

2099776

**VERENIGING VAN EIGENAREN: ERVARINGEN
EN PERSPECTIEVEN**

17 DEC. 1996

Bibliotheek TU Delft



C 2128943

VERENIGING VAN EIGENAREN: ERVARINGEN EN PERSPECTIEVEN

Redactie:

Frits Meijer

Iris Smid

Bijdragen:

dr. F.M. Meijer

drs. H.J. van Herwijnen

mr. G.R. de Goede

B. van Groenigen

L.F.J.M.M. Roos

drs. Th. Aussems

D.W. Nijenhuis

W.L. Lieberwerth

mw. mr. A.M. Trip

mr. F.A.P.M. van Loon

J.G.J. Eijssen

F.G.M. Schuurs



De serie Bouwmanagement en Technisch Beheer wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijssseweg 11
2629 JA Delft



CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK DEN HAAG

Vereniging

Vereniging van eigenaren : ervaringen en perspectieven / red.: Frits Meijer, Iris Smid ; bijdragen: F.M. Meijer ... [et al.]. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (Bouwmanagement en Technisch Beheer, ISSN 0925-6466 ; 12)

Met lit. opg.

ISBN 90-407-1007-4

NUGI 655

Trefw.: verenigingen van eigenaren.

Copyright 1994 by Delft University Press, Delft, The Netherlands

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher: Delft University Press.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	HET FUNCTIONEREN VAN VVE'S	5
	dr. F.M. Meijer	
2.1	Inleiding	5
2.2	Het wettelijk kader	6
2.2.1	Appartementenwet	6
2.2.2	Hoe zit het in het buitenland?	11
2.3	Het gezamenlijk onderhoud door VvE's	13
2.3.1	Onderhoudsplanning	13
2.3.2	Activiteiten	14
2.3.3	Wijze van financiering	16
2.3.4	Kennis over onderhoud	18
2.4	Tot slot	19
3.	VVE'S NU EN STRAKS	23
	drs. H.J. van Herwijnen	
3.1	Inleiding	23
3.2	Marktontwikkeling	24
3.3	Voorlichting	25
3.4	De rol van de dienstverleners van de VvE's	26
3.5	Samenvatting	28
4.	VVE'S VANUIT GEMEENTELIJK PERSPECTIEF	31
	mr. G.R. de Goede	
4.1	De VvE in het dok of in het slop?	31
4.2	De kwaliteit van de woningvoorraad is beter dan bij de vorige Kwalitatieve Woningregistratie (KWR)	32
4.3	Gemeentelijk belang bij VvE's	34
4.4	De VvE's zijn een groeisector	35

4.5	Oplossingen	36
4.5.1	Informatieverstrekking	36
4.5.2	Financiering	37
4.5.3	Regelgeving	38
4.6	Conclusies	39
5.	ZIJN CORPORATIES CONCURRENTEN VAN MAKELAARS?	41
	B. van Groenigen	
5.1	Inleiding	41
5.2	De rol van administrateur	41
5.3	De belegger heeft maatschappelijke verantwoording voor zijn eigendom	42
5.4	De corporatie is eigenaar en beheerder	43
5.5	Sterkte/zwakte-analyse makelaars en corporaties	45
5.6	Synergie-effect	45
6.	HEBBEN IS (ONDER)HOUDEN	49
	L.F.J.M.M. Roos	
6.1	Introductie	49
6.2	Onderhoudsstimulering: een nieuw perspectief?	50
6.3	De organisatie	51
6.4	De aanpak	51
6.5	Het project nader bekeken	52
6.6	De produkten	53
6.7	Resultaten: een eerste indruk	54
6.8	Een blik vooruit	54
7.	MOGELIJKHEDEN VOOR EEN GEMEENTELIJK BELEID	57
	drs. Th. Aussems	
7.1	Inleiding	57
7.2	Probleemstelling	57
7.3	Toezicht op het ontstaan	58
7.4	Toezicht op het beheer	59
7.5	Toezicht op ontbinding	60
7.6	Aanbevelingen regelgeving	60
8.	HET VVE PLUSPLAN	63
	D.W. Nijenhuis	
8.1	Aanleiding	63
8.2	Het takenpakket	65
8.3	De organisatie	66
8.4	Tenslotte	67

9.	RANDVOORWAARDEN BIJ DE VERKOOP VAN APPARTEMENTEN DOOR CORPORATIES	71
	W.L. Lieberwerth	
9.1	Inleiding	71
9.2	De positie en rol van de corporaties	71
9.3	Woningbouwvereniging Eemland	74
9.4	VvE De Aak	74
9.5	Tenslotte	76
10.	FINANCIERING EN ONDERHOUDSPANNING DOOR EEN VVE	77
	mw. mr. A.M. Trip	
10.1	Inleiding	77
10.2	Onderhoudsplanning	77
10.3	Activeren VvE's	79
10.4	Onderhoudsinspectie appartementen	82
10.5	Financiering	82
10.6	Wat kunnen gemeenten, corporaties, VvE's en eigenaren doen om het onderhoud te verbeteren en te financieren?	83
11.	VERENIGINGEN WORDT WAKKER!	87
	mr. F.A.P.M. van Loon	
11.1	Inleiding	87
11.2	Het bevorderen van een betere voorlichting aan aspirant-kopers	88
11.3	Het 'wakker maken' of beter laten functioneren van een VvE	90
11.4	Knelpunt	91
11.5	Hebben is (onder)houden	92
11.6	Tot slot	92
12.	DE CASE BEEK, PROBLEMEN IN GEMENGDE COMPLEXEN	95
	J.G.J. Eijssen	
12.1	Inleiding	95
12.2	Complexbeschrijving en aanleiding	95
12.3	Probleemstellingen	96
12.4	Oplossing door gemeente op eigen kracht	98
13.	BEHEER IN GEMENGD SAMENGESTELDE VVE'S	103
	F.G.M. Schuurs	
13.1	Inleiding	103
13.2	Complicaties	104
13.3	Eigenaar-verhuurders en eigenaar-bewoners	104
13.4	Kantonrechter	106
13.5	Samenhangend pakket	107
13.6	Tot slot	108

INLEIDING

Alle eigenaren van een appartement zijn wettelijk verplicht om zitting te nemen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE moet minimaal één keer per jaar bijeenkomen, een exploitatieregeling opstellen en een bestuurder benoemen voor de dagelijkse leiding. In Nederland zijn er (naar voorzichtige schatting) ongeveer 8.000 functionerende VvE's. Daarnaast is er een onbekend aantal dat 'slaapt'.

Op basis van de wettelijke regels is het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het meergezinshuis een zaak van alle eigenaren van de appartementen. De meeste VvE's onderhouden in ieder geval deze gemeenschappelijke bouwdelen. Het maakt daarbij niet uit of de VvE aan de eisen van de Appartementenwet voldoet of niet. Ook de 'niet-functionerende' verenigingen voeren technische beheeringrepen uit. De meeste aandacht gaat uit naar het onderhouden en verbeteren van de appartementen zelf en niet zozeer naar de complexen. Een planmatige aanpak van het technisch beheer is in de appartementensector op grote schaal nog niet van de grond gekomen. De gemiddelde omvang van de financiële reservering is aan de lage kant. Bovendien blijft een flink aantal VvE's niet over een reservefonds te beschikken. Het al dan niet functioneren van de VvE lijkt er weinig toe te doen. Ook de VvE's die het spel volgens de wettelijke regels spelen, reserveren onvoldoende geld.

Deze problematiek stond centraal tijdens de studiedag 'Vereniging van Eigenaren: ervaringen en perspectieven' op 16 maart 1994. De organisatie van deze dag lag in handen van het Onderzoeksinstituut OTB in samenwerking met de 'vereniging eigen huis'.

De dag trok ruim 200 belangstellenden, waarvan 54 makelaars/vastgoedbeheerders, 57 medewerkers van woningcorporaties, 38 bestuurders van Verenigingen van Eigenaren en een aantal medewerkers van gemeenten, adviesbureaus en studenten. In deze bundel zijn alle inleidingen opgenomen in volgorde van het programma.

In hoofdstuk 2 gaat Meijer in op het functioneren van VvE's. Hierbij staan twee vragen centraal: Voldoen VvE's aan hun wettelijke rechten en plichten?; en Hoe pakken de VvE's het gezamenlijk onderhoud aan?

De basis voor zijn bijdrage vormen zijn eigen promotie-onderzoek en onderzoeken van de 'vereniging eigen huis', de Consumentenbond en anderen naar het functione-

ren van VvE's. Uit de onderzoeken blijkt dat het functioneren van veel VvE's voor verbetering vatbaar is.

De directeur van de 'vereniging eigen huis' Van Herwijnen (hoofdstuk 3) richt zijn bijdrage op de marktontwikkeling (komen er in de toekomst meer flats dus VvE's?), op de voorlichting aan kopers van appartementen en op de dienstverleners die VvE's behulpzaam kunnen zijn.

Het belang van een goed functionerende VvE staat centraal in de bijdrage van De Goede - Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hoofdstuk 4). Gemeenten hebben groot belang bij het goed functioneren van een VvE. Zo voorkomt men een nieuwe grote stadsvernieuwingsoperatie en verliest de gemeente geen geld door het uitkeren van gemeentegaranties. Aangezien er steeds meer VvE's worden opgericht, is het van belang de problemen te onderkennen en hiervoor een oplossing zien te vinden. Oplossingen zijn te vinden in de informatieverstrekking, de financiering en de regelgeving.

Verenigingen van Eigenaren kunnen bij het beheer van hun complex hulp inroepen van deskundigen. Van oudsher verrichten makelaars en administratiekantoren deze taak. Van Groenigen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) gaat in hoofdstuk 5 in op de vraag of corporaties deze rol ook goed zouden kunnen vervullen en dus een concurrent van de makelaars worden.

Het middagprogramma bestond uit vier parallelsessies gericht op de gemeentelijke stimulering, de woningcorporaties, planning en financiering van onderhoud door een VvE en de problemen die spelen bij VvE's die bestaan uit zowel eigenaar/bewoners als eigenaar/verhuurders (gemengd samengestelde VvE's).

In hoofdstuk 6 zet Roos het project Hebben is (onder)houden uiteen. De gemeente Den Haag tracht door het voeren van een actief beleid de vele slapende VvE's tot leven te wekken en te begeleiden bij het beheer van hun complex. Aan de orde komen de organisatie, de aanpak en de eerste resultaten van het project.

Aussems (hoofdstuk 7) gaat in op de mogelijkheden die de gemeente heeft om toezicht uit te oefenen op Verenigingen van Eigenaren. Achtereenvolgens komt aan bod het privaatrechtelijk en publiekrechtelijk beleidsinstrumentarium voor het uitoefenen van toezicht op het ontstaan, toezicht op het beheer en toezicht op ontbinding van een Vereniging van Eigenaren. Hij sluit zijn bijdrage af met enkele aanbevelingen voor het wijzigen van de regelgeving.

Nijenhuis van Woningbouwvereniging Onze Woning uit Deventer beschrijft de redenen van de woningbouwvereniging om te besluiten het beheer voor Verenigingen van Eigenaren uit te voeren. Deze corporatie heeft nu in het dienstverleningspakket het Onze Woning VvE Plusplan opgenomen.

Lieberwerth van Woningbouwvereniging Eemland gaat in hoofdstuk 9 in op de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de verkoop van appartementen aan bewoners/geïnteresseerde kopers. Op welke wijze kan de corporatie zorg dragen voor het toekomstig beheer? De rol en de positie van de corporatie hierbij wordt belicht.

In de bijdrage van mevrouw Trip ('vereniging eigen huis') (hoofdstuk 10) staat de financiering en onderhoudsplanning door een VvE centraal. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de zin en onzin van een onderhoudsplanning, het laten uitvoeren van een onderhoudsinspectie en de financiering van het onderhoud.

In de grote steden staan vele duizenden gesplitste woningen. De eigenaren maken deel uit van kleine VvE's. Vele VvE's zijn niet actief. Gemeenten proberen deze VvE's weer tot leven te wekken. Hierbij komt nogal wat kijken. In hoofdstuk 11 zet Van Loon (adjunct directeur 'vereniging eigen huis') uiteen dat het wakker maken van de Verenigingen van Eigenaren het best kan gebeuren door het bevorderen van een betere voorlichting aan aspirant-kopers en het voeren van gerichte acties onder bewoners van appartementen.

In de gemeente Beek (Limburg) werden ernstige bouwtechnische gebreken geconstateerd aan een complex. Renovatie bleek na onderzoek noodzakelijk. De hoge renovatiekosten vormden een groot probleem voor de eigenaren. Uiteindelijk heeft de gemeente de Oranjeflats aangekocht. Deze case wordt door wethouder Eijssen van de gemeente Beek toegelicht in hoofdstuk 12.

In het laatste hoofdstuk zet Schuurs (vereniging Huis en Eigendom) de (juridische) verschillen tussen het kopen van een eengezinswoning en een appartement uiteen. Door tegenstrijdigheid in belangen tussen eigenaar/bewoners en eigenaar/verhuurders kunnen problemen ontstaan in onder andere het onderhoud. Om de conflicten in goede banen te leiden is soms het inzetten van een professionele administrateur aan te raden. Bij kleine VvE's is dit financieel vaak niet haalbaar. Ondersteuning van deze VvE's door gemeenten en belangenorganisaties kan de eigenaren de helpende hand bieden.

