

Vraag en Antwoord

Veel gestelde vragen periode februari tot en met mei 2023

V: Welke opties zijn er voor de carports?

A: De opties zijn renoveren of slopen. Beiden hebben een ander kostenplaatje per eigenaar.

Renoveren

- Bestaande dakplaten vervangen door een houten dakconstructie
- Bestrijding betonrot in tussenwanden en kopgevels
- Kostenindicatie:
Per eigenaar: € 10.285,-

Slopen

- Het geheel slopen van de carports (zonder terugbouwen)
- Herstellen bestrating, parkeervakken met beugel
- Kostenindicatie:
Per eigenaar: € 2.865,-
- Alleen mogelijk als stadsdeel toestemming geeft

V: Waarom is deze situatie met de carports zo ingewikkeld?

A: De carports hebben particuliere eigenaren. Voor een juiste aanpak is samenwerking nodig tussen alle eigenaren. Omdat er geen Vereniging van Eigenaren is, moeten we met iedere individuele eigenaar in contact komen.

V: Eigen Haard is toch onderhoudsplichtig aan de Carports?

A: Wij zijn onderhoudsplichtig aan de carports waar Eigen Haard eigenaar van is. Wij zijn niet onderhoudsplichtig aan de carports van de individuele eigenaren.

V: Is Eigen Haard zijn onderhoudsplicht wel nagekomen?

A: Eigen Haard wil graag onderhoud plegen nu dit nodig is. Uit onderzoek blijkt dat de constructie betonrot heeft. Die veroorzaken scheuren in het beton. Daardoor is een onveilige situatie ontstaan. De carports zijn daarom toe aan een grondige renovatie of sloop. Om zeker te zijn dat alles veilig is, heeft Eigen Haard de carports extra laten ondersteunen met palen.

V: Ik ben nog maar kort eigenaar van een carport, moet ik dan het hele bedrag betalen van het onderhoud

A: Elke eigenaar is wettelijk verantwoordelijk voor zijn eigendom.

V: Betaal ik Eigen Haard servicekosten voor het onderhoud van de carports?

A: Eigenaren betalen geen servicekosten aan Eigen Haard voor onderhoud aan de carports.

V: Waarom betaalt Eigen Haard niet voor de volledige renovatie?

A: In de Woningwet (artikel 45 lid 2 onder c jo art 47 BTIV) staat beschreven dat de verhuurder (Eigen Haard) niet de kosten hoort te betalen voor andere eigenaren. Eigen Haard mag de eigenaren ook geen lening geven of de kosten voorschieten.

V: Zijn er nog goedkopere alternatieven?

A: Voor zover wij onderzocht hebben niet, maar we staan altijd open voor suggesties.

V: Wat is het vervolgtraject?

A: Eigen Haard gaat een peiling houden onder de eigenaren of er een voorkeur bestaat voor renoveren of sloop.

V: Kan ik de vorige eigenaar van mijn woning verantwoordelijk stellen voor een verborgen gebrek? Tijdens het kopen van het huis is ons niets vertelt over de onderhoudstermijn van de carports?

A: Het is altijd verstandig om advies in te winnen bij een gekwalificeerde jurist of advocaat die gespecialiseerd is in onroerend goed om een nauwkeurige beoordeling te krijgen van jouw specifieke situatie.

Kopers hebben bij aankoop van onroerend goed een onderzoeksplicht naar de aanwezigheid van verborgen gebreken. Vaak laten aspirant-kopers bij aankoop van bestaande bouw een bouwtechnische keuring doen om inzicht te krijgen in de technische staat van het object. Eigen Haard betwist vooralsnog dat er sprake is van een verborgen gebrek: de kopers was duidelijk dat zij een ouder object kochten waarvan men kon verwachten dat er op termijn onderhoud aan zou moeten worden verricht.

V: Wat gebeurt er als niet iedereen het eens wordt omdat ze sommige eigenaren het geld niet hebben?

A: Het is natuurlijk begrijpelijk dat niet iedereen dit geld te besteden heeft. Toch moet er volledige overeenstemming zijn. Het is niet mogelijk om te slopen of renoveren zonder toestemming van alle eigenaren. Als er geen overeenstemming wordt behaald, is het ook voor ons niet duidelijk hoe het verder verloopt. Het zou kunnen dat toestemming via de rechter behaald moet worden.

