

Onverwachts hoge onderhoudskosten, wat nu?

IN NEDERLAND IS HET GEBRUIKELIJK OM INSTALLATIES IN GEBOUWEN TE ONDERHOUDEN. DE EERSTE JAREN NA DE NIEUWBOUW GEBEURT DIT MEESTAL DOOR HET BEDRIJF DAT DE INSTALLATIES HEEFT AANGELEGD. ENERZIJD'S OM GARANTIES OP EEN SNELLE MANIER TE REGELEN EN ANDERZIJD'S OMDAT HET BEDRIJF TENSLOTTE PRECIES WEET HOE EN WAAR ZICH ALLE COMPONENTEN BEVINDEN. DAARNAAST WIL DE EIGENAAR DE LEVENSCYCLUS VAN DE INSTALLATIES ZO EFFICIËNT MOGELIJK VERLENGEN, DE HUURDER OPTIMAAL FACILITEREN IN HAAR BEDRIJFSVOERING EN DAT ALLES ZONDER DAT GEBOUWGEBONDEN KNELPUNTEN DE DAGELIJKSE GANG VAN ZAKEN VERSTOREN.

Na het eerste jaar, maar soms ook pas jaren later, organiseert de verhuurder vaak een inschrijving voor een nieuw onderhoudscontract. Het doel is om mogelijk in exploitatiekosten te kunnen besparen. Onderhoud is namelijk een grote kostenpost die jaarlijks terugkeert.

Welke installaties onderhouden

Het is vaak lastig om de juiste omvang van de installaties die binnen het onderhoudsplan vallen te omschrijven. In het garantiejaar werd het onderhoud uitgevoerd door partijen die een onderhoudscontract aanleverden bij het opleveren van de nieuwbouw. Op dat moment komen alle voor-

stellen als vanzelfsprekend op tafel en is het veelal een kwestie van opdracht en direct onderhouden.

De moeilijkheid ontstaat op het moment dat het onderhoud aan de installaties niet allemaal volgens eenzelfde patroon uitgevoerd hoeft te worden. Er zijn installaties die volgens de wettelijke regelgeving op een vaste frequentie onderhouden moeten worden of specifiek volgens een gerichte procedure van de producent van materialen. Dan zijn er ook nog installaties die op basis van gebruik onderhouden worden om de garantietermijn te borgen. Al met al vaak een wirwar van aandachtspunten, die bij een nieuw onderhoudscontract goed van elkaar gescheiden moeten worden. Hiervoor is het van belang dat van tevoren omschreven wordt welke installaties op welke wijze onderhouden dienen te worden. Daarna kan gekeken worden of dit via één bedrijf (main-contractor) of via meerdere bedrijven aanbesteedt wordt.

Wie regelt het onderhoud?

Dit lijkt zo'n eenvoudige vraag, maar kan helaas een verraderlijke draai geven aan de exploitatiekosten en niet te vergeten aan de goede relatie tussen verhuurder en huurder(s). In gebouwen waarin meerdere huurders zijn gevestigd (Multi tenant) wordt het onderhoud veelal geregeld door de verhuurder of vastgoedbeheerder van de eigenaar. Deze verzorgt de beschrijving van het contract en precieze omvang van de te onderhouden installaties. De huurder betaalt een deel van de exploitatiekosten via de servicekosten en heeft weinig tot niets met het feitelijke onderhoudscontract te maken.

Bij gebouwen met maar 1 huurder (Single tenant) gaat de procedure vaak anders. De huurder regelt zelf het onderhoudscon-

“Onderhoud is namelijk een grote kostenpost die jaarlijks terugkeert.”

tract en hoeft dan geen servicekosten te betalen. Je zou kunnen veronderstellen dat de verhuurder hier dus geen omkijken meer naar heeft. Maar helaas is dit vaak niet het geval.

Weinig grip op onderhoud

Veel gebouweigenaren worden jaarlijks geconfronteerd met onverwacht grote kostenposten aan de installaties, terwijl het gebouwgebonden onderhoud toch via de huurder werd geregeld? De vraag is echter hoe de huurder het onderhoudscontract precies heeft aanbesteed en op welke wijze het onderhoud wordt geregeld. Wordt dit gedaan zoals gebruikelijk en hoe weet de eigenaar welke partijen dit zijn, wat het doel van de huurder is en wordt het allemaal wel op een correcte wijze uitgevoerd. De gebouweigenaar heeft er geen enkele grip (meer) op.

Het was toch zo goed geregeld...?

De problemen ontstaan meestal als er onverwachts grote kosten worden neergelegd bij de gebouweigenaar. Kleine reparaties vallen vaak in het onderhoudscontract, maar grote reparaties met veel kosten vaak niet. Veel conflicten tussen de eigenaar en de huurder ontstaan doordat de huurder grote kostenposten van het onderhoudsbedrijf plotseling voorlegt aan de eigenaar.

Want de kosten van grote reparaties of vervanging van de gebouwgebonden installaties zijn tenslotte voor rekening van de eigenaar. Conflictsituaties en geschillen tussen verhuurder en huurder waren er nagenoeg niet, totdat het om onverwacht grote kostenposten draait. Ineens wordt de verhuurder geconfronteerd met kosten, die niet van tevoren gebudgetteerd zijn. Laat staan dat dan een budget beschikbaar is.



Zijn deze kosten wel voor de eigenaar, of heeft de huurder zijn onderhoud niet goed bewaakt? Heeft het onderhoudsbedrijf het werk wel correct uitgevoerd? Tal van organisaties met grotere complexen veelal met een Single tenants, krijgen jaarlijks te maken met dit soort discussies. De eigenaar heeft geen grip meer op het onderhoud en vooral niet op onverwachte onderhoudskosten, maar mag wel betalen. Afhankelijk van de urgentie van de klacht of problemen, moet er bovendien ook nog snel beslist worden of opdracht gegeven wordt. Onverwachte jaarlijkse regiekosten voor de verhuurder zijn meer regelmaat dan uitzondering.

Voorkomen is beter dan genezen

Enkele aandachtspunten die van belang zijn om binnen een onderhoudscontract te beschrijven als het onderhoud door de huurder zelf wordt verzorgd:

- Is er een demarcatie beschreven waarin helder wordt aangegeven welke jaarlijkse onderhoudskosten voor rekening van huurder en verhuurder zijn?
- Heeft de eigenaar een kopie van het onderhoudscontract wat door de verhuurder aan onderhoud jaarlijks wordt uitgevoerd?
- Op welke wijze is geregeld dat de eigenaar in staat wordt gesteld om (indien gewenst) te laten controleren of het onderhoud wel correct wordt uitgevoerd?
- Heeft de eigenaar mede inzage in de meerjaren onderhoudsbegroting van haar gebouw?
- Hoe wordt vastgesteld dat er mogelijk sprake is van grote onkosten door achterstallig onderhoud?
- Op welke wijze is controleerbaar dat het overeengekomen onderhoudscontract wettelijk en volgens de juiste regels wordt nageleefd?
- Worden er voor de grootschalige reparaties of vervanging ook offertes aangevraagd bij meerdere partijen?
- Wordt het gebouwdossier bij jaarlijkse mutaties wel goed bijgehouden, zodat bij een eventuele verkoopprocedure het dossier altijd up to date is?

