikbare databestanden blijkt, dat de onderhoudskosten in en buiten de Randstad verschillen; dit verschil ligt in de orde van 10-20%. Voor bouwkosten zijn die verschillen veel kleiner, omdat grote bouwprojecten worden aanbesteed en het bouwende bedrijf van ver kan komen. Voor onderhoud is men toch veelal aangewezen op de regionale markt van aanbieders en dan spelen de verschillen in kosten wel een rol.

Ook enkele verzekeringsmaatschappijen passen in hun herbouwwaardemeter een correctie toe voor woningen buiten de Randstad van ca 10%.

3.2. De (cijfermatige) onderbouwing van de jaarlijkse bijdrage voor het reservefonds

De grove methode

In tabel 3.1. worden enkele gegevens gepresenteerd met betrekking tot de onderhoudskosten en de herbouwwaarde van appartementencomplexen. Deze gegevens zijn afgeleid uit een databank van Intrema met meerjarenonderhoudsramingen voor meer dan 100 complexen met in totaal ca 3.500 appartementen verspreid over Nederland.

Tabel 3.1: Gegevens over gemiddelde onderhoudskosten en gemiddelde herbouwwaarde per appartement, uitgesplitst naar Randstad en overig Nederland

	Gemiddelde onderhoudskosten per appartement per jaar	Gemiddelde herbouwwaarde per appartement	Onderhoudskosten per jaar als % van de herbouwwaarde
Randstad	€526	€185.000	0,284%
Overig Nederland	€469	€180.000	0,261%
Totaal	€508	€183.000	0,278%

1) Randstad: provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland

Bron: databestand meerjarenonderhoudsramingen Intrema, bewerking Companen.

Voorgesteld wordt om in deze grove methode voor het bepalen van de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds uit te gaan van 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde.

De cijfers uit tabel 3.1. wijzen uit dat een percentage van 0,3% van de herbouwwaarde toereikend zou zijn. De complexen die door Intrema voor VvE's worden beheerd, hebben echter gemiddeld een hoge herbouwwaarde; het betreft wat meer luxere en recent gebouwde complexen. Veel portieketagewoningen in de 4 grote steden (en met name Den Haag en Rotterdam) hebben een herbouwwaarde van rond de €100.000. Voor die appartementen, waarbij ook vaak sprake is van achterstallig onderhoud, is een reservering van 0,3% van de herbouwwaarde niet toereikend. Daarom wordt voorgesteld in deze grove methode uit te gaan van 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde.

Dit betreft uitsluitend de jaarlijkse bijdrage, uitgaande van het feit dat er altijd keurig is gereserveerd (het reservefonds dus over voldoende liquide middelen beschikt om de noodzakelijke onderhoudskosten uit te voeren) en er geen sprake is van achterstalling onderhoud. Zo er wel sprake is van achterstallig onderhoud, moet het reservefonds met een eenmalige dotatie worden 'bijgespijkerd'.

De VEH hanteerde tot nu toe een reservering van 0,75% tot 1,25% van de herbouwwaarde. Dit ligt aanmerkelijk hoger dan de hierboven voorgestelde 0,3 tot 0,5%. Uit het gesprek met VEH blijkt echter, dat het percentage van 0,75% tot 1,25% gebaseerd is op globale ervaringscijfers uit het verleden, inclusief servicekosten (zoals het jaarlijks onderhoudscontract voor de liften), enige achterstand in het onderhoud (hetgeen gebruikelijk is bij VvE-complexen) en meerjarenonderhoudsplanningen met een looptijd van ca 50 jaar (in de praktijk is het gebruikelijk om meerjarenonderhoudsplanningen te baseren op een periode van 25 jaar). Worden deze elementen buiten beschouwing gelaten, dan lijkt een percentage van 0,3 tot 0,5% reëel.

De meer verfijnde methode

De onderbouwing van de normen uit de VvE-onderhoudsmeter dient bij voorkeur gebaseerd te zijn op concrete meerjarenonderhoudsramingen die voor VvE-complexen zijn opgesteld. Hiervoor is gebruik gemaakt van twee databestanden:

- Intrema heeft voor de ruim 100 VvE-complexen die zij in beheer heeft, meerjarenonderhoudsplanningen met een looptijd van 25 jaar opgesteld. De kerncijfers hiervan zijn door Companen vastgelegd in een databestand.
- ICP+ heeft programmatuur ontwikkeld voor het opstellen van meerjarenonderhoudsplanningen en de vastlegging daarvan in een databestand. In dit databestand, dat door ICP+ samen met diverse woningcorporaties wordt beheerd, zijn de gegevens opgenomen van meerjarenonderhoudsplanningen voor bijna 2.500 woningcomplexen van corporaties, waaronder bijna 1.000 appartementencomplexen met in totaal ca 30.000 appartementen. Ook deze meerjarenonderhoudsplanningen hebben veelal een looptijd van 25 jaar.

