



## VvE Verzekeringen

# Wees alert op achterstallig onderhoud

**Bestuursleden hebben een verantwoordelijke taak. Zij komen op voor de belangen van appartementseigenaren en bewaken de kwaliteit van het pand. Niet wetende dat ze in sommige gevallen een fors risico lopen, omdat andere partijen hen persoonlijk aansprakelijk kunnen stellen. Zo'n claim kan gemakkelijk in de tienduizenden euro's lopen. Dat kan het geval zijn bij schade door achterstallig onderhoud óf door schade die tijdens onderhoudswerkzaamheden is ontstaan.**



mr Martien Klumper

**M**artien Klumper, senior accountmanager voor Centraal Beheer Achmea, waarschuwt voor uitsluiting van een vergoeding bij schade. "Een verzekeraar betaalt niet uit als het kan aantonen dat (een gedeelte van) de schade is toe te schrijven aan slecht onderhoud of bouwvalligheid van de verzekerde gebouwen. De bewijslast ligt bij de verzekeraar. Een verrot dak met een gat erin of kapotte ramen kunnen een enorme schade aanrichten. Zeker als meerdere appartementen schade oplopen. Vooral vanwege waterschade. Dit valt niet binnen de voorwaarden van de verzekering. Zestig procent van alle schades is waterschade. Zaak is dus om achterstallig onderhoud op tijd aan te pakken. Mijn advies is dus ook: wacht niet met onderhoud."

Als het bestuur besluit om het onderhoud bij de kop te pakken, wacht wederom een risico. Schade ontstaan tijdens onderhoudswerkzaamheden kan ook op het bordje van een VvE belanden. Bestuursleden zijn zich daar vaak niet van bewust. Zij denken, niet onterecht: een aannemer veroorzaakt de schade. Dus hij draait op voor de kosten. De werkelijkheid is weerbarstiger. Klumper: "Natuurlijk is een uitvoerder primair verantwoordelijk voor veroorzaakte schade bij onderhoudswerkzaamheden of verbouwingen. Dat geldt voor schade aan gebouwen en aan eigendommen van appartementen. Maar het betreft ook letselschade aan personeel en anderen. Hij moet betalen. Secundair is de VvE als opdrachtgever verantwoordelijk voor de schade.

Echter, veel aannemers regelen in hun leveringsvoorwaarden, die soms zelfs van een brancheorganisatie afkomstig zijn, dat de opdrachtgever, de VvE, hen vrijwaart voor alle schade die zij veroorzaken. Als je daar als VvE te laat achterkomt, dan heb je een serieus probleem. Men kijkt veelal alleen naar de prijs en niet naar de voorwaarden. Met alle gevolgen van dien. Een VvE klopt dan tevergeefs aan bij zijn eigen verzekeraar. Ik adviseer altijd om voorwaarden, waarin is geregeld dat de uitvoerder geen enkele aansprakelijkheid voor een schade heeft of wanneer de opdrachtgever de uitvoerder moet vrijwaren, om die door te strepen en niet te accepteren. En bij twijfel hoe te handelen, is de verzekeraar altijd bereid om mee te kijken naar de voorwaarden. Als je als bestuur echt geen risico wilt lopen, dan kun je overwegen om zelf als VvE inkoopvoorwaarden te hanteren. Een advocatenkantoor kan die opstellen. Ze bestaan namelijk nog niet standaard. Je kunt als VvE tegen een uitvoerder zeggen dat ze voor je mogen komen werken, mits hij de inkoopvoorwaarden van de VvE accepteert."

Een VvE kan het risico van die aansprakelijkheid afdekken via een aansprakelijkheidspolis. Wat houdt die algemene aansprakelijkheid in? VvE'en en hun besturen zijn verzekerd tegen letsel en materiële schade. Klumper: "Een voorbeeld is dat er letselschade optreedt als gevolg van een stoeptegel die drie centimeter uitsteekt en waarover iemand struikelt. De eigenaar van die stoep is verantwoordelijk voor de schade en dan draait de VvE daarvoor op. Tenzij een aansprakelijkheidsverzekering is afgesloten."

Nog een handig weetje. Klumper: "Een VvE is bij wet verplicht naar de financiële situatie van een aannemer te kijken voordat hij een opdracht verstrekt. Dat kan bijvoorbeeld door een jaarverslag op te vragen of door navraag te doen in 'Tiel'. Mijn advies is: betaal nooit vooraf. Ook niet voor een voorschot voor materiaal. Een bedrijf dat vooraf geld vraagt, kan financieel er slecht voorstaan. Laat dat een waarschuwing zijn. Een bestuurder loopt dit risico persoonlijk. Dit risico is overigens wel af te dekken via een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering."

### Actief met uw VvE aan de slag.

Actief en professioneel aan de slag met uw Vereniging van Eigenaren is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bewoners. Als bestuurder bent u er nauw bij betrokken en steekt u er samen met alle eigenaren veel tijd in. Omdat u weet hoe belangrijk het is voor de waardeontwikkeling van uw appartement. Centraal Beheer helpt u daar graag bij. Speciaal voor bestuurders van VvE'en hebben wij [www.bijonsindevve.nl](http://www.bijonsindevve.nl) ontwikkeld. Een website boordevol praktische tips over het besturen van een VvE, het onderhouden van het gebouw en het verzekeren van alle risico's. Zo kunt u onbezorgd uw VvE besturen. ■

### Informatie

Wilt u meer informatie kijk dan op [www.centraalbeheer.nl/vve](http://www.centraalbeheer.nl/vve) of [www.bijonsindevve.nl](http://www.bijonsindevve.nl)? Liever direct persoonlijk contact? Belt u dan met onze VvE desk. Deze specialisten zijn op werkdagen van 8.00 - 17.30 uur bereikbaar op 055-579 81 15.