HET FUNCTIONEREN VAN VVE'S

2.1 Inleiding

Deze bijdrage staat in het teken van onderzoeksresultaten. Tijdens de studiedag is uitvoerig gesproken over Verenigingen van Eigenaren. Het is daarom zinvol om allereerst even stil te staan bij de vraag hoe die VvE's nu eigenlijk functioneren. Het Onderzoeksinstituut OTB maar ook anderen zoals de 'vereniging eigen huis' en onderzoekers als Van Weesep en Maas hebben dat in het recente verleden onderzocht. In dit eerste hoofdstuk staan twee onderwerpen centraal. Allereerst stellen we in paragraaf 2.2 het wettelijk kader aan de orde. Voldoen Verenigingen van Eigenaren aan hun wettelijke rechten en plichten? Met name de functie van de bestuurder en de vergaderfrequentie worden in deze paragraaf belicht. Paragraaf 2.3 staat in het teken van het gezamenlijk onderhoud door de VvE's. De volgende vragen worden besproken:

- is er sprake van een planmatige aanpak?
- welke gemeenschappelijke onderhoudsactiviteiten voeren VvE's uit?
- hoe wordt het onderhoud betaald?
- en hoe zit het binnen VvE's met de kennis over onderhoudsproblemen?

In de laatste paragraaf (2.4) worden de belangrijkste conclusies samengevat.

dr. F.M. Meijer
Onderzoeksinstituut OTB



2.2 Het wettelijk kader

Naast de vraag in hoeverre VvE's voldoen aan de plichten die in de Appartementswet zijn vastgelegd (paragraaf 2.2.1), wordt kort aangegeven hoe het in enkele ons omringende landen geregeld is met de appartementensector (paragraaf 2.2.2).

2.2.1 Appartementswet

Appartementseigenaren zijn op basis van de Appartementswet wettelijk verplicht om met elkaar samen te werken. In 1952 is deze wet in het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Na een aanpassing in het begin van de jaren zeventig moeten de eigenaren bij splitsing van een pand een VvE oprichten. Door het splitsen ontstaan er gemeenschappelijke bouwdelen die de eigenaren in mede-eigendom hebben en waarvoor zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn.

Het opmaken van een splitsingsakte is wettelijk verplicht. Hierin moet worden aangegeven wat de gemeenschappelijke en privé-gedeelten zijn. Er is nergens uniform vastgesteld wat nu precies de gemeenschappelijke en de individuele delen zijn. In de regel worden de volgende bouwelementen tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend:

- de fundering en de dragende muren, het casco van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren, de buitengevels (inclusief raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen), de daken, de schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en het hek- en traliewerk;
- de technische installaties (inclusief de elektriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners), de leidingen voor centrale verwarming, voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater (riolering), gas- en waterleidingen en de hydrofoor.

Ook moet de splitsingsakte aangeven hoe de stemverhouding tussen de verschillende appartementsrechten is en hoeveel stemmen elke appartementsgerechtigde heeft. Verder moet de akte het instellen bevatten van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE ontstaat pas, nadat minimaal één van de ontstane appartementen verkocht is. De gesplitste toestand, zonder dat er een VvE is, kan geruime tijd duren. Dit komt vaak voor bij grote projecten die al worden gesplitst, voordat de bouw is gestart.

VvE-reglement

De akte stelt nadere regels voor het functioneren van de VvE: het zogenaamde reglement van de VvE. In dit reglement moeten in ieder geval de volgende zaken zijn opgenomen:

- een opsomming van de schulden en kosten die voor rekening komen van alle eigenaren gezamenlijk;
- een regeling van de exploitatierekening die jaarlijks moet worden opgesteld en een regeling van bijdragen die de eigenaren moeten storten;
- een regeling van het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw;

- de wijze van verzekering van het gebouw;
- de oprichting en de statuten van de VvE die de gezamenlijke belangen van de eigenaren moet behartigen. De VvE voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Het is overigens niet precies bekend hoeveel VvE's er in Nederland zijn. Totdat het nieuwe Burgerlijk wetboek begin 1992 werd ingevoerd, konden VvE's zich bij de Kamer van Koophandel inschrijven. Toen het nieuwe Burgerlijk Wetboek van kracht werd zijn al die verenigingen - ambtshalve - uit het register van de Kamer van Koophandel verwijderd. Dat waren er op dat moment zo'n 7500. Het werkelijke aantal zal daar boven liggen. VvE's hoefden zich immers niet verplicht bij de Kamer van Koophandel te melden. Daarnaast is er ook nog (een onbekend aantal) 'slapende' VvE's. Ook veel gemeenten weten niet precies hoeveel VvE's er binnen hun grenzen zijn.

Bestuurder

De VvE is wettelijk verplicht een bestuurder aan te stellen, die de besluiten van de vergadering moet uitvoeren. Hij of zij stelt de begroting en de exploitatierekening op en legt deze voor aan de leden van de VvE. Op grond van de exploitatierekening kan dan de definitieve bijdrage van iedere eigenaar voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten bepaald worden. De eigenaren benoemen de bestuurder en kunnen hem of haar ontslaan.

Afbeelding 2.1 geeft aan de hand van verschillende onderzoeksuitkomsten een indruk van het type bestuurder. Het moge duidelijk zijn dat het beeld dat deze afbeelding oplevert van het type bestuurder niet eenduidig is.

Het is wel duidelijk dat bewoners zelf in veel gevallen het bestuur op zich hebben genomen (variërend van zo'n veertig tot meer dan zestig procent). Het blijkt dat met name de kleinere VvE's - in meer dan de helft van de gevallen - eigen leden als bestuurder hebben (Meijer en Hüpscher, 1990; 'vereniging eigen huis', 1992).

Makelaar-beheerders en administratiekantoren spelen ook een actieve rol bij het bestuur van Verenigingen van Eigenaren. Op basis van de verschillende onderzoeken kunnen we schatten dat zij bij een kwart tot de helft van VvE's bij het bestuur betrokken zijn. Het zijn vooral de grotere VvE's die een externe bestuurder inschakelen. De makelaars lijken meer taken te verrichten binnen VvE's dan de administratiekantoren.

Onze eigen onderzoeksresultaten wijken fors af van de andere uitkomsten. Dit komt omdat we bewust makelaar-beheerders in de steekproef hebben betrokken. Vandaar dat deze categorie hoog scoort.

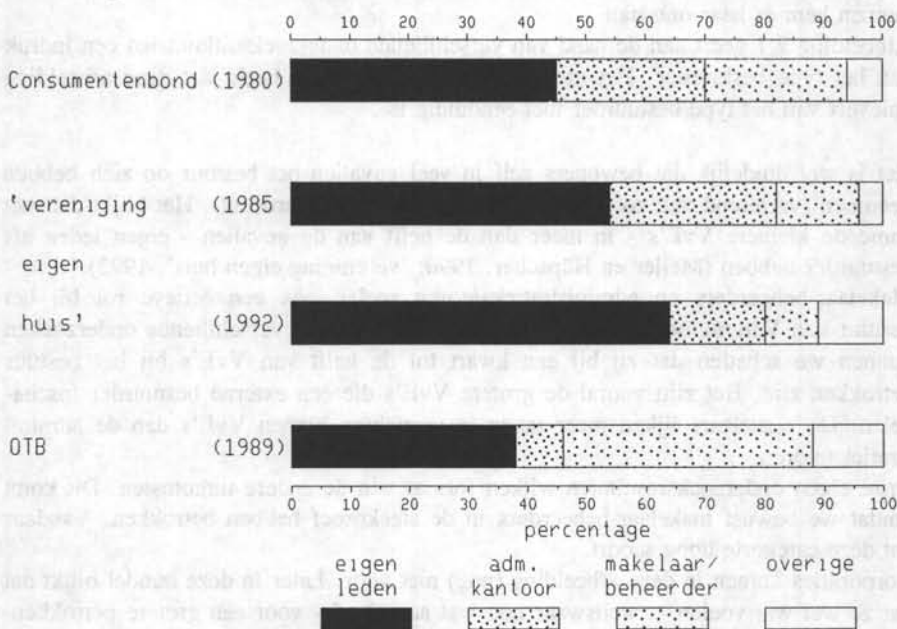
Corporaties komen in deze afbeelding (nog) niet voor. Later in deze bundel blijkt dat dat ze wel wat voelen - weliswaar nog wat aarzelend - voor een grotere betrokkenheid. Wellicht ziet de afbeelding er over tien jaar heel anders uit. Vooralsnog zien we een belangrijke rol van bewoners bij het bestuur van de VvE's.

Vergadering

Het belangrijkste orgaan van de VvE is de vergadering van eigenaren. De eigenaren moeten minimaal een keer per jaar bijeenkomen. Tijdens de bijeenkomsten kunnen zaken aan de orde komen als de exploitatierekening en de begroting. Verder kunnen er beslissingen worden genomen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten.

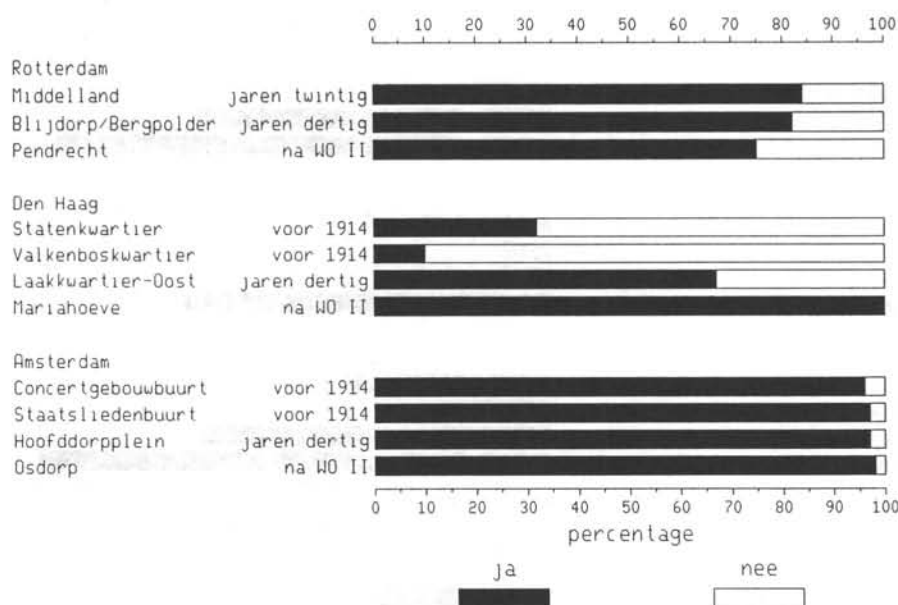
In de praktijk blijkt het jaarlijks bij elkaar komen niet zo heel vanzelfsprekend te zijn. Maar ook hier geven de onderzoeken een afwisselend beeld. Uit onderzoek dat is verricht bij Verenigingen die indertijd bij de Kamer van Koophandel stonden ingeschreven, blijkt dat de VvE's redelijk aan de verplichtingen voldoen. Zo zeggen zowel de bestuurders als de bewoners die het OTB ondervraagd heeft (Hüpscher en Meijer, 1990) dat ze gemiddeld 1,5 keer per jaar vergaderen. Ook de belangstelling van de bewoners laat niets te wensen over. Meer dan driekwart komt - naar eigen zeggen - altijd. Volgens de bestuurders is de belangstelling iets minder. Het onderzoek van de 'vereniging eigen huis' (1992) levert in grote lijnen hetzelfde beeld op: bijna alle VvE's komen op jaarbasis bijeen. Bij deze uitkomsten moet echter wel worden bedacht dat er gekeken is naar VvE's die formeel functioneren. Ze staan (of beter stonden) ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en hebben een bestuurder aangesteld.

Afbeelding 2.1 Door wie worden Verenigingen van Eigenaren bestuurd?



Bron: Consumentenbond (1980), Vereniging eigen huis (1985), Vereniging eigen huis (1992), Hüpscher en Meijer (1990).

Afbeelding 2.2 Zijn de bewoners bekend met het verschijnsel VvE?

