

## **15. Renovatie en onderhoud**

### **Inleiding**

Er is een bepaalde groep Nederlanders die in Tsjechië een oud huisje of boerderijtje zoeken dat ze in hun vrije tijd willen renoveren en moderniseren. Het object wordt dan gekocht om zijn mooie ligging en interessante prijs. Aan deze huisjes moet veel gebeuren omdat ze lang hebben leeggestaan en de basisfuncties van het huis sterk zijn aangetast. Deze oude huizen hebben vaak géén echte fundering, waardoor het niet zelden voorkomt dat de fundering door de invloed van water en ijs is verzakt. Ook is de dakconstructie vaak zodanig ondermijnd dat het nodig is om het hele dak te vernieuwen en de elektriciteitsbekabeling en waterleidingen zijn in de regel zodanig verouderd dat een algehele vernieuwing noodzakelijk is. Dit leidt er toe dat er heel wat tijd en arbeid zal gaan te zitten in de renovatie van het pand en de vraag rijst dan uiteraard op of slopen en opnieuw bouwen géén goedkoper alternatief is. Het is daarom aan te bevelen om eerst uitvoerig met een bouwkundig adviseur te overleggen over de aard van het gebouw alvorens tot koop, laat staan tot renovatie, over te gaan.

De verkopende partij zal in sommige gevallen lichtzinnig doen over de bouwkundige toestand van het gebouw, maar het is zaak u eerst goed te laten voorlichten alvorens u een verantwoorde beslissing kunt nemen. Toch is het in bepaalde gevallen interessant om een slooppand te kopen, omdat u in Tsjechië de garantie heeft dat op de plaats van een slooppand altijd een nieuw pand kunt laten bouwen. De prijs van het gebouw zal in dat geval de marktprijs voor bouwgrond weergeven. Zowel bij renovatie als bij sloop is het van belang niet alleen te kijken naar de bouwkundige toestand van het gebouw en de omgeving, doch ook naar de kwaliteit en de aanwezigheid van de infrastructurele voorzieningen. Sommige gebouwen liggen zo afgelegen dat u zelf een nieuwe weg moet aanleggen om bij het perceel te komen en in bepaalde gevallen liggen de bruikbare elektriciteitskabels of rioolleidingen zo ver weg dat het relatief te veel geld kost om de voorzieningen aan te leggen.

Veel dorpjes op het platteland hebben noch een waterleiding noch een riolering waarop alle woningen zijn aangesloten. Water wordt uit een waterbron gehaald en afvalwater wordt via een septic tank opgevangen, die regelmatig wordt gelegegd. De kwaliteit van het drinkwater dient op regelmatige tijdstippen te worden gecheckt door een onderzoeksbureau en de overheid is steeds minder toegankelijk bij het goedkeuren van septic tanks.

### **Algemene onderhoudswerkzaamheden**

Ook als u een gebouw heeft gekocht dat op dit moment te bewonen is, dient u met algemene onderhoudswerkzaamheden rekening te houden. Elk object, ook een klein recreatieobject, dient te worden onderhouden, opdat het gebouw kwalitatief niet achteruit gaat. Een slecht onderhouden object betekent dat het object uiteindelijk in waarde zal dalen. Jaarlijks zult u voor onderhoudskosten zo'n 1-1,5% van de waarde van het huis moeten reserveren. Het ene

jaar zult u dit bedrag niet geheel nodig hebben, maar een ander jaar zijn de kosten vervolgens veel hoger. Naast de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, zoals schilderwerk, hang en sluitwerk en reinigingswerkzaamheden van de schoorsteen, is het in Tsjechië belangrijk om voldoende aandacht te besteden aan de functionaliteit van installaties en infrastructurele voorzieningen.