De kosten voor onderhoudswerkzaamheden voor woningen van woningcorporaties zijn niet zonder meer te hanteren voor VvE-complexen. De volgende correctiefactoren zijn toegepast:

- Het ICP+-gegevensbestand heeft betrekking op prijzen exclusief BTW. De prijzen zijn dan ook gecorrigeerd / verhoogd met 19% BTW.
- Corporaties besteden over het algemeen onderhoudswerkzaamheden voor grotere aantallen woningen uit dan VvE's, en kunnen een lagere prijs bedingen bij aanbesteding. Ervaringscijfers wijzen erop dat het kostenniveau voor corporaties zo'n 15% lager ligt.
- Anderzijds zijn in de meerjarenonderhoudsramingen voor corporatiewoningen ook onderhoudskosten opgenomen, die betrekking hebben op het interieur van de woning, keuring van installaties bij mutatie, etc.. Die kostenpost komt voor appartementseigenaren voor eigen rekening en wordt niet toegerekend aan het VvE-reservefonds. Deze kostenpost ligt in de orde van grootte van 25-35%. Hiermee zijn de cijfers uit het databestand van ICP+ gecorrigeerd.

In de tabellen 3.2 en 3.3. worden gegevens over de gemiddelde onderhoudskosten gepresenteerd die afgeleid zijn uit het gegevensbestand van appartementencomplexen die door Intrema beheerd worden.

Tabel 3.2: Gegevens over gemiddelde onderhoudskosten per jaar per VvE-appartement, naar woningtype en ligging in de Randstad of daarbuiten

	Appartement < = 4 bouwlagen	Appartement met lift, > 4 bouwlagen	Totaal
Gemiddelde onderhoudskosten per appartement in de Randstad	€500	€560	€530
Gemiddelde onderhoudskosten per appartement in overig Nederland	€480	€420	€470
Gemiddelde onderhoudskosten per appartement in Nederland	€490	€530	€510

Bron: databestand meerjarenonderhoudsramingen Intrema, bewerking Companen

Tabel 3.3: Gegevens over gemiddelde onderhoudskosten per jaar per m2 vloeroppervlak, naar woningtype en ligging in de Randstad of daarbuiten

	Appartement < = 4 bouwlagen	Appartement met lift > 4 bouwlagen	Totaal
Gemiddelde onderhoudskosten per m ² in de Randstad	€3,90	€5,70	€5,10
Gemiddelde onderhoudskosten per m ² in overig Nederland	€4,60	€4,00	€4,40
Gemiddelde onderhoudskosten per m ² in Nederland	€4,20	€5,30	€4,90

Bron: databestand meerjarenonderhoudsramingen Intrema, bewerking Companen

Uit tabel 3.3. blijkt het volgende:

- De onderhoudskosten per m2 zijn voor appartementen tot en met 4 bouwlagen (veelal hebben die geen lift) aanmerkelijk geringer dan de onderhoudskosten voor appartementen met lift. De aanwezigheid van de lift is dan ook een onderscheidend element.
- Voorts blijken de onderhoudskosten buiten de Randstad zo'n 13% lager te liggen ten opzichte van de appartementen die in de Randstad liggen. Ook het hanteren van het criterium of de woning in of buiten de Randstad ligt, is dus een onderscheidend element, waarvoor het nuttig is om deze in de VvE-onderhoudsmeter op te nemen.

In de onderstaande tabellen worden de normcijfers gepresenteerd die zijn afgeleid uit het databestand van ICP+ voor ongeveer 1.000 appartementencomplexen van woningcorporaties.

Tabel 3.4: Gegevens over gemiddelde onderhoudskosten per jaar per corporatie-appartement, naar woningtype en bouwjaar

Gemiddelde onderhoudskosten per appartement	Portieketage / Beneden-boven- woning	Torenflat / galerijflat < = 4 bouwlagen	Torenflat / galerijflat > 4 bouwlagen
Tot 1940	€420	.	.
1940-1969	€550	€430	€670
1970-1989	€450	€440	€550
1990 en later	€400	€550	€580
Totaal	€470	€480	€560

Bron: databestand meerjarenonderhoudsramingen ICP+.

