

COLUMN – Zaterdag Live 3 november 2018 - Columnist: Henny van der Most

VvE In financiële problemen

Als je een woning bezit die deel uitmaakt van een groter pand, betaal je een maandelijks bedrag aan je eigenaarsvereniging. Het bedrag is een deel van de 'herbouwwaarde' van het pand; het geld dat nodig zou zijn om het gebouw opnieuw neer te zetten. Vroeger mocht elke VvE het maandelijks bedrag zelf bepalen, waardoor sommige mensen weinig bij hoefden dragen. Die tijd is voorbij, elke vereniging moet per jaar 0,5% van de herbouwwaarde sparen. Daarbovenop komen nog de kosten van schoonmaak, elektriciteit, tuinonderhoud en mogelijke leningen. Al met al kunnen de bijdragen aan de VvE behoorlijk oplopen. Maar wat als een of meer van de mede eigenaren de maandelijks bijdrage niet betaalt of niet kan betalen? Door aangescherpte wettelijke regels voor wat een VvE minimaal in kas moet hebben, wordt het wel betalen van die bijdragen urgent. Zo'n vaak onverwachte verhoging van de maandelijks bijdrage kan leiden tot financiële problemen bij huiseigenaren. En soms wordt er om die reden een bewoner uitgezet en het appartement bij executie verkocht. Niet alleen huidige eigenaren van een appartement hebben te maken met de perikelen binnen hun VvE. Potentiële kopers lopen tegen behoorlijke barrières aan als een VvE van het appartement van hun keuze niet actief en financieel gezond is ze krijgen de financiering niet rond.

Den Haag heeft historisch een grote particuliere huurmarkt. Met veel eigenaren die de woning vaak tegen grof geld verhuren, gericht op opbrengst op de korte termijn, waardoor er geen direct belang is geld uit te geven aan onderhoud van het pand. Er zijn nogal wat VvE's waar niets of weinig aan onderhoud gedaan wordt, puur omdat niemand er geld aan wil uitgeven. Tot nu toe waren er veel uitwassen. Als sommige eigenaren wel wilden betalen en anderen niet, komt het onderhoud in de knel en geen onderhoud is slecht voor de waarde van de woningen en slecht voor de buurt. Verloedering ligt op de loer. Als een vereniging jarenlang te weinig gespaard heeft komt een kapotte centrale CV-ketel of een lek dak als een vervelende verrassing die in één keer heel veel geld per eigenaar kost. Dat moet er dan maar net zijn en de eigenaar moet het willen uitgeven. In de particuliere sector komt het maar al te vaak voor dat de huurders de dupe worden. De handhaving m.b.t. de VvE's gaat nog een uitdaging worden. Eigenaren moeten leren dat ze geld moeten sparen ook als ze zelf niet in de panden wonen. Want er komen nog immense uitgaven aan, Zoals alle huizen die van het gas af moeten.

Ongeveer de helft van de VvE's spaart nu te weinig. In Den Haag gaat het om ruim 10.000 VvE's. De meeste van deze VvE's, de helft, vallen in de categorie waarvan de woningwaarde in de goedkoopste categorie zit (tot 150.000) Vraag is wat eigenaren gaan doen met deze panden als er grote investeringen gedaan moeten worden die eigenlijk niet in verhouding staan tot de waarde van de woning. Alleen de energietransitie kost al tussen de 15 en 20.000 euro per woning en dat is dan nog zonder noodzakelijke bouwtechnische veranderingen die deze meestal slecht geïsoleerde en oude woningen nodig hebben. De hele verduurzaming kan zomaar de helft van de woningwaarde zijn. Ik voorzie dat heel wat van deze VvE's omvallen en wat wordt dan de toekomst van deze woningen en de mensen die er wonen?