Het kan in Tsjechië in de winter makkelijk meer dan 20 graden vriezen en het is belangrijk om bij het gebruik van de waterleiding hiermee rekening te houden. Waterleidingen dienen aan het begin van de winter te worden afgesloten, als het object niet verwarmd wordt. Pompen dienen te worden gedemonteerd en schoongemaakt. Van het drinkwater dient vervolgens in het voorjaar bij het aansluiten een testrapport te worden gemaakt. Testrapporten voor zowel de kwaliteit van de water- als de afvalwaterkwaliteit kost ca. € 100 per rapport. Zuiveringsinstallaties dienen ieder jaar te worden nagekeken. In bepaalde gevallen zal de overheid bij het opnieuw in gebruik stellen van een installatie een testrapport vragen hoe de zuiveringsinstallatie functioneert. Schoorstenen dienen elk jaar door de schoorsteenveger te worden schoongemaakt om verstopping van de schoorsteen met het risico op brand te voorkomen. Vooral bij openhaarden waar veel in wordt gestookt.

Ook landerijen dienen te worden onderhouden. Gras dient te worden gemaaid en landbouwgrond moet redelijk vrij worden gehouden van onkruid. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op de lokale landbouwbedrijven. Tenslotte bent u op grond van de wetgeving verplicht het trottoir voor uw huis vrij te houden van sneeuw en ijs. Indien iemand struikelt door uw nalatigheid, bent u hiervoor verantwoordelijk.

## **Vergunningen en legalisaties**

Een aantal onderhoudswerkzaamheden kunnen eigenaren van onroerend goed zelf doen, andere activiteiten moeten worden uitbesteed aan gespecialiseerde bedrijven. Voordat u met de verbouw of renovatie van een pand begint moet u weten of u voor uw plannen een bouw- of sloopvergunning nodig heeft. Zoals elders in het boekwerk vermeldt, is er niet altijd een bouwvergunning nodig, maar moeten de bouwactiviteiten wel worden gemeld. Zie er op toe dat de lokale overheid op de hoogte wordt gebracht van uw activiteiten voordat u begint, omdat u als eigenaar altijd de verantwoordelijkheid houdt over de bouwactiviteiten in uw woning. Bij het niet nakomen van deze meldingsplicht kan u een boete worden opgelegd en de bouwactiviteiten worden stilgelegd.

## **Bouwkundige analyse**

Bij de aankoop van een huis zullen vaak een groot aantal zaken gerenoveerd moeten worden. Alvorens er van één of andere vorm van renovatie sprake kan zijn, zal er eerst een bouwkundige analyse van het gebouw moeten plaatsvinden. Deze bouwkundige analyse kan u door de overheid worden opgelegd. Het opstellen van een bouwkundig rapport (ten behoeve

van de algehele constructie, de dak- of vloerconstructie van het gebouw) kost afhankelijk van de omvang van de opdracht € 300 - € 500. Dergelijke opdrachten mogen uitsluitend worden uitgevoerd door door de staat erkende specialisten, die hiertoe het rapport met een door de staat erkend zegel bekrachtigen. Voor het opstellen van een commercieel taxatierapport gelden de zelfde tarieven. In dit geval bestaat er evenwel een mogelijkheid gebruik te maken van marketingexperts, die werken zonder een officieel zegel, maar voldoende marktkennis hebben om een objectief rapport te kunnen maken. De commerciële taxatierapporten geven inzicht in de markt en de vraagprijs van een onroerend goed object.

In sommige gevallen moet een geodetisch kantoor de geodetische grenzen van een perceel aangeven. In bepaalde gevallen koopt u grond bij een grondstuk dat alleen kadastraal is uitgetekend, maar in de praktijk niet op het terrein is uitgezet. In dat geval dient een geodetisch plan te worden gemaakt dat ongeveer € 300 voor een terrein van een paar duizend vierkante meter kost. Het geometrisch intekenen van een ruime boerderij voor bouwkundig technische doeleinden kost € 200 - € 300.

## **Bouwkundige rapporten**

Bouwkundige rapporten kunnen ook een deelfunctie hebben en worden uitbesteed aan praktische specialisten, die géén rapport opmaken, maar praktische tips geven. In eerste instantie kan men denken aan een constructeur, die bepaalt welke muren een draagfunctie hebben en welke muren verwijderd kunnen worden. Ook geeft een constructeur een mening over de draagkracht van de fundering, vloeren en de dakconstructie. In vele gevallen zal de fundering bij oude gebouwen te licht zijn en onbeschermd tegen de invloed van water en ijs. De constructeur geeft dan aan op welke manier de fundering verbeterd en beschermd kan worden. Dit is van essentieel belang als u wilt gaan verbouwen.