Tabel 3.5: Gegevens over gemiddelde onderhoudskosten per jaar per m2 vloeroppervlak voor corporatie-appartementen, naar woningtype en bouwjaar

Gemiddelde onderhoudskosten per appartement	Portieketage / Beneden-boven- woning	Torenflat / galerijflat < = 4 bouwlagen	Torenflat / galerijflat > 4 bouwlagen
Tot 1940	€6,60	.	.
1940-1969	€8,20	€6,20	€8,80
1970-1989	€6,40	€5,90	€7,20
1990 en later	€5,40	€7,20	€7,20
Totaal	€6,60	€6,60	€7,40

Bron: databestand meerjarenonderhoudsramingen ICP+.

Uit tabel 3.5. kan het volgende worden geconcludeerd:

- De onderhoudskosten per m² liggen voor portieketagewoningen, beneden/bovenwoningen (een woningtype dat veelal geen lift heeft) op hetzelfde niveau als voor torenflats / galerijflats tot en met 4 bouwlagen. Naar bouwperiode is er wel sprake van een verschillend patroon. Met name voor de torenflats / galerijflats tot en met 4 bouwlagen die vanaf 1990 zijn gebouwd liggen de onderhoudskosten wat hoger. Naar verwachting is echter in die complexen vanaf 1990 geen sprake van achterstallig onderhoud en vermoedelijk ook veelal sprake van een verantwoord VvE-beheer. Op grond hiervan is het verantwoord om in de VvE-onderhoudsmeter voor het element 'woningtype' te volstaan met een indeling naar appartementen tot en met 4 bouwlagen en appartementen in meer dan 4 bouwlagen.
- Het onderscheid naar bouwperiode is relevant, met name omdat voor appartementen uit de periode 1940-1969 sprake is van relatief hoge onderhoudskosten per m2.

Bij vergelijking van de gegevensbestanden van Intrema (tabel 3.2 en 3.3) en ICP+ (tabel 3.4 en 3.5) blijkt het volgende.

- De gemiddelde onderhoudskosten per appartement liggen bij beide bestanden rond de € 500. In dat opzicht is er geen verschil.
- Wel blijken de onderhoudskosten per m2 aanmerkelijk te verschillen. Voor de VvE-appartementen uit het Intrema-gegevensbestand liggen de gemiddelde onderhoudskosten op € 4,90 en voor de corporatie-appartementen volgens het ICP+-bestand op € 6,60. Dit verschil hangt samen met de gemiddelde oppervlakte van appartementen² die voor de VvE-appartementen ruim 100 m² bedraagt en voor de corporatie-appartementen bijna 70 m².

Een verklaring voor het verschil in onderhoudskosten per m² is moeilijk te geven. Mogelijk worden meerjarenonderhoudsplannen voor VvE-complexen wat 'zuiniger' opgesteld en beperkt men zich meer tot hetgeen strikt noodzakelijk is.

Op grond van bovenstaande gegevens wordt voorgesteld om in deze meer verfijnde methode voor het bepalen van de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds uit te gaan van de volgende normcijfers.

² Ook een analyse op het WOON 2006 bevestigt deze cijfers: koopappartementen hebben een vloeroppervlakte van gemiddeld 97 m² en huurappartementen van corporaties hebben een vloeroppervlakte van gemiddeld 68 m².

Tabel 3.6: Normcijfers voor de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds: onderhoudskosten per jaar per m² vloeroppervlak naar woningtype en bouwperiode

Jaarlijkse onderhoudsnorm per m ² woonoppervlak	Appartementen < = 4 bouwlagen	Appartementen > 4 bouwlagen
Tot 1940	€ 5 tot € 6	€ 7 tot € 8
1940-1969	€ 7 tot € 8	€ 7 tot € 8
1970-1989	€ 5 tot € 6	€ 6 tot € 7
1990 en later	€ 4 tot € 5	€ 6 tot € 7

Voor appartementen buiten de Randstad kan een correctiefactor toegepast worden van minus 10%.

4. Omvang van het reservefonds

Het reservefonds moet op elk moment (net) voldoende middelen bevatten om het noodzakelijke onderhoud te kunnen uitvoeren. De hoogte van dit reservefonds wordt meestal gebaseerd op een liquiditeitsplanning van inkomsten en uitgaven volgens de meerjarenonderhoudsplanning. Dit betekent, dat er na uitvoering van een grote onderhoudspost weinig in het reservefonds zal zitten en vlak voor de uitvoering van een grote onderhoudspost veel in het reservefonds zal zitten.