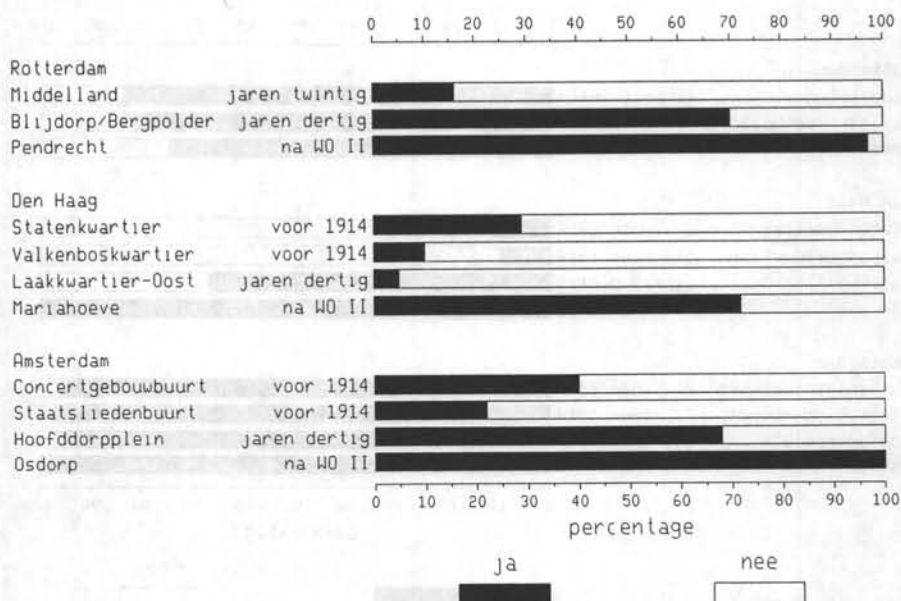


Bron: Maas (1981), Sinnema en Smidt (1984), Maas en Van Weesep (1985), Van Weesep (1986).

Andere onderzoeken leveren een minder rooskleurig beeld op. De volgende twee afbeeldingen laten uitkomsten zien van onderzoek dat - omstreeks 1985 - in enkele grote steden is gehouden. Afbeelding 2.2 laat zien dat bewoners over het algemeen wel weten dat zij samen met hun onder- of bovenburen een VvE vormen, hoewel met name de resultaten in enkele wijken in Den Haag reden tot zorg geven. Den Haag is momenteel echter druk doende VvE's te activeren. In hoofdstuk 6 wordt daar uitgebreid op ingegaan. We kunnen dus aannemen dat de situatie daar verbeterd is.

Afbeelding 2.3 geeft een idee hoe het zit met de jaarlijkse vergaderingen in die wijken. Een belangrijk deel van de VvE's neemt het niet zo nauw met de vergaderverplichting. Van Weesep (1986) constateert in zijn studie dat grotere VvE's meestal beter functioneren dan de kleinere. Dit gaat volgens hem vooral op voor de grotere VvE-complexen in de naoorlogse wijken. De kleinere verenigingen in de oudere wijken functioneren veel minder volgens de wettelijke bepalingen. Wat natuurlijk niet hoeft te betekenen dat daar helemaal niet overlegd wordt. De informele contacten kunnen soms zo effectief zijn dat de besluitvorming toch naar wens verloopt. Het niet aanwezig zijn van een georganiseerde (vergader)structuur is in deze VvE's dan ook niet altijd een gemis.

Afbeelding 2.3 Wordt er jaarlijks vergaderd door de VvE's?



Bron: Maas (1981), Sinnema en Smidt (1984), Maas en Van Weesep (1985), Van Weesep (1986).

De Consumentenbond (1980) wijst eveneens op een relatie tussen de grootte en de ouderdom van de VvE en het al dan niet vergaderen. Zij onderscheidt twee soorten VvE's: flats en etagepanden. Met flats worden complexen van twintig tot veertig woningen bedoeld die voor het overgrote deel uit de naoorlogse periode stammen. De etagepanden tellen overwegend minder dan tien woningen en zijn voornamelijk van vóór de oorlog. In drie procent van de flatwoningen blijkt door de VvE's nooit vergaderd te worden. Bij etagewoningen bedraagt dit percentage dertig.

Besluitvorming

De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten berust bij de bestuurder. Deze kan meestal onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan, tenzij er vooraf door de vergadering een machtiging is verleend. In spoedeisende gevallen (zoals een lekkage) mag de bestuurder veelal opdracht geven om reparaties tot een bepaald bedrag uit te voeren. Als de opdracht meer kost, moet de bestuurder doorgaans toestemming vragen aan de vergadering van eigenaren of aan de voorzitter van de VvE. Uit onderzoek van het OTB (Hüpscher en Meijer, 1990) en de 'vereniging eigen huis' (1992) blijkt dat driekwart respectievelijk 85% van de administrateurs gemachtigd is tot het doen van uitgaven. Een opvallende uitkomst van het onderzoek van de 'vereniging eigen huis' is dat iets meer dan een derde van hen ongelimiteerd

gemachtigd is. Uit beide onderzoeken wordt duidelijk dat de limiet meestal rond de f 4.000,- per transactie ligt.

Driekwart van de bewoners in het OTB-onderzoek vindt dat de VvE uitstekend tot goed functioneert. Slechts vijf procent van de appartementseigenaren noemt het functioneren matig tot slecht. De ondervraagde bestuurders zijn minder positief. Een vijfde vindt ook dat het functioneren van de VvE het predikaat matig tot slecht verdient. De andere hiervoor genoemde studies geven nauwelijks inzicht in het oordeel over het functioneren. Wel is bekend dat in de wijken Blijdorp/Bergpolder bijna veertig procent van de bewoners ontevreden is over het functioneren van de VvE (Maas en Van Weesep, 1985). De ontevreden eigenaar-bewoners verkeren in de meeste gevallen in een minderheidspositie binnen de VvE. Daarnaast blijkt de gebrekkige informatie over het reilen en zeilen van de VvE in een aantal gevallen een bron van irritatie te zijn.

Wat we voorlopig kunnen concluderen, is dat de uitwerking van de Appartementenwet in de praktijk fors uiteenloopt. Sommige verenigingen (met name de grotere in naoorlogse complexen) zijn redelijk hecht georganiseerd, vergaderen frequent en functioneren volgens de wettelijke bepalingen. Bij andere VvE's (veelal de kleinere in de vooroorlogse stadswijken) is het beeld anders.

2.2.2 Hoe zit het in het buitenland?

Een internationale vergelijking van het appartementsrecht is te vinden in de studies van Beekhuis (1974) en Mertens (1989). Mertens richt zijn analyse op (West)-Duitsland, Zwitserland, België en Frankrijk. Beekhuis heeft daarnaast ook Italië in de beschouwing opgenomen.

In België en Frankrijk is het appartementsrecht al geregeld sinds het jaar 1804, waarin de Franse Code Civil is ingevoerd. In België heeft de overheid in 1924 een nieuwe regeling in het Burgerlijk Wetboek opgenomen over mede-eigendom en een bepaling over het eigendom van verdiepingen. De opgenomen bepalingen zijn summier. Er wordt naar gestreefd een nieuwe regeling op te stellen, waarin ook bepalingen over het beheer van het gebouw moeten worden opgenomen (Mertens, 1989). In Frankrijk krijgt het appartementsrecht na de Eerste Wereldoorlog weer veel aandacht. Dit heeft ertoe geleid dat in 1938 een wet is aangenomen waarin vastgesteld wordt dat appartementseigenaren een vereniging moeten vormen, die het gezag heeft over het beheer van het gebouw. In 1965 is deze wet vervangen door een nieuwe regeling die veel uitvoeriger is en die de vrijheden voor de eigenaren beperkt (Beekhuis, 1974).

Italië heeft in 1934 een regeling vastgelegd die in 1942 opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek. De opzet daarvan is geweest dat eigendom van appartementen mogelijk moet zijn zonder een reglement op te stellen.

Duitsland en Zwitserland regelen het appartementsrecht respectievelijk in 1951 en in 1963; evenals in Nederland dus pas na de Tweede Wereldoorlog.

Naast Nederland gaat alleen het Zwitserse appartementsrecht uit van een constructie waarin een eigenaar mede-eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten is en een beperkt zakelijk recht heeft op de privé-gedeelten. In de andere drie landen staat het

volle eigendom van de privé-gedeelten op de voorgrond, het mede-eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten is een hulpmiddel om het volle eigendom mogelijk te maken (Mertens 1989).

In het beheer en de administratie van appartementen zijn geen grote verschillen tussen Nederland, België, Frankrijk, (West-)Duitsland en Zwitserland. Om de gemeenschappelijke gedeelten van de privé-gedeelten te onderscheiden, worden ongeveer dezelfde criteria gehanteerd. Alleen Nederland en Frankrijk kennen een wettelijke verplichting om een VvE op te richten. In alle vijf landen is de Vereniging van Eigenaren het hoogste orgaan. Ook de verplichte jaarlijkse vergadering komt overal terug. In Nederland, België en Frankrijk is het stemrecht gekoppeld aan de grootte of waarde van het appartement, terwijl in Duitsland en Zwitserland elke eigenaar maar één stem heeft. In Frankrijk geldt wel dat wanneer een eigenaar meer dan de helft van de appartementsrechten bezit, zijn stem wordt teruggebracht tot de som van het aantal stemmen van de overige eigenaren. Hierdoor moet voorkomen worden dat één eigenaar de dienst uitmaakt. Besluiten worden over het algemeen genomen met gewone meerderheid van de op de vergadering aanwezige stemmen. Hierbij zijn er overigens tal van afwijkende bepalingen opgenomen. Bij meer ingrijpende beslissingen (wijzigen splitsingsacte, het verwijderen van eigenaren, opheffen van de VvE en dergelijke) is veelal een grotere meerderheid vereist. In Zwitserland is bij het uitvoeren van bouwkundige maatregelen een meerderheid verplicht die tevens meer dan de helft van de aandelen in het gebouw vertegenwoordigt. In alle landen is een bestuurder met het dagelijks bestuur belast. In Duitsland en Frankrijk is dit - evenals in Nederland - verplicht, in Zwitserland en België wordt er desondanks bijna altijd een bestuurder benoemd. In alle landen moet de eigenaar bijdragen in de kosten van de gezamenlijke ingrepen (instandhouding, herstel, beheer en gebruik).

Geen van de hiervoor besproken landen kent een splitsingsvergunning. Wel is er ook in Duitsland en Zwitserland een notariële akte vereist om een gebouw te splitsen. De appartementsrechten ontstaan pas als de splitsingakte in de openbare registers is ingeschreven. In Frankrijk en België is het niet geregeld hoe appartementsrechten kunnen ontstaan. Wanneer er sprake is van een situatie waarin verschillende delen van een gebouw aan meer mensen toebehoren, zijn simpelweg de wettelijke bepalingen van toepassing. Het is overigens onbekend hoe de wettelijke voorschriften in de diverse landen in de praktijk uitwerken.

De regeling in Italië wijkt nogal af van de situatie in Nederland, België, Frankrijk, (West-)Duitsland en Zwitserland. Een splitsingsreglement is hier alleen verplicht wanneer er meer dan tien eigenaren zijn. In de andere gevallen zijn de rechten en plichten van de eigenaren (bijvoorbeeld ten aanzien van voorgenomen verbeteringen, het onderhoud van het trappenhuis, de zolders en de kelders, de omslag van de kosten, het bouwen van een nieuwe verdieping, het geheel of gedeeltelijk vergaan van het gebouw en dergelijke) in het Burgerlijk Wetboek omschreven. Zolang er niet meer dan vier eigenaren zijn, is de benoeming van een administrateur facultatief.

2.3 Het gezamenlijk onderhoud door VvE's

In de inleiding is al aangegeven dat vier aspecten van het gezamenlijke onderhoud in deze paragraaf nader onder de loupe worden genomen: de al dan niet planmatige aanpak; de feitelijk uitgevoerde activiteiten; de wijze van financiering en de aanwezige kennis bij VvE's.

2.3.1 Onderhoudsplanung

Gesteld kan worden dat een planmatige aanpak van het woningonderhoud in de appartementensector nog niet van de grond is gekomen. Uit ons eigen onderzoek (Hüpscher en Meijer, 1990) blijkt dat ongeveer zestig procent van de VvE's de onderhoudsstaat van het pand niet van tijd tot tijd inspecteert. Een derde inspecteert de toestand van tijd tot tijd. VvE's controleren met name het dak en het schilderwerk regelmatig. Ze gaan daarbij meestal niet op een bijzonder professionele wijze te werk. Ook Van Rhee, e.a. (1987) noemen het opvallend dat in meergezinshuizen de onderhoudsplanung niet al te best verzorgd lijkt te zijn.

De bevindingen van de 'vereniging eigen huis' (1992) zijn wat positiever:

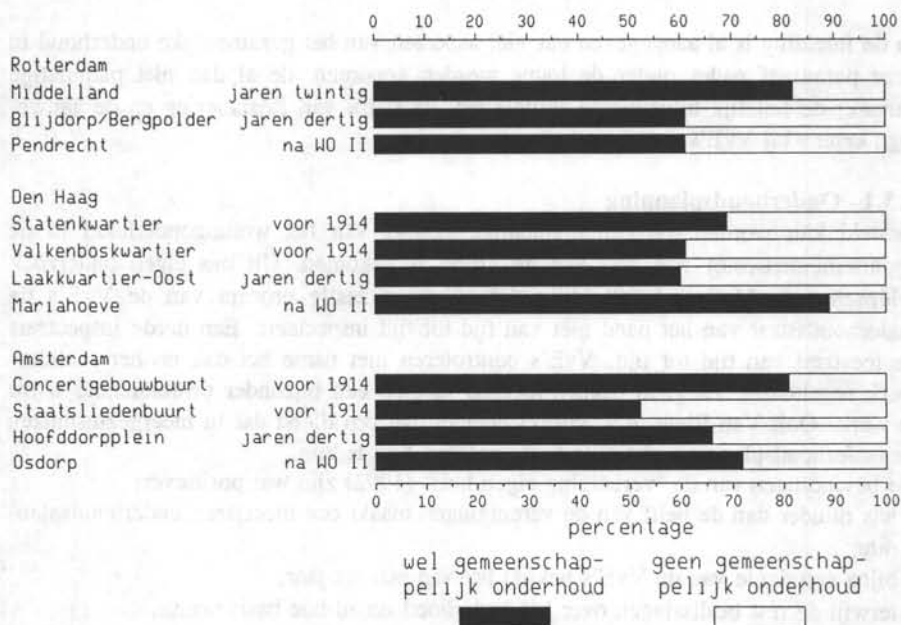
- iets minder dan de helft van de verenigingen maakt een meerjaren onderhoudsplanung;
- bijna een derde van de VvE's bekijkt het van jaar tot jaar;
- terwijl de rest beslissingen over het onderhoud op ad-hoc basis neemt.

