

Vijftien punten waarop u een *onderhoudsplan* kunt nakijken

Dit is de lijst die wij zelf langslopen bij elk meerjarenonderhoudsplan dat op ons bureau komt. Geen norm, geen keurmerk — gewoon vijftien vragen die u aan elk plan kunt stellen, ook zonder ons. **De eerste vijf kosten u tien minuten** en zeggen vaak al genoeg.

KLOOPT DE BASIS

1	Hoeveel jaar dekt het plan?	Tien jaar is gebruikelijk. Een dak gaat vijfentwintig jaar mee, een lift dertig, een gevel veertig. Alles wat daarbuiten valt, staat er dus niet in.
2	Hoeveel jaar ontbreekt er tot veertig?	Dit getal is de omvang van uw blinde vlek. Bij een tienjarenplan zijn dat dertig jaar aan vervangingen die niemand heeft geraamd.
3	Uit welk jaar komen de bedragen?	Op de titelpagina staat een datum; het prijspeil staat meestal ergens anders en is vaak ouder. Dat verschil betaalt de VvE.
4	Hoeveel is de bouwkostenindex sindsdien gestegen?	Bouwkosten stijgen sneller dan de inflatie. Drie jaar oud prijspeil betekent al snel een vijfde erbij.
5	Wat is die achterstand in euro's?	Percentage maal plantotaal. Meestal het eerste bedrag waar een bestuur stil van wordt.

STAAT ALLES ERIN

6	Welke onderdelen hebben nul euro?	Loop de hoofdgroepen langs: fundering, gevel, dak, warmteopwekking, elektra, lift, terrein. Een nul betekent zelden nul kosten — meestal betekent het niet gekeken.
7	Wat kost het plan over veertig jaar?	Reken de cycli door tot veertig jaar. Elke post die twee keer terugkomt, telt twee keer.
8	Wat staat er nu als totaal in?	Het getal op de laatste pagina van het aangeleverde plan.
9	Hoe groot is het verschil?	Zeven min acht. Dit is wat er niet gereserveerd wordt omdat het buiten de horizon valt.
10	Welke posten vallen net na jaar tien?	Jaar elf tot vijftien is het gevaarlijkste stuk: dichtbij genoeg om zeker te weten dát het komt, ver genoeg om buiten het plan te vallen.

KAN DE VVE HET BETALEN

11	Welke jaarlijkse reservering hoort hierbij?	Plantotaal over veertig jaar, gedeeld door veertig. Ruw, maar het is de goede orde van grootte.
12	Wat reserveert de VvE nu werkelijk?	Uit de begroting, niet uit het plan. Die twee lopen vaker uiteen dan u zou denken.
13	Hoe groot is het gat per jaar?	Elf min twaalf. Blijft dit gat tien jaar staan, dan is er een eenmalige extra bijdrage nodig — of uitstel van onderhoud.
14	Haalt de VvE de wettelijke ondergrens?	Een VvE reserveert minimaal 0,5% van de herbouwwaarde per jaar, óf volgens een actueel meerjarenonderhoudsplan. Reken beide uit en vergelijk.
15	Wat is het gat per appartement per maand?	Deel het jaargat door het aantal eenheden en door twaalf. Dit is het enige getal dat een ledenvergadering echt begrijpt — en het enige waarop besloten wordt.

Waarom wij dit weggeven. Een plan dat door de opsteller zelf wordt gecontroleerd, is niet gecontroleerd. Loopt u deze vijftien punten langs, dan weet u binnen een uur of er iets aan de hand is. Blijkt dat zo, dan is er ook iemand die het narekent — maar dat is een tweede gesprek.

Spee Solutions

+31 6 81908480

contact@speesolutions.com

speesolutions.com



liever appen? scan