De hoogte van het reservefonds verschilt dus in de tijd, maar moet gemiddeld 4-5 jaarbijdragen bevatten.

NB. Dit uitgangspunt wordt in de VvE-onderhoudsmeter opgenomen, zowel voor de grove methode als de meer verfijnde methode.

Dit kan als volgt worden gemotiveerd.

- De onderhoudspost met de kortste levensduur betreft het schilderwerk. Dit moet om de 6 tot 8 jaar worden uitgevoerd. De andere onderhoudsposten hebben een langere levensduur. Over alle complexen gerekend, moet gemiddeld de helft van de onderhoudskosten zijn gereserveerd. Een reservefonds met een omvang van 3-4 jaarbijdragen is dan ook een minimum.
- Intrema heeft ruim 100 complexen in beheer en de werkelijke omvang van het reservefonds voor die complexen komt uit op een hoogte van ca 4-5 x de jaarlijkse bijdrage.
- WPM, een professionele beheerder voor VvE's, gaat uit van ruwweg €1.800 per appartement, hetgeen neerkomt op ongeveer 3 x de jaarlijkse bijdrage waarbij zij uitgaan van een meerjarenonderhoudsplanning met een relatief korte looptijd van 10 jaar. Bij een langere planningshorizon bereiken meer bouwelementen het einde van hun levensduur, worden meer elementen vervangen en is dus sprake van hogere onderhoudskosten.
- VvEbeheer De Key Het Oosten stelt vast dat er in de reservefondsen van de VvE's die zij in beheer heeft, ongeveer 3 x de jaarbijdrage zit. Hierbij moet wel worden aangetekend ,dat in Amsterdam de appartementen gemiddeld veel duurder zijn en bewoond worden door huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen, die makkelijker bereid blijken te zijn en in staat zijn om een eventueel tekort aan te vullen door een eenmalige extra bijdrage.
- Het Woonbedrijf Rotterdam hanteert voor VvE's een norm van 4 x de jaarbijdrage.

5. Aanwezigheid achterstallig onderhoud

De (toekomstige) appartementseigenaar moet zich realiseren dat de kosten voor achterstallig onderhoud aanzienlijk kunnen zijn. Het is echter moeilijk om hiervoor normen aan te reiken. Dit is namelijk bij uitstek een onderdeel dat via een bouwtechnische inspectie door een specialist moet worden achterhaald.

In theorie kan het achterstallig onderhoud bepaald worden aan de hand van de vervangingscyclus voor bouwdelen. Die methodiek is echter voor een appartementsbewoner zeer complex en bovendien is de vervangingscyclus afhankelijk van de gebruikte materialen. Voorbeeld: vervanging van dakbedekking is afhankelijk van het gebruikte materiaal: SBS-gemodificeerde bitumeuze dakbedekking (ca 25 jaar) of APP-gemodificeerde bitumeuze dakbedekking (30-50 jaar); gevel: schilderen om de 6 jaar, maar vervanging van materialen is afhankelijk van wel of niet aanwezig zijn van houtrot; fundering: afhankelijk van de huidige conditie, is geen algemene vervangingstermijn voor aan te geven.

In de VvE-onderhoudsmeter wordt dan ook volstaan met een zeer globale benadering, met als belangrijkste doel de bewoner erop te attenderen dat de noodzakelijke reserveringen voor het onderhoudsfonds sterk kunnen oplopen als er daadwerkelijk sprake is van achterstallig onderhoud.

De in de VvE-onderhoudsmeter opgenomen normcijfers zijn zeer globaal en zijn geheel gebaseerd op algemene ervaringen van enkele deskundigen op het terrein van bouwtechnische inspecties.

De grove methode

De gebruiker van de 'VvE-onderhoudsmeter voor appartementseigenaren' kan een zeer globaal inzicht krijgen in de omvang van de herstelkosten om het achterstallig onderhoud weg te werken, op basis van de volgende indeling.

	geen achterstallig onderhoud	weinig achterstallig onderhoud	veel achterstallig onderhoud	zeer ernstig achterstallig onderhoud
Noodzakelijke investering voor wegwerken achterstallig onderhoud	€0 tot €3.000 per appartement	€3.000 tot €10.000 per appartement	€10.000 tot €20.000 per appartement	Meer dan €20.000 per appartement

De meer verfijnde methode

Een iets verder gedetailleerde methode, gaat uit van het aangeven van het achterstallig onderhoud per bouwdeel. Dit is nuttig, omdat de kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud sterk verschillen per bouwdeel. Een voorbeeld: het wegwerken van zeer ernstig achterstallig onderhoud bij het bouwdeel schilderwerk kost aanmerkelijk minder dan het wegwerken van zeer ernstig achterstallig onderhoud bij het bouwdeel fundering.