In ongeveer een derde van de VvE's is er een technische of onderhoudscommissie ingesteld, die onderhoudsbeslissingen moet voorbereiden en (laten) uitvoeren.

VvE's blijken op grote schaal onderhoudscontracten af te sluiten. In de meeste gevallen gaat het daarbij om contracten voor zaken als het installatie-onderhoud, het tuinonderhoud en het schoonmaakwerk. Het zijn vooral VvE's in de jongere complexen en - daarmee samenhangend - de grotere VvE's die onderhoudscontracten afsluiten. Het zal duidelijk zijn dat de bouwtechnische staat van de panden met zulke overeenkomsten nauwelijks wordt bewaakt. Voor het lopend onderhoud en het schilderwerk heeft nog geen tien procent van de VvE's een contract afgesloten ('vereniging eigen huis', 1992).

Bij het bovenstaande moet in het oog worden gehouden dat het hier gaat om functionerende VvE's: met een bestuurder en jaarlijkse bijeenkomsten. Deze constatering is des te zorgelijker wanneer de bouwtechnische kwaliteit van de panden bekeken wordt. De bouwtechnische staat van de Nederlandse woningvoorraad wordt periodiek gemeten met de Kwalitatieve Woning Registratie. Voor zover bekend, heeft het ministerie van VROM de integrale resultaten van de meest recente meting nog niet gepubliceerd. Maar de vorige meting uit 1986 laat toch zien dat de midden-hoogbouw en hoogbouw in de eigen-woningsector en de particuliere huursector in zijn geheel met omvangrijke kwaliteitsachterstanden kampt. Dat zijn over het algemeen de sectoren waar VvE's voorkomen.

Afbeelding 2.4 Is er gemeenschappelijk onderhoud uitgevoerd?



Bron: Maas (1981), Sinnema en Smidt (1984), Maas en Van Weesep (1985), Van Weesep (1986).

2.3.2 Activiteiten

Als we naar de onderhoudsactiviteiten zelf kijken, blijkt dat de meeste VvE's hun pand wel onderhouden. In het OTB-onderzoek hebben we gezien dat bijna alle verenigingen in een periode van vijf jaar weleens aan gemeenschappelijk onderhoud hebben gedaan. Met name het buitenschilderwerk en werkzaamheden aan het dak hebben ze samen aangepakt. Opmerkelijk is dat volgens bijna de helft van de bestuurders er beheerkarweiën zijn uitgesteld die eigenlijk wel verricht hadden moeten worden. Zij wijten dit voornamelijk aan een gebrek aan financiële middelen. Het leeuwedeel van de werkzaamheden is uitgevoerd door het erkende bouwbedrijf. De totaal gemiddelde kosten per woning komen uit op een kleine 3.100 gulden.

Afbeelding 2.4 en tabel 2.1 geven de resultaten weer van enkele onderzoeken die in de grote steden zijn gehouden. Allereerst een antwoord op de vraag of er gezamenlijk onderhoud wordt gepleegd (afbeelding 2.4). De VvE's onderhouden in ieder geval het pand. Het maakt daarbij overigens niet zoveel uit of de VvE nu aan de wettelijke regels voldoet of niet. In tabel 2.1 wordt een overzicht gegeven van de aard van het onderhoud dat aan de VvE-complexen in de verschillende wijken in de drie grote steden is verricht. De tabel laat zien dat de meeste VvE's onderhoud hebben gepleegd aan de gemeenschappelijke bouwdelen, waarbij ook hier het zwaartepunt ligt bij het dak en het schilderwerk.

Tabel 2.1 De aard van het gezamenlijke onderhoud

stad/wijk	bouwperiode	gemeenschappelijk onderhoud	
		3 ingrepen en meer (%)	aard
<i>Rotterdam</i>			
Middelland	jaren twintig	60	?
Blijdorp/Bergpolder	jaren dertig	10	dak (60%)/schilderwerk (55%)
Pendrecht	na WO II	34	?
<i>Den Haag</i>			
Statenkwartier	voor 1914	40	dak (74%)/schilderwerk (79%)
Valkenboskwartier	voor 1914	25	dak (67%)/schilderwerk (59%)
Laakkwartier-Oost	jaren dertig	21	dak (44 %)/schilderwerk (43%)
Mariahoeve	na WO II	60	dak (56%)/schilderwerk (77%)
<i>Amsterdam</i>			
Concertgebouwbouurt	voor 1914	19	dak (58%)/schilderwerk (56%)
Staatsliedenbuurt	voor 1914	12	dak (66%)/schilderwerk (29%)
Hoofddorpplein	jaren dertig	13	?
Osdorp	na WO II	?	?

Bron: Maas (1981), Sinnema en Smidt (1984), Maas en Van Weesep (1985), Van Weesep (1986).

Het blijkt overigens dat de uitgaven aan het gemeenschappelijk onderhoud meestal veel lager zijn dan de bedragen die de eigenaar in zijn eigen flat steekt. De verschillen zijn soms fors. In het Laakkwartier bijvoorbeeld is er in tachtig procent van de VvE's minder dan f 2.500,- uitgegeven aan het gemeenschappelijke onderhoud, terwijl bijna tweederde van de bewoners voor meer dan f 10.000,- aan het onderhoud en de verbetering van het eigen appartement heeft verspijkerd.

In het Valkenboskwartier en het Statenkwartier heeft bijna driekwart van de eigenaren minder dan f 5.000,- uitgegeven aan het gemeenschappelijk onderhoud. Respektievelijk bijna driekwart (Valkenboskwartier) en zestig procent (in het Statenkwartier) van hen heeft voor meer dan f 10.000,- aan onderhoud en verbetering in het eigen appartement gependeld (Maas en Van Weesep, 1985). Dit kan natuurlijk soms verklaard worden door de goede staat van het pand, waardoor er weinig onderhoud nodig is. Het is naar alle waarschijnlijkheid veeleer een teken dat het onderhoud van de gemeenschappelijke bouwdelen bij de bewoners een lagere prioriteit heeft.

Dat de meeste beheeraandacht naar de appartementen uitgaat, blijkt overigens niet alleen uit de investeringen. Ook de meningen van de bewoners en bestuurders over de staat van onderhoud zijn wat dat betreft illustratief. Een derde van de door het OTB ondervraagde bestuurders bestempelt de onderhoudsstaat van het gebouw (de buitenkant) als matig tot slecht. De bewoners zijn zelfs nog wat negatiever. Iets

minder dan de helft beoordeelt de situatie buiten als matig tot slecht. Over de woning zelf zijn ze heel wat meer tevreden: bijna iedereen noemt die redelijk tot goed.

2.3.3 Wijze van financiering

In de VvE's die in het OTB-onderzoek zijn betrokken, betalen de bewoners een exploitatiebijdrage. Uit deze bijdrage wordt altijd het lopende onderhoud betaald. Verder reserveert bijna driekwart van de verenigingen een bedrag voor toekomstige beheeringrepen. Als we nu kijken hoe het uitgevoerde onderhoud in de praktijk is bekostigd, dan blijkt dat de bewoners in een fors aantal gevallen ook een eenmalige bijdrage moesten ophoesten. De fondsen zijn dus niet toereikend.

De studie van de 'vereniging eigen huis' (1992) levert ongeveer een zelfde beeld op. In de servicekosten van de VvE's die zij hebben onderzocht, is in bijna alle gevallen een bedrag opgenomen voor het normale, dagelijkse onderhoud. Bijna driekwart van de VvE's reserveert daarnaast een bedrag voor de opbouw van de onderhoudsreserve. Wanneer het totale bedrag van de servicekosten op 100% gesteld wordt, is zo'n dertig procent respectievelijk twintig procent ervan voor de onderhoudsreserve en het normale dagelijkse onderhoud. De helft van de servicekosten wordt dus voor onderhoud en verbetering van het pand gebruikt. Ook hier blijkt in de praktijk dat slechts iets meer dan de helft van de VvE's daadwerkelijk een reservepot heeft waaruit het groot onderhoud bekostigd kan worden. Nog geen derde heeft financiële middelen voor het lopend onderhoud gereserveerd.

Tabel 2.2 geeft een overzicht van de hoogte van de financiële reserve. Het gaat hier om de gemiddelde reservering per appartement. Wij hebben de vraag aan zowel de bestuurders als de eigenaren gesteld. Bij het onderzoek van de 'vereniging eigen huis' kan onderscheid worden gemaakt naar het bouwjaar van het complex.

De inhoud van het reservefonds varieert nogal. Zo'n tweederde van de eigenaren (OTB-VvE-enquête) blijkt zelfs geen idee te hebben van de omvang van het reservefonds. De eigenaren die het wel weten, schatten de reserve hoger in dan de bestuurders.

Tabel 2.2 De hoogte van het gemiddelde reservefonds (in lopende prijzen)

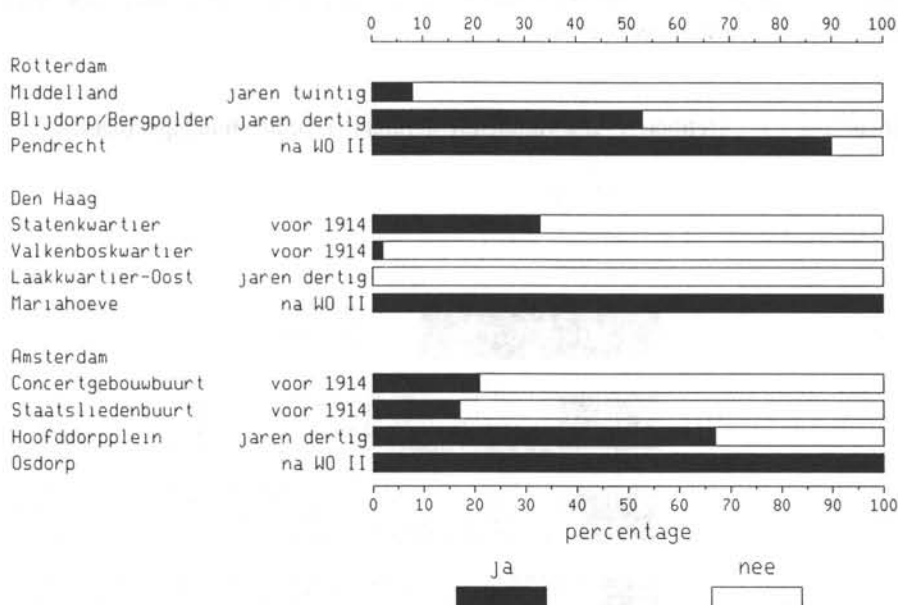
	reserve per woning	
<i>OTB-VvE-enquête (1989):</i>		
volgens bestuurders	f	1.620,-
volgens appartementseigenaren	f	1.865,-
<i>Vereniging eigen huis (1992):</i>		
< 1945	f	975,-
1946-1959	f	1.633,-
1960-1979	f	1.822,-
> 1980	f	1.406,-

Bron: Hüpscher en Meijer (1989); 'vereniging eigen huis' (1992).

De meeste bewoners en de bestuurders denken overigens dat het geld dat in het reservefonds zit, niet voldoende zal zijn om de onderhoudstoestand van het pand op peil te houden. Bij de uitkomsten van de 'vereniging eigen huis' valt op dat juist in de oudste complexen de reservering het laagst is. Dit wordt nog wat zorgelijker als we bedenken dat juist deze VvE's aangeven dat ze momenteel problemen of in de nabije toekomst problemen ervaren of voorzien met het onderhoud.

Afbeelding 2.5 geeft weer hoeveel VvE's (in enkele wijken in de grote steden) meer dan duizend gulden in het reservefonds hebben (per appartement). Met name de oudere VvE's komen er slecht vanaf. Daarbij is het ook nog eens zo dat veel VvE's helemaal geen reservefonds hebben. Van Weesep (1986) constateert dat een financiële reservering in de vorm van een reservefonds lang niet bij alle VvE's vanzelfsprekend is en dat - wanneer er wel een reservefonds is - het fonds over het algemeen nauwelijks voldoende middelen bevat om het noodzakelijk onderhoud te verrichten.