Vervolgens kunnen elektriciens en installateurs een beoordeling geven over de kwaliteit van de installaties. Op basis van onder andere hun ervaringen kan een inschatting worden gemaakt van de noodzaak tot renovatie van een object. In vele gevallen is dit praktischer, dan uitsluitend een bouwkundig rapport te laten opmaken door een door de staat erkend expert. Deze kunnen soms te theoretisch zijn zonder een praktische kijk op de zaken.

## **Vaklieden en aannemers**

Bij renovatie en onderhoudswerkzaamheden kunt u zowel eenmansbedrijven als aannemers inschakelen. Voor de eenvoudige werkzaamheden is het beter individuele vaklieden in te roepen, voor grotere klussen is het beter een aannemer in te schakelen. Het is belangrijk met deze aannemers een degelijk bouwcontract af te sluiten en goede afspraken te maken over de garantieperiodes. In de regel wordt vijf jaar garantie gegeven op bouwwerkzaamheden met uitzondering van materialen, waarvan de leverancier een kortere garantietijd afgeeft. Het is

aan te bevelen om alle nota's en facturen van de renovatie- en onderhoudswerkzaamheden te bewaren en wel om een tweetal redenen.

In eerste instantie wordt de garantieperiode deels bepaald door de factuurdatum en de omschrijving van de werkzaamheden op de factuur. Ten tweede dient bij verkoop van onroerend goed inkomstenbelasting te worden betaald over de winst op de onroerend goed transactie. De gemaakte kosten mogen van de winst worden afgetrokken, mits deze kosten aantoonbaar zijn door middel van facturen.

Het is belangrijk om verschillende aannemers te vragen een offerte te maken voor onderhoudswerkzaamheden. Het is in de praktijk moeilijker om een prijs te krijgen bij onderhoudswerkzaamheden dan bij nieuwbouwprojecten. Bij onderhoudsprojecten komt het meer aan op de deskundigheid van de aannemer en minder op de kwaliteit van het rekenprogramma waar de meeste aannemers mee rekenen.

Bij het bestuderen van de offerte is het van belang te controleren welke bouwactiviteiten in de offerte zijn opgenomen en welke bouwactiviteiten buiten de begroting zijn gehouden. Voordat u onderhoudswerkzaamheden kunt uitbesteden dient u hier duidelijkheid over te hebben. In de regel verwijst de aannemer bij het afrekenen van de bouwactiviteiten naar de in de offerte opgenomen posten. Niet voorziene posten zal hij proberen op te voeren als meerwerk, ook al is meerwerk niet altijd aan de orde.

## **Bouwcontract**

In een bouwcontract voor onderhoudswerkzaamheden zal verwezen worden naar de offerte en de posten die in de offerte zijn opgenomen. In het contract wordt een datum afgesproken waarop begonnen wordt met de werkzaamheden en een datum van oplevering. Indien de afgesproken data niet worden nagekomen kan een boeteclausule worden opgenomen.

In een bouwcontract dient ook te worden opgenomen dat de aannemer is verzekerd tegen bouwfouten en grove gebreken als de aannemer op eigen risico bouwt en niet bouwt op basis van tekeningen van een architect. In dat geval is de architect aansprakelijk voor de fouten. De bouwwet zegt namelijk dat een aannemer moet wijzen op bepaalde zaken die niet geoffreerd zijn, maar uitgevoerd dienen te worden om tot een degelijk bouwwerk te komen. Indien de aannemer hier niet op wijst, of anderzijds verkeerde beslissingen neemt, is en blijft de aannemer aansprakelijk. Laat de aannemer ook een bouwboek bijhouden, waarin hij dagelijks vermeldt met welke activiteiten hij bezig is en waarin alle technische instructies in worden vermeld. Is de renovatie gecompliceerd of bent u zelf niet technisch aangelegd, dan is het aan te bevelen om een bouwkundig adviseur in te schakelen die toezicht houdt op de activiteiten van de aannemer en technische instructies geeft ten aanzien van de uitvoering. Ook bij renovatie- en onderhoudskosten dient er op te worden toegezien dat de aannemer de noodzakelijke technische controlelijsten en testproeven afgeeft, welke documenten u soms nodig heeft om een vergunning aan te vragen of te verlengen. Dit is een belangrijke taak van de bouwopzichters.