Dit leidt tot de volgende indeling.

	Onderhoudsbehoefte			
	Geen achterstallig onderhoud (hoogstens incidenteel een gebrek)	Normaal onderhoud (uitvoeren normale onderhoudswerkzaamheden)	Grote reparaties (in combinatie met gedeeltelijke vervanging)	Zeer grote reparaties (einde levensduur van bouwdeel)
Dak(bedekking)	0	2	5	10
Schilderwerk	0	2	5	10
Collectieve installaties	0	2	10	15
Gevel	0	2	10	15
Fundering	0	0	15	20

Door het aantal punten op te tellen krijgt de gebruiker van de 'VvE-onderhoudsmeter voor appartementseigenaren' een beeld van de kosten die gemaakt moeten worden om het achterstallig onderhoud weg te werken.

	Tot en met 9 punten: geen achterstallig onderhoud	10 tot en met 14 punten: weinig achterstallig onderhoud	15 tot en met 19 punten: veel achterstallig onderhoud	20 punten of meer: zeer ernstig achterstallig onderhoud
Noodzakelijke investering voor wegwerken achterstallig onderhoud	€0 tot €3.000 per appartement	€3.000 tot €10.000 per appartement	€10.000 tot €20.000 per appartement	Meer dan €20.000 per appartement

6. Reactie van koepelorganisaties

De conceptversie van de VvE-onderhoudsmeter is ter beoordeling voorgelegd aan de volgende organisaties:

- Vereniging Eigen Huis
- VvE-Belang
- Consen
- Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen
- Landelijke Makelaars Vereniging
- Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed
- Stedelijk Wonen
- Gemeente Rotterdam

Van enkele organisaties is een reactie ontvangen. De belangrijkste opmerkingen die rechtstreeks de opzet en inhoud van de VvE-onderhoudsmeter raken, worden hieronder weergegeven.

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM)

1. De NVM is in principe van mening dat een bouwkundige keuring en een meerjarenonderhoudsplanung de basis moet zijn voor het bepalen van de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds.

Reactie

Dit is bij de ontwikkeling van de VvE-onderhoudsmeter ook steeds als uitgangspunt genomen. De gebruiker wordt hierop ook gewezen in de onderhoudsmeter.

2. Door de NVM wordt erop gewezen dat de VvE-onderhoudsmeter weliswaar eenvoudig van opzet is, maar enkele aspecten (zoals het bepalen van de mate van achterstallig onderhoud) toch moeilijk door een leek kunnen worden bepaald. Voorgesteld wordt om in de onderhoudsmeter te verwijzen naar een deskundig adviseur.

Reactie

Dit laatste gebeurt ook in de onderhoudsmeter. Aangegeven wordt dat een goede raming een meerjarenonderhoudsplanung is vereist.

3. De NVM pleit ervoor om naast de VvE-onderhoudsmeter een module te ontwikkelen waarin de totale VvE-bijdrage (verzekeringen, servicekosten, etc.) wordt berekend.

Reactie

Hiervan wordt kennis genomen.

Landelijke Makelaars Vereniging

1. De LMV is positief over het initiatief om te komen tot een (vooralsnog) indicatieve richtlijn. Echter, onduidelijk is de status en het doel van deze richtlijn en de middelen om de naleving te verzekeren.

Reactie

De VvE-onderhoudsmeter is in de conceptversie als indicatieve richtlijn beschreven. Beoogd wordt om slechts een handreiking aan (potentiële) eigenaren van een appartement te bieden. Het staat de eigenaren vrij om al of niet van deze handreiking gebruik te maken. Om deze status duidelijk te maken, wordt in

de definitieve versie niet meer gesproken van een richtlijn, maar van de VvE-onderhoudsmeter.

Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed

1. Aanbevolen wordt om meer duidelijkheid te geven over de duurzaamheid van een meerjarenonderhoudsplan, waarbij gepleit wordt voor een planning voor 10 jaar.

Reactie

Voor de VvE-onderhoudsmeter is gebruik gemaakt van meerjarenonderhoudsplanningen die betrekking hebben op een periode van 25 jaar, zodat het herstel of de vervanging van de meeste bouwdelen worden meegenomen.