Afbeelding 2.5 VvE's met meer dan f 1.000,- in het reservefonds (per appartement)



Bron: Maas (1981), Sinnema en Smidt (1984), Maas en Van Weesep (1985), Van Weesep (1986).

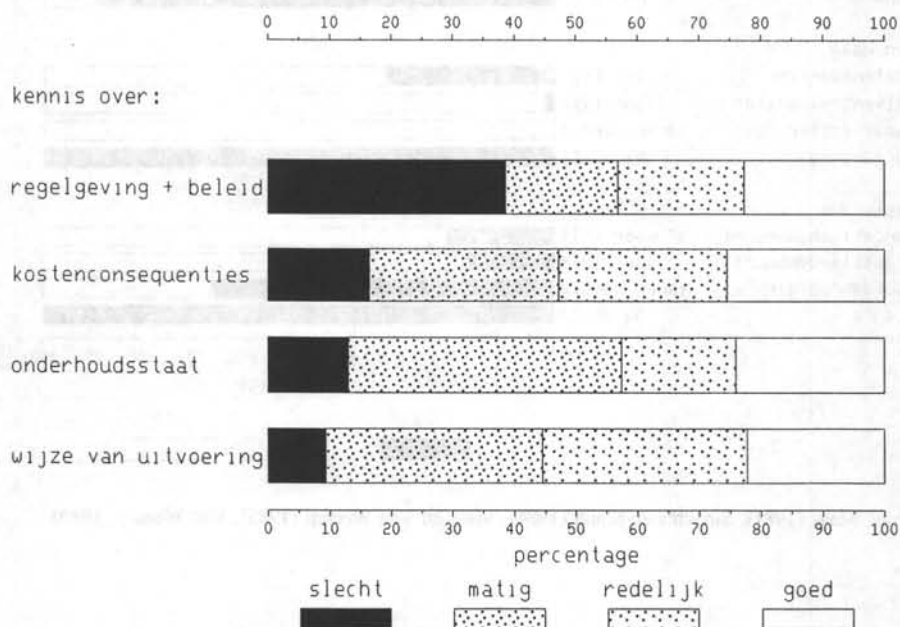
Bijna een derde van de VvE's in de Rotterdamse wijken Bergpolder en Blijdorp beschikt bijvoorbeeld niet over een onderhoudsfonds. Waar wel een fonds is, blijkt de maandelijkse bijdrage meestal erg laag te zijn (Maas, e.a., 1984). Meestal te laag om de onderhoudsingrepen te bekostigen. Het onderzoek van de Consumentenbond (1980) leidt tot gelijklopende conclusies: dertig procent van de bewoners van flats en zelfs zestig procent van de bewoners van etagewoningen weet niet of er een reservefonds is en zo ja, wat de omvang van dat fonds is.

Het is niet zo gewaagd om te concluderen dat er bij veel VvE's nogal wat schort aan de onderhoudsreservering. Dit hoeft niet per sé problematisch te zijn. Via eenmalige bewonersbijdragen kan natuurlijk nog het een en ander worden rechtgetrokken. Het is echter nog maar de vraag of in de toekomst de noodzakelijke karweien daadwerkelijk en tijdig worden aangepakt. Hiervoor hebben we gezien dat een fors aantal VvE's immers in het verleden karweien heeft uitgesteld juist vanwege het gebrek aan middelen.

2.3.4 Kennis over onderhoud

In het OTB-onderzoek hebben we de bewoners gevraagd of de kennis over onderhoudsproblemen binnen hun eigen VvE voldoende is. Het ontbreken van een planmatige aanpak, onderhoudsreserveringen en dergelijke, hoeft natuurlijk niet alleen een kwestie van onwil te zijn.

Afbeelding 2.6 Hebben VvE's voldoende kennis over onderhoudsproblemen?



Bron: Hüpscher en Meijer (1990).

Bijna 60% van de bewoners is van mening dat er onvoldoende zicht is op het gemeentelijk beleid en de regelgeving. In de praktijk blijken de onderzochte VvE's nauwelijks een beroep te doen op bijvoorbeeld subsidieregelingen. Hoewel het subsidie-instrumentarium meer en meer wordt afgebouwd, kan het met name in de oudere stadswijken nog steeds van belang zijn dat verenigingen zich bewust zijn van bijvoorbeeld de subsidiemogelijkheden en eventuele sancties van gemeenten. Verder kunnen we constateren dat veel VvE's onvoldoende kennis in huis hebben om de onderhoudsstaat van het pand vast te stellen, vervolgens te bepalen welke ingreep noodzakelijk is, hoe die uitgevoerd kan worden en wat de kosten ervan zijn. De lacunes op dit terrein zijn omvangrijk.

2.4 Tot slot

De appartementensector kent - evenals de totale eigen-woningsector - een heterogene samenstelling. Soms zijn de appartamenteigenaren zich er niet eens van bewust dat ze een Vereniging van Eigenaren moeten oprichten. Voorzover er beslissingen worden genomen over het gemeenschappelijke onderhoud, loopt dit via informele contacten. In andere delen van de voorraad zijn er wel functionerende VvE's en worden beheerbeslissingen min of meer gestructureerd genomen. Bij de ene VvE probleemloos en met een voortvarende aanpak; bij de andere VvE blijkt de besluitvorming minder soepel te verlopen.

Het woningonderhoud wordt in de appartementensector over het algemeen niet planmatig aangepakt. In ongeveer een derde van de verenigingen wordt de onderhoudsstaat van tijd tot tijd geïnspecteerd. Wel zijn er veelvuldig onderhoudscontracten afgesloten, vooral voor het installatie-onderhoud en het schoonmaakwerk. De bouwtechnische staat van de panden wordt met deze contracten amper op peil gehouden.

De meeste VvE's onderhouden hun gemeenschappelijke gedeelten. In opmerkelijk veel VvE's blijken in het verleden karweiën te zijn uitgesteld die eigenlijk wel verricht hadden moeten worden. Het gebrek aan geld wordt hierbij veelal als de belangrijkste reden opgevoerd. Bij de zwaarte van de ingrepen die wél zijn verricht, kunnen vraagtekens worden gezet. De uitgaven aan het onderhoud en verbetering van de gemeenschappelijke bouwdelen liggen in de regel op een lager niveau dan de kosten die gemaakt worden voor het eigen appartement. Het onderhouden van de gemeenschappelijke bouwdelen heeft - naar we vrezen - een lage prioriteit. Dit wordt bevestigd door de hoogte - of beter gezegd: de laagte - van het bedrag dat de gemiddelde VvE reserveert voor het gemeenschappelijke onderhoud en het relatief negatieve oordeel van bewoners en bestuurders over de onderhoudsstaat van het VvE-pand.

De meeste VvE's reserveren geld voor het dagelijkse en het toekomstige onderhoud. Een niet onbelangrijk aantal VvE's blijkt echter nauwelijks geld te reserveren. De gemiddelde omvang van de financiële reservering is beperkt. Het al dan niet functioneren van de VvE lijkt er weinig toe te doen. Ook bij VvE's die het spel

volgens de wettelijke regels spelen, wordt onvoldoende gereserveerd en is de onderhoudsstaat van het pand soms matig.

We kunnen kortom concluderen dat het functioneren van VvE's voor verbetering vatbaar is. Er ligt wat dat betreft nog een mooie taak in het verschiet voor de VvE's zelf, gemeenten, makelaars, woningcorporaties en belangenorganisaties. Hopelijk geven de bijdragen in deze bundel een eerste aanzet om het functioneren van VvE's te verbeteren!

Literatuur

Beekhuis, J., (m.m.v. J. Lindens), 1974, **Appartementeneigendom**, Deventer.

Consumentenbond, 1980, Verenigingen van eigenaren in appartementen: vaak alleen omdat het moet, **Consumentengids**, 28, april, p. 174-181.

Hüpscher, H., en F. Meijer, 1990, **Technisch beheer door verenigingen van eigenaren**, Onderzoeksinstituut OTB, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Maas, M., 1981, De splitsing in appartementen geïnventariseerd in de grote steden, in: **Bouw**, 36, nr. 36, p. 27-30.

Maas, M., J. Sinnema, N. Smidt en J. van Weesep, 1984, Woningverbetering: gemeente moet zich in Vereniging van Eigenaren inkopen, **Bouw**, nr. 6, 17 maart.

Maas, M., en J. van Weesep, 1985, **Woningen in horizontaal eigendom in 's-Gravenhage**, Onderzoekssreeks Stedelijke Problematiek, rapport 45a, Geografisch Instituut Utrecht, juli.

Meijer, F., 1987, **Innovaties in het technisch beheer van eigen-woningen**, Onderzoeksinstituut OTB, Delftse Universitaire Pers, Delft, november.

Meijer, F., 1992, **Technisch beheer door eigenaar-bewoners; ontwikkelingen en perspectieven**, Onderzoeksinstituut OTB, proefschrift TU-Delft, Delft, december.

Mertens, R., 1989, **Appartementsrecht en de welstandsbepalingen; een rechtsvergelijkende studie**, proefschrift Rijksuniversiteit Limburg, Maastricht, november.

MVROM, 1986, **Kwalitatieve Woningregistratie deel 1 en deel 2**, Den Haag, januari/september.

Rhee, M. van, S. Serail en P. Stoppelenburg, 1987, **Het complexe onderhoud bij eigenaar-bewoners**, Instituut voor Sociaal-Wetenschappelijk Onderzoek (IVA), Katholieke Universiteit Tilburg, Tilburg, augustus.

Sinnema, J., en M. Smidt, 1984, **Appartementensplitsing en horizontale verkoop; een analyse van het appartementenbestand en een onderzoek onder eigenaar-bewoners in de Rotterdamse wijken Blijdorp en Bergpolder**, Amsterdam.

'Vereniging eigen huis', 1985, Appartement in eigendom...licht in de duisternis; actuele onderzoeksresultaten, Amersfoort, in: **De Woonconsument**, nr. 2, p. 12-16.

'Vereniging eigen huis', 1992, **Appartement in beeld; een onderzoek van de 'vereniging eigen huis' onder verenigingen van appartementseigenaren**, Amersfoort, mei.

Weesep, J. van, 1986, **Condominium: a new housing sector in the Netherlands**, proefschrift RU-Utrecht, oktober.



3.1 Inleiding

De positie van een appartementseigenaar is aanmerkelijk verschillend van die van een eigenaar-bewoner van een eengezinshuis. Veel appartementseigenaren zijn zich dat echter onvoldoende bewust. De wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaren wordt door de individuele appartementsbewoners maar al te vaak als bureaucratische rompslomp beschouwd, die bovendien meestal alleen maar met jobstijdingen komt over het slechte onderhoud of over te weinig geld voor onderhoud en dan ook vaak nog op een ongelegen moment. Bestuurslid zijn van een VvE is over het algemeen geen vrolijke bijbaan. Toch moet er ook bij meergezinshuizen onderhoud worden gepleegd, geadministreerd en gereserveerd worden. Daarom alleen al is het mijns inziens uiterst nuttig om een studiedag aan VvE's te wijden en de resultaten van praktisch gericht onderzoek en ervaringen op dit gebied niet in de kast te houden.

In dit hoofdstuk zal ik ingaan op een drietal aspecten van de problematiek.

1. Wat is de marktontwikkeling? Komen er meer flats en dus VvE's of juist niet? (paragraaf 3.2)
2. Hoe staat het met de voorlichting aan kopers van een appartement en met de voorlichting aan de VvE's? (paragraaf 3.3)
3. Welke dienstverleners kunnen de VvE's in de toekomst (beter) behulpzaam zijn? (paragraaf 3.4)

De belangrijkste conclusies zijn samengevat in paragraaf 3.5.



drs. H.J. van Herwijnen
directeur 'vereniging eigen huis'

3.2 Markontwikkeling

Van de totale woningvoorraad is slechts 4% koopappartement. In totaal zijn dat een kwart miljoen huizen. In het algemeen is een eengezinswoning in Nederland meer geliefd dan een flat.

Dit weerspiegelt zich ook in het prijsniveau. Het gemiddelde prijsverschil tussen een appartement en een eengezinswoning is zo'n 40%, terwijl de gemiddelde flat echt niet 40% kleiner is dan een eengezinswoning of veel minder luxe is gebouwd. Per jaar worden er naar schatting momenteel 2.500 koopappartementen bij gebouwd en verwisselen er zo'n 25.000 appartementen per jaar van eigenaar. Dit is circa 10% van alle kooptransacties.

Bekijkt men het aantal transacties in appartementen en de prijsverhouding tussen appartementen en eengezinshuizen, dan is er sprake van een marktevenwicht. Met andere woorden: er is geen structureel landelijk tekort of overschot aan appartementen. Ik denk overigens wel dat er een toename van het aanbod van appartementen valt te verwachten. In de eerste plaats door het ruimtelijk ordeningsbeleid van de overheid. In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (de zogenaamde VINEX-nota, 1990), zal verreweg het grootste deel van de woningbouw in de zogenaamde stedelijke knooppunten moeten plaatsvinden. Dertig procent van de nieuwbouw zal in de komende tien jaar zelfs in de vier grote steden moeten worden gerealiseerd. In de grotere steden is dikwijls slechts ruimte voor gestapelde bouw. Dat zijn dus appartementen. Niet alleen ruimte maar ook geld speelt hierbij een rol. Om de grondprijzen in de grotere steden niet nog verder op te jagen is dubbel grondgebruik (dus appartementenbouw) vaak uit financieel oogpunt noodzakelijk.