Bouwbedrijven vragen de laatste jaren niet om een voorschot en zullen op maandbasis hun bouwactiviteiten willen factureren met een betaaltermijn van 30 dagen. Bij materiaal-intensieve bouwactiviteiten (timmerwerkzaamheden, metaalwerkzaamheden) zal de aannemer wel om een voorschot vragen om de aankoop van het materiaal mee te financieren.

Na afloop van de werkzaamheden wordt een overdrachtsprotocol opgemaakt waarin de gebreken en tekortkomingen staan. Op basis van dit opleveringsprotocol worden de werkzaamheden gefactureerd. Indien er gebreken zijn wordt in de regel 10% van de bouwsom achtergehouden totdat de gebreken zijn hersteld. Bij grotere renovatiewerkzaamheden wordt 5% van de bouwsom pas na afloop van de garantieperiode betaald of wordt door de aannemer een garantie afgegeven ter hoogte van 5% van de bouwsom.

## **Bouwopzichters**

Bouwopzichters kunnen in twee groepen worden verdeeld. Er zijn technische bouwopzichters met een officiële bouwtoezichtlicentie, welke garant staan voor een vakkundige controle van de bouwwerkzaamheden. Deze bouwopzichters zijn ook aansprakelijk voor fouten die ze bij hun werkzaamheden maken.

Daarnaast zijn er praktische bouwopzichters (vroegere aannemers en consultant) die géén officiële licentie hebben en dus geen garantie afgeven voor hun werkzaamheden. Vanuit dit oogpunt zou het logisch zijn te kiezen voor een bouwopzichter met licentie, ware het niet dat deze opzichters zich al snel indekken tegen fouten en niet altijd adequaat zijn bij het doorvoeren van mogelijke besparingen op de bouwsom. Een keuze voor de ene of andere bouwopzichter is dus niet altijd even eenvoudig en afhankelijk van de eisen en wensen van de klant.

## **Overige periodieke lasten bij exploitatie van onroerend goed**

Het opmaken van de jaarrekening en het voeren van een boekhouding voor de vennootschap kost de eigenaar van het onroerend goed € 300 per jaar. Hiervoor maakt de boekhouder de aangifte onroerend goedbelasting en aangifte inkomstenbelasting, welke aangiftes bij het bezit van onroerend goed in een vennootschap noodzakelijk zijn.

Het laten doorzenden van post naar een vast adres en een algemeen contactpunt kost de eigenaar van het onroerend goed een bedrag vanaf € 30 per maand afhankelijk van de diensten, die aan de coördinator worden gevraagd cq uitbesteed. Het is wel van belang een postadres te hebben, omdat bepaalde instanties er vanuit mogen gaan dat de post overhandigd is, als de post minimaal 15 dagen op het postkantoor beschikbaar heeft gelegen. Indien dan de

post binnen deze periode niet is opgehaald, kan het bijvoorbeeld gebeuren dat het water of het electra wordt afgesloten.

Het schoonmaken van huis en bijhouden van de tuin kost zo'n € 25 per maand of meer al naargelang de frequentie waarmee het onroerend goed moet worden bijgehouden.

### **Kosten voor het ophalen en verwerking van afval**

De procedure voor het verwerken van afval verschilt sterk per regio en het is aldus nodig om zich bij de desbetreffende gemeente te informeren over de methode van afvalverwerking. Sommige gemeentes hebben een lumpsum per jaar ter hoogte van € 50 voor het verwerken van afval. Andere gemeentes werken met een prijs van € 1,50 per keer, voor het ophalen van huisafval. In de meeste kleinere gemeentes wordt het huisafval maximaal één keer per twee weken opgehaald.