V: Als iedereen met slopen instemt, is het dan gegarandeerd dat dit lukt?

A: Dit is niet gegarandeerd. Eigen Haard moet toestemming vragen aan de huurders van een carport. Die hebben huurrechten waar we rekening mee houden. We hebben voor de uitvoering ook toestemming nodig van de gemeente.

V: Wat gebeurt als ook de staanders van de carports niet goed zijn?

A: Het is niet zo dat in het voorstel voor renovatie de spanten niet worden aangepakt. Deze worden hersteld en gereed gemaakt om een behoorlijke periode mee te kunnen. Daarnaast is het in het voorstel dakbedekking meegenomen, dit zorgt voor bescherming tegen weer en wind (in plaats van de goot waar nu sprake van is).

V: Wat gebeurt er als er geen kopersvereniging of VvE wordt opgericht?

A: De kopersvereniging is momenteel slapend/inactief. Deze zou opnieuw geactiveerd kunnen worden door deze opnieuw in te schrijven bij de Kamer van Koophandel en het houden van een oprichtingsvergadering waarbij onder andere een bestuur wordt benoemd. Een en ander staat beschreven in de akte van oprichting kopersvereniging Kelbergen.

Overigens is een kopersvereniging over het algemeen bedoeld voor het behartigen van belangen van individuele kopers tijdens de bouw (als er nog geen VVE kan worden opgericht, omdat de splitsingsakte nog niet tot stand is gekomen). Eigen Haard is geen lid van de Kopersvereniging.

V: Kan Eigen Haard mijn carport overkopen en na renovatie aan mij verkopen?

A: Dat is wettelijk gezien toegestaan. Wel verbindt de Woningwet hier voorwaarden aan m.b.t. de koopprijs. Wij zijn gebonden aan de marktwaarde bij zowel koop als verkoop. Houdt er dus rekening mee dat bij eventueel terugkopen de waarde van de carport hoger zal zijn dan de waarde voor het onderhoud. Bij terugkoop zou een eigenaar dus indirect alsnog voor renovatie betalen. Ondanks dat het wettelijk toegestaan is, is het niet duidelijk of Eigen Haard ook daadwerkelijk zal overgaan op aankoop (en eventuele terugkoop). Hier moet eerst binnen Eigen Haard besluitvorming over plaats te vinden.

V: Hoelang blijven de stempels staan?

A: De stempels worden regelmatig gecontroleerd, dit is echter geen langdurige oplossing. Met de staanders kunnen we tijdelijk de veiligheid van de carports garanderen. Om die reden is de aanpak van de carports urgent.

V: Hoe gaat het in zijn werk als de eigenaren een Vereniging van Eigenaren willen oprichten?

A: Een VVE moet worden opgericht bij notariële akte. Normaliter wordt een VVE opgericht bij splitsingsakte (nieuwbouw). Alle eigenaren zijn verplicht lid op het moment dat zij een appartementsrecht kopen. Er zal dus eerst door een notaris aan de hand van de akte moeten worden gekeken of het oprichten van een VVE mogelijk is. Daarnaast moeten alle eigenaren bereid zijn om deel te nemen. Vervolgens zullen de VVE-zaken moeten worden geregeld als VVE bijdragen, het afsluiten van verzekeringen en het openen van een bankrekening. Hier komen (notariële) kosten bij kijken. Vervolgens zal er een oprichtingsvergadering moeten worden uitgeschreven en gehouden. Er zijn professionele VVE-beheerders die dit kunnen begeleiden. Eigen Haard zal als eigenaar van alle verhuurde eenheden deelnemen in de VVE.

V: Wat gebeurt er als er geen kopersvereniging of VvE wordt opgericht?

A: De kopersvereniging is momenteel slapend en inactief. Deze zou opnieuw geactiveerd kunnen worden door deze opnieuw in te schrijven bij de Kamer van Koophandel en het houden van een oprichtingsvergadering waarbij onder andere een bestuur wordt benoemd. Een enander staat beschreven in de akte van oprichting kopersvereniging Kelbergen.

Overigens is een kopersvereniging over het algemeen bedoeld voor het behartigen van belangen van individuele kopers tijdens de bouw (als er nog geen VVE kan worden opgericht, omdat de splitsingsakte nog niet tot stand is gekomen). Eigen Haard is geen lid van de Kopersvereniging.