In de tweede plaats denk ik dat er nog aanbodtoename is te verwachten uit de verkoop van appartementen vanuit de sociale huursector. Nu de woningcorporaties een meer marktconform beleid moeten gaan voeren, zullen er - ook vanuit de maatschappelijke voorkeur voor de koopwoning - meer woningwetwoningen verkocht gaan worden. Een groot deel van het woningbestand van de corporaties bestaat uit flats. Ik denk dat de betere projecten uit de jaren 1960-1980 zich uitstekend lenen voor verkoop. Vaak gaat het hierbij om gunstig, aan de rand van de stad gelegen, verrassend ruime appartementen.

In de komende jaren zou zeker ook nog vraagtoename kunnen ontstaan indien de overdrachtsbelasting zou worden afgeschaft (Daarover is momenteel toch zeer regelmatig discussie in de politiek). Met name onder ouderen bestaat momenteel zeker wel animo om van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen. De 6% overdrachtsbelasting houdt deze doorstroming vaak tegen. Want rekenen kunnen ouderen net zo goed als jongeren en vaak zelfs beter.

De conclusie lijkt nu heel eenvoudig: er is een duidelijke groeiemarkt voor appartementen. Maar zo eenvoudig is het helaas niet. Er zijn een paar verstoringselementen. De laatste jaren blijkt er een toenemend verschil van inzicht te ontstaan tussen wat de consument wil en de bouwers aanbieden. Veel nieuwbouwapartementen blijken eigenlijk te klein en de locatie waar die gebouwd worden, niet echt gewild. Met andere woorden: er zal veel meer rekening moeten worden gehouden met de

wensen van de consument. Gebeurt dit niet, dan zal het met de vraagtoename gauw gedaan zijn.

3.3 Voorlichting

Er zijn naar schatting zo'n 8.000 functionerende VvE's in Nederland. Twee jaar geleden heeft de 'vereniging eigen huis' een speciaal lidmaatschap voor VvE's ingesteld en inmiddels heeft circa 25% van de functionerende VvE's zich aangesloten bij de 'vereniging eigen huis'.

Als het zo was dat de VvE's in Nederland goed zouden functioneren zou voorlichting natuurlijk niet zo hard nodig zijn. Helaas is dat niet het geval.

Een paar basisfeiten zijn, als we het over voorlichting willen hebben, wel van belang. De gemiddelde omvang van een complex is dertig woningen en in 64% van de gevallen is de bestuurder een amateur, een mede-eigenaar. De conflicten binnen een VvE gaan bijna altijd over één van de volgende zaken:

- Verschil van mening over de hoogte van de servicekosten (te hoog: kan ik niet betalen; versus te laag: reserveren onvoldoende voor onderhoud).
- Ruzie over de verdeelsleutel. (Waarom moet ik even veel betalen als iemand die een groter appartement heeft of waarom moet ik meer betalen aan het gemeenschappelijk onderhoud omdat ik een groter appartement heb?).
- Directe noodzaak tot reparatie of vervanging van gemeenschappelijke delen, terwijl er onvoldoende is gereserveerd in het verleden. Iedere eigenaar moet dan plotseling een vaak aanzienlijk bedrag betalen. Dat geeft geen vrolijke discussies.
- Onduidelijke verantwoordelijkheid over de kosten van onderhoud. (Wie neemt eigenlijk de beslissing over aanbesteding van werk, kan dat niet goedkoper, is dat wel nodig?).
- Onvrede over de (vaak ook slechte) financiële verantwoording.
- En tenslotte botsende belangen tussen de woningeigenaren en eigenaren van bijvoorbeeld winkels in hetzelfde complex.

Is hier nou via voorlichting wat aan te doen?

Jazeker wel. Als er vervelende zaken moeten worden geregeld, is het van groot belang dat de verstandhouding tussen de appartementseigenaren goed is. Het bestuur van een VvE heeft er dus zelf ook alle belang bij dat de voorlichting aan de appartementseigenaren goed is. Immers om het eens cru te zeggen met een oud Hollands spreekwoord: 'Met onwillige honden is het kwaad hazen vangen'.

Op zichzelf is een goede communicatie tussen de bestuurder van de VvE en de leden ook niet zo moeilijk te regelen. Een van de informatiebulletins van de 'vereniging eigen huis' gaat hier speciaal over en bevat ook allerlei praktische aanbevelingen hoe je dat moet regelen. De sleutelbegrippen zijn duidelijkheid, openheid, tijdigheid en volledigheid. Dat klinkt misschien allemaal wat ideologisch maar laat ik eens een simpel voorbeeld geven. Als het bestuur van een VvE niet tijdig, volledig en duidelijk de financiële informatie verschaft, hoeft ze er echt niet op te rekenen dat

een voorstel tot verhoging van de reservering - hoe noodzakelijk ook - door de eigenaren wordt aangenomen.

Er schort ook zeker nog het nodige aan voorlichting aan potentiële kopers van een appartement. Niet voor niets heeft de 'vereniging eigen huis' een speciale checklist voor appartementskopers opgenomen in de speciale uitgave 'Appartement in eigendom'.

Een praktisch voorbeeld hieruit: een koper die er naderhand pas achter komt dat de VvE schulden heeft, zal beslist niet het meest enthousiaste lid van de VvE zijn. Het is best mogelijk dat de schuld van de VvE op goede financiële gronden bestaat, maar zonder goede voorlichting zal deze koper de VvE en haar bestuur uiteraard met het nodige wantrouwen tegemoet treden.

Een ander voorbeeld: de koper die er naderhand moet achterkomen dat het gebouw onderverzekerd is, is ook niet tevreden over zijn koop.

Naar mijn mening dient de verkopende makelaar bij dit soort zaken een betere dienstverlenende rol te spelen. Ik kom daar in de volgende paragraaf nog op terug.

3.4 De rol van dienstverleners aan de VvE's

Om de appartementseigenaar en de VvE's zwermt een hele groep van potentiële dienstverleners. Ik noem ze in willekeurige volgorde:

- de makelaar;
- de gemeente;
- de notaris;
- de bouwer;
- de hypotheekverstrekker;
- de verzekeraar;
- de professionele externe bestuurder;
- de woningcorporatie.

Welke functie zouden deze dienstverleners kunnen vervullen om de positie en rol van de VvE te versterken?

Makelaar

Opvallend is dat als je het informatieboekje van de NVM leest over de rol van de makelaar, er niets in staat over zijn mogelijke rol als dienstverlener aan de VvE's. Toch ligt hier mogelijk een interessant werkterrein voor de makelaar. De begeleiding/advisering van de aspirant-koper van een appartement. Maar al te vaak beseft ook de makelaar niet dat het kopen van een appartement duidelijk andere informatie verlangt dan het kopen van een eengezinswoning. In het voorgaande noemde ik al enkele voorbeelden. Maar ook in de after-sales service valt het nodige te verbeteren. Wil de makelaar zich verder ontwikkelen tot financieel adviseur dan zal hij aan dit gebied toch ook aandacht moeten gaan besteden.

Gemeente

Gemeenten waar veel koopappartementen staan krijgen steeds meer oog voor het belang van goed functionerende VvE's. Dit 'beloont' zich immers in beter onderhoud en een hechtere sociale opbouw in de wijken. Een eerste project in die zin is in de gemeente Den Haag onlangs van start gegaan.

Sinds kort hebben de gemeenten het zelfstandige beheer over de stadsvernieuwingssubsidies. Het zou wenselijk zijn om hierbij meer aandacht te besteden aan budgetten voor bijvoorbeeld (schil)renovaties van koopappartementencomplexen.

Notaris

In een onderzoek van de 'vereniging eigen huis' is voorgesteld dat de advisering door de notarissen bij de koop van een woning nauwelijks iets voorstelt. Het is doorgaans mosterd na de maaltijd. Bij appartementen is dit niet anders. Een pijnlijk punt is dat bij de splitsing van andere woongebouwen (portiekwoningen, enzovoorts) de opdrachtgevers vaak de eigenaar-verkoper is. Die hebben belang bij maar één ding: verkopen tegen zo hoog mogelijke prijs. Goede, open en volledige voorlichting zal dan al gauw ingaan tegen het belang van de opdrachtgever. En omdat de notaris niet graag een goede klant kwijtraakt, houdt hij zijn mond en beroept zich op zijn 'lijdelijkheid'.

De bouwer

Bouwers en projectontwikkelaars hebben sinds enige jaren de markt voor koopappartementen herontdekt. Ze zullen zich wel moeten realiseren dat de wensen van de appartementskoper steeds duidelijker naar voren komen. Nieuwbouwprojecten van appartementen zullen meer ruimte moeten bieden, meer interne en externe privacy en betere locaties.

Ook dient aan onderhoudsarme bouwwijzen - wat vooral bij appartementen nauw luistert - meer aandacht te worden besteed. Immers, hoe beter het gebouw, des te beter de VvE kan functioneren.

De hypotheekverstrekkers en verzekeraars

Heel vaak zijn die -vooral door de opkomst van de spaarhypotheek- gecombineerd. Mij is niets bekend van op maat gesneden hypotheekwerk voor appartementseigenaren. Maar het zou toch mogelijk moeten zijn om aantrekkelijke financieringsvorm te vinden voor de combinatie van hypothecair krediet en onderhoudskrediet?

Ook op het gebied van de opstalverzekering moeten nog interessante mogelijkheden liggen voor de combinatie van schadeverzekering en onderhoudsfinanciering. En verder is er nog de kwestie van de zogenaamde appartementenclausule. Die clausule regelt de schade die ontstaat door nalatigheid van een andere buurman-appartements-eigenaar. Verzekeraars zouden deze clausule standaard moeten opnemen in hun polissen. In het model splitsingsreglement 1992 is de verplichting aan het bestuur van een VvE tot opneming van deze clausule al opgenomen.

De professionele externe bestuurder van VvE's

36% van de VvE's wordt bestuurd door een professional, bijvoorbeeld een administratiekantoor, een accountant, een belastingbureau of een makelaar. Gemiddeld kost dat f 100,- per appartement per jaar. Uit onderzoek van de 'vereniging eigen huis' is gebleken dat het 'eigen bestuur' van een VvE gemiddeld genomen tot veel grotere tevredenheid leidt dan een extern professioneel bestuur.

De woningcorporatie

Zoals gezegd verwacht ik in de komende jaren meer verkoop van appartementen vanuit de sociale huursector. De woningcorporaties zullen ook een grotere maatschappelijke druk ervaren om tot verkoop over te gaan. Naar mijn overtuiging kan dat in het algemeen ook heel goed, zonder verwaarlozing van de sociale taak van de corporaties. Immers juist degenen die de hoogste huur betalen en dus in het algemeen in de betere huurwoningen zitten, zijn het meest in de markt om te kopen. Terwijl tegelijkertijd de grootste druk op de huurmarkt aan de onderkant ligt.

Verder zijn er ontwikkelingen gaande om de onderhoudsdiensten van de woningbouwverenigingen om te bouwen tot meer marktgerichte organisaties. Hier ligt een schitterend werktein op het gebied van koopappartementen. Het aanbieden van onderhoudsdiensten en/of onderhoudsabonnementen lijkt mij bijzonder nuttig, terwijl ook advies verleend zou kunnen worden op het gebied van technische en financiële onderhoudsplanning. Voor alle duidelijkheid wil ik een ontwikkeling noemen die mij beslist niet bevalt: de verkoop van appartementen door een woningcorporatie met een verplichting tot een bij hen af te sluiten onderhoudscontract. Een sociale ondernemer als een woningcorporatie behoort te weten dat dit soort koppelverkoop a-sociaal is!

Het is u wellicht opgevallen dat ik bij de adviesverlenende partijen er één niet heb genoemd, namelijk de 'vereniging eigen huis'.

Gezien mijn baan is dat natuurlijk niet per ongeluk. In de hoofdstukken 10 en 11 komt dit nog uitvoerig aan de orde en het zou niet erg collegiaal zijn om hen het gras voor de voeten weg te maaien.

3.5 Samenvatting

Ik verwacht dat in de komende tien jaar het aandeel van koopappartementen in de totale woningvoorraad zal toenemen. Als oorzaken noemde ik u het ruimtelijke ordeningsbeleid gericht op meer bouwen in de grotere steden, het aanbod uit de sociale huursector en meer vraag vooral van ouderen als overdrachtsbelasting wordt afgeschaft.

Met de voorlichting voor kopers van een appartement is het nog vrij slecht gesteld. Hierin moet verbetering worden gebracht.

Goede communicatie tussen bestuur van een VvE en de leden is van groot belang en ook zeker te bereiken. Duidelijkheid, volledigheid, openheid en tijdigheid noemde ik als de sleutelbegrippen.

