

Maatwerk financiering VvE's voor strategisch onderhoud mogelijk

17-11-2017 10:42

Hoe kunnen Verenigingen van Eigenaren (VvE's) externe financiering inzetten om hun woningportfolio te onderhouden en te verduurzamen? VvE Credit vertelt in dit artikel hoe zij VvE's met maatwerk financieringen helpt om hun meerjaren onderhoudsplan daadwerkelijk te realiseren.

Onderhoud is waardebehoud

Bij het splitsen van een gebouw in appartementen moet er een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Samen moeten deze eigenaren zorgen voor onderhoud en herstel. Een actieve VvE is hierin onmisbaar.

Het kan voorkomen dat een Vereniging van Eigenaren op een bepaald moment onvoldoende reserves heeft opgebouwd om wenselijke verbeteringen en/of onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Dit kan grote gevolgen hebben voor het gehele gebouw en het wooncomfort van de eigenaren. Noodzakelijke herstelwerkzaamheden en regulier onderhoud kunnen hierdoor in voorkomende gevallen niet meer worden uitgevoerd en dit kan leiden tot verpaupering van de woningen. En daarmee ook tot een waardedaling van het vastgoed.

Door onderhoud en verduurzaming kan de waarde van de appartementen worden behouden, of zelfs stijgen. Dit is een aantrekkelijker perspectief voor de eigenaren. Aan dit perspectief draagt VvE Credit graag bij!

Actief VvE beheer

Om VvE's aan te sporen actiever te worden heeft de Tweede Kamer op 21 februari 2017 met een motie de wetswijziging 'Verbetering functioneren verenigingen van eigenaars' aangenomen. Hierin wordt van VvE's gevraagd zich actief bezig te houden met beheer en onderhoud. Zo moet er een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld worden.

Of VvE's moeten jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw storten in een reservefonds. Het primaire doel van deze wet is om VvE's beter te laten functioneren op de lange termijn. Ook wil de wetgever het makkelijker maken voor VvE's om geld te lenen voor grotere uitgaven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan incidenteel onderhoud van het gebouw of verduurzamingsmaatregelen.

Maatwerk financiering voor planmatige of eenmalige onderhoudsinvesteringen

Jan Meijer (links op de foto) en Gerard Kappert, co-owners van VvE Credit (een onderdeel van Next Investments B.V.) merken dat VvE's soms moeite hebben met het opstellen van een degelijk meerjaren onderhoudsplan, maar ook dat VvE's het aantrekken van externe financiering vaak onduidelijk of te risicovol vinden. Hierdoor wordt groot of onverwacht onderhoud uitgesteld.

Meijer en Kappert zien de nieuwe wetswijziging dan ook als zeer positief. VvE Credit helpt VvE's en VvE beheerorganisaties met planmatig onderhoud, door hen te voorzien van financieringsoplossingen. Hierbij kunnen de eigen middelen van de vereniging in combinatie met een financiering een oplossing bieden. Dit geldt niet alleen voor onderhoudskosten die volgen uit een MJOP, ook voor eenmalige onderhoudsinvesteringen is financiering mogelijk.

Voor planmatig onderhoud is een degelijk meerjaren onderhoudsplan (MJOP) van belang. Deze wordt samen met de VvE opgesteld door een strategisch partner van VvE Credit, of de VvE beheerorganisatie zelf. In dit MJOP worden de wensen van de eigenaren vastgelegd voor een periode van 20 jaar.

Specialistisch werk

Jan Meijer zegt hierover: "Het opstellen van een MJOP is specialistisch werk. Het geeft de VvE en beheerorganisatie echter direct inzicht in de huidige onderhoudsstaat en de onderhoudskosten op de korte en lange termijn. In een MJOP dient naast gepland onderhoud ook altijd rekening te worden gehouden met een reservering voor onvoorzien onderhoud (calamiteiten, zoals bijvoorbeeld het vervangen van riolering, verzakt parkeerdek of afgewaaid dak).

In het MJOP wordt ook gekeken hoe de te nemen maatregelen zo kostenefficiënt mogelijk kunnen worden uitgevoerd, waaronder het combineren van werkzaamheden. Zo kunnen enorme besparingen gerealiseerd worden als de steigers die geplaatst worden voor het plaatsen van zonnepanelen tevens gebruikt worden voor bijvoorbeeld het vervangen van balkons."

Stabiele maandelijkse kosten voor de VvE

Voor VvE Credit is het MJOP een goed aanknopingspunt om de financieringsbehoefte vast te stellen. "Vaak kijken we eerst welke investeringen voor verduurzaming van woningen gefinancierd kunnen worden door de overheid", volgt Gerard Kappert. "Zo kan de investeringsbehoefte voor overig gepland onderhoud bepaald worden. Hiervoor kunnen de VvE's en hun beheerorganisaties terecht bij VvE Credit. Daarnaast helpen wij VvE's die te weinig reserves in kas hebben ook met financieringen voor onderhoud dat opeens noodzakelijk is."

Op basis van de financieringsbehoefte wordt er een betaalplan opgesteld. "De kracht van ons concept is om de maandelijkse bijdrage te stabiliseren en zelfs waar mogelijk te verlagen voor een langere periode. Geen onduidelijkheden maar een maatwerk financieringsoplossing zodat het nodige onderhoud uitgevoerd kan worden", aldus Jan Meijer. "Hierin streven we naar een gunstig rentetarief en flexibele aflossingsmogelijkheden. Daarbij werken we dan ook graag samen met VvE beheerorganisaties, waarvan wij weten dat zij professionaliteit hoog in het vaandel hebben staan en een lokaal en betrouwbaar netwerk van uitvoerders hebben".

Bent u als VvE of VvE beheerorganisatie op zoek naar een maatwerk financiering voor onderhoud van uw woningen? Dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Jan Meijer of Gerard Kappert (info@vvecredit.nl). Tevens bereikbaar op 085-7731954. Meer informatie over onze dienstverlening vindt u op www.vvecredit.nl of het bedrijfsprofiel van Next Investments B.V. op www.vastgoedjournaal.nl.