Tenslotte noemde ik u de stoet van dienstverleners aan de VvE's en heb ik geprobeerd voorstellen te doen om hun rol te verbeteren. Vooral de hypotheekverstrekkers, de verzekeraars en de woningcorporaties kunnen in de nabije toekomst een belangrijke rol spelen om de VvE's beter te doen functioneren. En bedenkt u daarbij wel dat beter functionerende VvE's leiden tot meer woongenot van de leden.

Literatuur

'vereniging eigen huis', jaarlijkse uitgave, **Appartement in eigendom**, Amersfoort ('vereniging eigen huis').

'vereniging eigen huis', **Informatiebulletins voor verenigingen van appartements-eigenaren:**

1. **Appartementsrecht en het Nieuw Burgerlijk Wetboek;**
2. **Procederen door de VvE;**
3. **Informeren en communiceren binnen de VvE;**
4. **Analyse van de 'Model splitsingsreglementen' 1973, 1983 en 1992;**
5. **Onderhandelen met aannemers en leveranciers;**
6. **Onderhoud gemeenschappelijke ruimten, Amersfoort ('vereniging eigen huis').**

Dezelfde conclusie als in 1997 werd ook in 2000 gemaakt. Het was niet de groei van de economie die de belangrijkste reden was voor de verbetering van de werkgelegenheid. Het was de toename van de werkloosheid die de belangrijkste reden was voor de verbetering van de werkgelegenheid. Het was de toename van de werkloosheid die de belangrijkste reden was voor de verbetering van de werkgelegenheid.

Conclusie

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen. Dit is vooral te danken aan de toename van de werkloosheid.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

De conclusie is dat de werkgelegenheid in Nederland in 2000 is toegenomen.

VVE'S VANUIT GEMEENTELIJK PERSPECTIEF

4.1 De VvE in het dok of in het slop?

Het onderhoud van een (familie)schip kan als metafoor gezien worden van een VvE. Iedereen is verantwoordelijk voor het onderhoud van een bepaald deel van het schip, maar ook de gemeenschappelijke delen (onder meer de romp van het schip) moeten op een gegeven moment aangepakt worden. Een aantal jaren is het wegwerken van krasjes en vervangen van kleine onderdelen voldoende om het schip varende te houden. Na een aantal jaar is het echter noodzakelijk dat het schip op het droge wordt getrokken (in dok gaat) om het groot onderhoud uit te voeren zodat het schip drijvende kan blijven (het hoofd boven water kan houden).

Ook bij een VvE geldt een dergelijk verhaal. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het eigen appartement. Maar alle eigenaars tezamen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Men is van elkaar afhankelijk. Als het onderhoud van de gemeenschappelijke delen onvoldoende aandacht krijgt dreigt het gevaar dat de VvE in het slop raakt en verloedert.

Dit hoofdstuk gaat over VvE's waar problemen mee zijn of dreigen. Er zijn echter ook voldoende VvE's waar het wel goed loopt. Gezien het doel van deze dag zal de aandacht zich hier niet op richten.

mr. G.R. de Goede
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt, na een algemene schets over de kwaliteit van de woningvoorraad (paragraaf 4.2) zal mede aan de hand van een voorbeeld de problematiek van de VvE's nader toegelicht worden. Vervolgens zal aangegeven worden welk belang gemeenten bij het functioneren van VvE's hebben en op welke wijze deze eventueel aangepast zou moeten worden (paragraaf 4.3). Een onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuw op te richten VvE's. De conclusie is dat (nieuwe) contacten en overleggen met de verschillende betrokken partijen, zoals belangenorganisaties van woningeigenaars, NVM, Koninklijke Notariële Broederschap en het ministerie van VROM mogelijkwerijs positieve gevolgen hebben voor de particuliere woningvoorraad. Hoe die voorwaarden voor die positieve gevolgen eruit moeten zien, komt in paragraaf 4.5 aan bod.

4.2 De kwaliteit van de woningvoorraad is beter dan bij de vorige Kwalitatieve Woningregistratie (KWR)

Uit de meest recente cijfers van de KWR blijkt dat de kwaliteit van de woningvoorraad in zijn geheel vooruit is gegaan. 80% van de voorraad is van goede kwaliteit, 16% is redelijk tot matig en 4% is slecht.

Het merendeel van deze kwalitatief (zeer) slechte woningen behoort tot de (vooroorlogse) particuliere huurwoningvoorraad en het aangekochte bezit. Binnen deze voorraad bevindt zich een groot aantal VvE's. De aandacht van gemeenten richt zich veelal op de slechte delen van de woningvoorraad.

Aangezien een VvE de neiging heeft te verpauperen, is aandacht voor VvE's geboden. Deze stelling zal in het verhaal onderbouwd worden.

Praktijkvoorbeeld

Aan de hand van een (probleem)complex in Papendrecht wordt aangegeven wat de risico's kunnen zijn indien een VvE te lang stuurloos ronddobbert.

Tabel 4.1 Verdeling woningvoorraad naar eigendom en herstelkosten

		(zeer) slecht (rel. herstelkn. > 30%)	herstelkosten prijspeil '92	standaard- deviatie
Sociale huur	40.000	(2%)	43.157	28.649
Aangekocht bezit	17.000	(19%)	44.956	31.723
Particuliere huur	130.000	(14%)	42.310	25.598
Eigen woningen	66.000	(2%)	58.528	37.767
Vooroorlogs	212.000	(14%)		
Na-oorlogs	41.000	(1%)		

In 1976 verkoopt een pensioenfonds een complex van 416 woningen in de wijk Kraaihoek-Noord aan een vastgoedmaatschappij (grote belegger). Deze vastgoedmaatschappij splitst het complex in afzonderlijke appartementen en start de verkoop aan zittende bewoners of biedt de woning te koop aan indien de huurder vertrekt. De woningen zijn verdeeld over tien blokken die in eigendom zijn van eigenaar-bewoners, diverse particuliere verhuurders en de gemeente. Veel eigenaren hebben de woningen voor f 70.000,- gekocht. Door het inzakken van de markt en de slechte bouwkundige en woontechnische staat leveren de appartementen bij verkoop nog slechts f 25.000,- op. Om de woningen bouwtechnisch op een redelijk kwaliteitsniveau te krijgen is gemiddeld f 52.000,- per woning nodig. Veel eigenaar bewoners zijn niet in staat om deze lasten op te brengen. De eigenaren zitten met een restschuld van enkele tienduizenden gulden en zijn min of meer gevangen van hun eigen huis. Maar niet alleen financiële aspecten spelen een belangrijke rol, ook de onoverzichtelijke eigendomsverhoudingen en verschillende belangen zijn van invloed op het ontstaan van problemen. Doordat de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te lang zijn uitgesteld, de marktwaarde van de woningen ver onder de hypotheek ligt, onderhoud hier onvoldoende verbetering in brengt, een groot deel van eigenaren onvoldoende financiële middelen hebben en er onvoldoende subsidiemogelijkheden zijn, is de enige 'oplossing' het slopen van het complex.

Het is bijzonder dat een VvE wordt gesloopt. Op zich is het feit dat een gebouw op een gegeven moment gesloopt moet worden vrij normaal (economische afweging). Bij VvE's gebeurt dit echter zelden. Dit vindt zijn oorzaak in de onderlinge afhankelijkheid van de verschillende eigenaars; de VvE heeft eerder de neiging om te verpauperen dan om zichzelf op te heffen. Ook in Papendrecht blijkt dat de VvE niet zichzelf opheft, maar dat dit initiatief door de gemeente wordt genomen. Redenen hiervoor zijn geweest: de bouwtechnische problemen (en hiermee de veiligheid), de sociale gevolgen van het wegzakken van het complex en de financiële consequenties. Probleem bij deze beslissing is dat hier een negatief financieel plaatje voor de gemeente aan vast zit. De gemeente staat namelijk voor enkele miljoenen via gemeentegarantie garant, maar ook het aankopen kost veel.

De situatie in Papendrecht is naar mijn verwachting niet het enige complex waarin dergelijke problemen spelen, mogelijk is de omvang van het probleem wel extreem, de aard van het probleem echter niet. Een dergelijk eigendomsverloop komt veel voor bij uitgeponde complexen. De omvang van deze problematiek is moeilijk in te schatten, maar gezien het feit dat in het verleden veel complexen zijn uitgepand, zal de gemeenschap naar verwachting in de toekomst meermalen met dit probleem geconfronteerd worden.

In de situatie van Papendrecht worden meerdere knelpunten gesignaleerd, een aantal hangen samen met de aanwezigheid van VvE's.

Specifieke problemen bij verenigingen van eigenaars zijn:

1 onbekendheid met bestaan van een VvE:

Bij slapende VvE's zijn de appartementseigenaars zich onvoldoende bewust van het feit dat men gezamenlijk verantwoordelijk is voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Pas op het moment dat grote ingrepen nodig zijn of

een aanschrijving op de VvE rust, realiseert men zich dat er een gezamenlijke verantwoordelijkheid bestaat.

2 onderlinge afhankelijkheid eigenaars:

Door de onderlinge afhankelijkheid moeten meerderheidsstandpunten ingenomen worden. Bij het maken van afspraken loopt men tegen de onderlinge verdeeldheid tussen eigenaars aan.

3 ontbreken van onderhoudsreserveringen:

Door deze onbekendheid en de moeizame besluitvorming zijn er vaak geen voorzieningen getroffen om deze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid te dragen.

4 onrendabele top casco-onderhoud.

Niet alle eigenaren hebben dezelfde exploitatieperspectieven. Om deze reden is de investeringsbereidheid niet altijd hetzelfde. Een voorbeeld is het verschil tussen een eigenaar-bewoner en een verhuurder. Over het algemeen wil een eigenaar-bewoner de woning beter onderhouden dan een verhuurder. De doelstelling van deze laatste is erop gericht om zoveel mogelijk winst te maken. Deze doelstelling wordt niet verwezenlijkt door veel geld in onderhoud te investeren (= onrendabele top) en wordt ook niet de in verkoopprijs vertaald. Gezien het feit dat de VvE een beslissing moet nemen om onderhoud aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren stuit dit op problemen.

Maar ook de levensfase waarin de eigenaars zich bevinden is van invloed op de bereidheid om de woning goed te onderhouden.

De financiële mogelijkheden van de verschillende eigenaars om in onderhoud te investeren verschillen nog al eens. Als de bereidheid tot onderhoud aanwezig is dan is de ketting zo sterk als de zwakste schakel. Zie het voorbeeld van Papendrecht, met eigenaars die een woning ruim boven executiewaarde hebben en derhalve geen middelen om in onderhoud te besteden.

Een ander stagnatiepunt kan zijn dat de kostenverdeling zoals deze in de splitsingsakte is vastgelegd onredelijk wordt gevonden. Zeker in die gevallen dat de VvE niet overeenkomt met de bouwkundige eenheid kan hier discussie over ontstaan.

4.3 Gemeentelijk belang bij VvE's

Het Rijk trekt zich steeds meer terug uit de volkshuisvesting en verstrekt steeds minder subsidies. Ook de particuliere woningverbetering moet met steeds minder subsidies plaatsvinden. Het is in het belang van de gemeente om te voorkomen dat er opnieuw achterstanden en nieuwe stadsvernieuwingsopgaven ontstaan. Het gevaar hiervoor bestaat wel degelijk.

Door het toelichten van de stelling 'eigen aan een VvE is dat zij de neiging heeft te verpauperen' wordt dit duidelijk. Door de structuur van een VvE moeten beslissingen aangaande de gemeenschappelijke delen van een complex door de vereniging gezamenlijk genomen worden. De belangen, mogelijkheden en wensen van de verschillende eigenaren zijn echter niet altijd gelijk. Als het niet lukt om een meerderheid voor een bepaald voorstel te krijgen kan het gevolg zijn dat er geen

beslissing worden genomen. Consequentie hiervan is dat er geen of onvoldoende onderhoud plaatsvindt. De VvE verpaupert!

De gemeente heeft geen instrumenten om een dergelijke impasse te doorbreken.

Een dergelijke impasse geldt niet alleen voor de besluitvorming rond het onderhoud, maar ook voor de beslissing om een complex te slopen. Normaal gesproken wordt op een gegeven moment een afweging gemaakt of het rendabel of wenselijk is een woning op te knappen of te slopen. Door de onderlinge afhankelijkheid van de eigenaars is het vrijwel uitgesloten dat besloten wordt 'de VvE te slopen'. Anders gezegd 'er is wel voorzien in het oprichten van een VvE, maar niet in het slopen ervan'.

De VvE's beslaan vooral in de grotere steden een groot deel van de particuliere woningvoorraad. In Rotterdam bijvoorbeeld is bijna de helft van de particuliere woningvoorraad gesplitst in appartementsrechten. Ook vanwege de financiële belangen die verbonden zijn aan gemeentegaranties is de gemeente erbij gebaat, verloedering van een VvE te voorkomen. De helft van het aldus geleden verlies drukt immers op de gemeentekas.

4.4 De VvE's zijn een groeisector

De verwachting dat VvE's een groeisector zijn wordt ingegeven door de volgende drie ontwikkelingen:

- bevordering eigen-woningbezit;
- veranderende ordening;
- vergrijzing.

In verschillende nota's en brieven geeft het Rijk aan dat het eigen-woningbezit wordt bevorderd. In de brief van eind 1993 van de staatssecretaris aan de Tweede Kamer wordt de bevordering hiervan nog eens benadrukt. Kritiekpunt hierbij is dat de (rijks)overheid onvoldoende rekening houdt met het feit dat het kopen van een huis één is, maar dat het onderhouden en beheren daarvan net zo belangrijk is.

De veranderende ordening (verzelfstandiging van corporaties) wordt door het Rijk gezien als katalysator voor meer verkoop van huurwoningen in het kader van dynamisch voorraadbeheer. Ook dit zal zijn effect hebben op het aantal VvE's. Het splitsen van woningen zal verkoop vergemakkelijken.

Door de vergrijzing zal de vraag naar gesplitst bezit toenemen. Als ouderen een eigen woning willen hebben, dan is er behoefte aan gelijkvloerse, niet al te grote appartementen. De markt zal naar verwachting in dit gat willen springen.

Het is dus van belang om te bezien welke mogelijkheden er bestaan of zouden moeten bestaan om situaties zoals in Papendrecht te voorkomen.

Bij het zoeken naar oplossingen zal voor een aantal aspecten onderscheid gemaakt moeten worden tussen bestaande VvE's en nieuw op te richten VvE's.

De betrokkenheid van de gemeente bij VvE's is nodig omdat zij de enige partij is met een duidelijk overstijgend belang. De overige partijen (verhuurders, makelaars, notarissen) hebben allemaal deelbelangen, die maar deels overlappen. Voor de

gemeente zijn veel van deze deelaspecten van belang. De gemeente heeft er baat bij te voorkomen dat een nieuwe stadsvernieuwingsopgave ontstaat, zowel vanuit financieel als sociaal oogpunt.

De VNG is voornemens met de NVM, de Koninklijke Notariële Broederschap, belangenorganisaties en het ministerie van VROM overleg te starten om te bezien welke mogelijkheden er zijn om voldoende bekendheid aan het fenomeen VvE te geven. Bekeken moet worden op welke wijze zaken aangepast zouden kunnen worden, waardoor de kans dat VvE's verloederen voorkomen kan worden en de kwaliteit van de voorraad beter gewaarborgd kan worden.

4.5 Oplossingen

De 'oplossingen' zijn in een aantal deelaspecten onder te verdelen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de informatieverstrekking, de financiering en de regelgeving.

4.5.1 Informatieverstrekking

Gevolgen van het kopen van een huis

Het blijkt dat een aantal eigenaren zich onvoldoende bewust is van de kosten en lasten die het hebben en houden van een eigen woning met zich brengt. Belangenorganisaties en makelaars zouden hier meer aandacht aan kunnen besteden.

Consequentie van het kopen van een appartement

Makelaars, maar ook notarissen zouden voldoende voorlichting en informatie moeten verstrekken aan toekomstige kopers van een appartement. In de praktijk blijkt dat veel kopers absoluut niet weten wat het inhoudt om een appartement te kopen. Zij moeten erop gewezen worden dat er een gezamenlijke verantwoordelijkheid is voor onderhoud en verzekering van gemeenschappelijk delen en dat men van elkaar afhankelijk is. Het zou goed zijn als notarissen meer voorlichting geven over het splitsingsreglement en de splitsingsakte en wijzen op mogelijkheden om hierin zaken te regelen, zoals bijvoorbeeld de kostenverdeling.

Inzicht kosten van achterstallig onderhoud

Doordat de huidige taxatierapporten veelal te globaal zijn, bestaat bij de koper onvoldoende inzicht in de werkelijke (achterstallige) onderhoudskosten. Inzicht zou moeten bestaan in de werkelijke achterstallige onderhoudskosten. Niet alleen met betrekking tot de onderhoudskosten van het appartement zelf, maar juist ook voor de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen van het complex. Pas als deze gegevens bekend zijn, kan de koper een weloverwogen keuze maken om het appartement wel of niet te kopen.

Voorlichting over het belang van onderhoud

Het feit dat onderhoud de levensduur van de woning verlengt, mag bekend verondersteld worden. Andere factoren zijn de waarde van de woning en de leefbaarheid van de buurt.

De waarde van de woning wordt voor een groot deel bepaald door de buurt waarin deze staat en minder door de onderhoudstoestand van de woning. In eerste instantie zal de waarde-achteruitgang door achterstallig onderhoud niet zo snel gaan. Echter, op het moment dat de bouwkundige staat van een complex woningen zo slecht wordt dan heeft dit op een gegeven moment een uitstralingseffect naar de omgeving. De waardering, leefbaarheid van de buurt gaat achteruit en dus ook de waarde van de woning. Op dat moment is het zeer moeilijk om deze negatieve spiraal te keren. Dit zou voorkomen moeten worden. Voorlichting door makelaars, gemeenten en belangenorganisaties kan mogelijk hiertoe bijdragen.

Voorlichting over het functioneren van een VvE

Zowel gemeenten als de belangenorganisaties voor woningeigenaars, bijvoorbeeld de 'vereniging eigen huis' en de vereniging Huis en Eigendom, zouden voorlichtende activiteiten kunnen verrichten. Gedacht kan worden aan:

- mailing appartementseigenaars en leden belangenorganisaties;
- artikelen plaatsen in huis-aan-huis bladen;
- advisering aan individuele eigenaars en bieden van ondersteuning bij het opstarten van de VvE;
- adviezen verstrekken over het opstellen van een onderhoudsplanung;
- begeleiding van de organisatie voor de uitvoering van het onderhoud;
- het geven van cursussen.

In een aantal gemeenten wordt deze draad opgepakt. Verschillende initiatieven zien het licht. In Den Haag is het 'project 'Hebben is (onder)houden' gestart. In Rotterdam is in samenwerking met Huis en Eigendom de VvE-winkel geopend. Ook geeft Rotterdam cursussen voor VvE's. We zullen bezien of dergelijke initiatieven landelijk aangepakt of gestimuleerd kunnen worden.

4.5.2 Financiering

Subsidies en financieringsfaciliteiten

De gemeente kan door middel van het stellen van voorwaarden bij subsidiëring betreffende toekomstig onderhoud bereiken dat wordt voorkomen dat een complex direct na het opknappen weer wegzakt. Dit geldt niet alleen voor VvE's, maar is überhaupt verstandig bij particuliere woningverbetering. Het bieden van financieringsfaciliteiten maakt het voor de eigenaar eerder mogelijk om de ingreep te kunnen bekostigen. De totaalfinanciering van het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) is hier een goed voorbeeld van, maar ook de Gemeentelijke Kredietbank in Den Haag biedt dergelijke mogelijkheden.

Het stellen van voorwaarden bij subsidiëring en het aanbieden van financieringsfaciliteiten heeft als voorwaarde dat er een voldoende geldstroom beschikbaar blijft voor subsidie.

Gemeentegarantie

Door middel van het stellen van voorwaarden aan de verlening van gemeentegarantie heeft de gemeente een middel in handen om een kader te creëren waardoor onderhoud beter wordt gewaarborgd. Een praktijkvoorbeeld betreft de gemeente Leeuwarden die de 'aankoopkeuring' hanteert bij het geven van gemeentegarantie. Een koppeling wordt gemaakt tussen het onderhoud en het verstrekken van de gemeentegarantie. Bij het afgeven van de gemeentegarantie worden de kosten van het achterstallig onderhoud betrokken. De aanvrager moet kunnen aantonen dat hij financieel in staat is om de onderhoudswerkzaamheden uit te laten voeren. Dergelijke voorwaarden kunnen ertoe bijdragen dat de (toekomstige) eigenaar in ieder geval een beter beeld heeft van de kwaliteit van de woning.

4.5.3 Regelgeving

Deze oplossingen zullen alleen soelaas bieden voor nog te splitsen panden. Gezien de verwachting dat in de toekomst nog veel panden gesplitst zullen worden is het zeker de moeite waarde om hier de mogelijkheden te bezien.

Voorwaarden stellen bij het verlenen van een splitsingsvergunning

Alle gemeenten hebben via de Huisvestingswet de mogelijkheid tot het stellen van regels voordat een splitsingsvergunning wordt verleend. De gemeente mag maar op een limitatief aantal gronden weigeren. De verschillende mogelijkheden van dit instrument zullen worden onderzocht. Een van de voorwaarden zou kunnen zijn de splitsingsvergunning te koppelen aan verplichte deelname in een onderhoudsfonds (experiment in Amsterdam) of het overleggen van een onderhoudsplan bij de vergunningaanvraag.

Stellen van voorwaarden bij de verkoop van huurwoningen

Verkoop van huurwoningen van corporaties is een besluit van aanmerkelijk belang binnen het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De gemeente kan stimuleren dat na verkoop het onderhoud goed is geregeld. De corporatie kan bijvoorbeeld onderhoudsfaciliteiten aanbieden, bijvoorbeeld mee laten lopen van projecten bij planmatige aanpak, het maken van een onderhoudsplanning of het beheren van een onderhoudsfonds. Indien de corporatie besluit om de woning voor verkoop te splitsen zal gekeken moeten worden of hieraan nadere voorwaarden gesteld kunnen worden. De corporatie zou in ieder geval een goede splitsingsakte moeten opstellen, waarin aandacht wordt gegeven aan toekomstig onderhoud etcetera. Maar ook binnen de VvE kan de corporatie ervoor zorgdragen dat de basis van de besluiten die de vereniging neemt verantwoord zijn.

Aanpassing van het Splitsingsreglement en -aktes

Met de Koninklijke Notariële Broederschap zal overleg gevoerd worden over de mogelijkheden van het aanpassen van het splitsingsreglement. Gedacht kan worden om hierin een verplichting tot reserveren voor onderhoud dat is afgestemd op de onderhoudsbehoefte op te nemen.

Kanttekening hierbij is het feit dat van het reglement afgeweken kan worden in de uiteindelijke splitsingsakte. Het voordeel van het wijzigen van het reglement is dat er een sturende werking van uitgaat.

Nagegaan zou kunnen worden of het wenselijk is om binnen de structuur van de VvE een soort extern toezicht op te richten, vergelijkbaar met een accountantsverklaring. Gedacht kan worden aan een geclassificeerde administrateur die toezicht houdt op de naleving van het reglement.

Aanschrijven

Met het strategisch inzetten van het aanschrijvingsinstrument kan de particuliere woningverbetering gebaat zijn. In de praktijk wordt het aanschrijvingsinstrument steeds meer, naast consolidatie-instrument als beleidsinstrument ingezet. Bij het aanschrijven van een VvE loopt de gemeente tegen een aantal problemen aan, die ook in het rapport 'Bouwstenen instandhouden particuliere woningvoorraad' van Aussems e.a. (1992) worden geconstateerd. Deze hebben onder meer betrekking op het achterhalen en apart aanschrijven van de verschillende juridische eigenaars en het achterhalen van de kostenverdeelsleutel. Een en ander vergt veel administratief werk. Met de te voeren procedure kan erg veel tijd gemoeid zijn, zeker als ook bezwaar- en beroepsschriftenprocedures worden gevoerd. Bezien moet worden in hoeverre hierop aanpassingen mogelijk zijn.

4.6 Conclusies

Om de 'problematiek' van de VvE's te verkleinen en de particuliere woningvoorraad in stand te houden zijn op een drietal hoofdpunten veranderingen nodig. Ten eerste zal de voorlichting naar kopers en eigenaars van appartementen verbeterd moeten worden. Ten tweede is het noodzakelijk dat er een geldstroom beschikbaar blijft voor verbetering. Bij het aanbieden van financieringsfaciliteiten is namelijk subsidie nodig om het instrument te laten werken. Verder moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om voorwaarden betreffende onderhoud voor subsidieën (gemeente)garantieverlening te stellen. Ten derde moet het juridisch instrumentarium voldoende randvoorwaarden en kaders bieden om de particuliere woningvoorraad op peil te krijgen en houden.

Kortom, er moet nog het een en ander gebeuren, zowel door de gemeenten als door de andere betrokken partijen. De VNG wil hiertoe graag overleggen met de verschillende partijen om te bezien in hoeverre er gemeenschappelijk acties kunnen worden ondernomen om de negatieve aspecten van een VvE zoveel mogelijk te voorkomen.

Literatuur

Aussems, Th., D. Bruil, M. Boel en P. Noordanus, 1992, **Bouwstenen instandhouden particuliere woningvoorraad**, Amsterdam, Den Haag, Zaltbommel, september.



ZIJN CORPORATIES CONCURRENTEN VAN MAKELAARS?

5.1 Inleiding

Mijn bijdrage gaat in op de relatie tussen woningcorporaties en makelaars, en op de relatie tussen Verenigingen van Eigenaren en makelaars. Voor ik dit belicht, ga ik in op de taken van de administrateur en de eisen die voortvloeien uit deze taken.

5.2 De rol van administrateur

Drie jaar geleden is binnen NVM-verband de sectie Vastgoedmanagement opgericht. In deze sectie zijn ruim honderd leden verenigd die gezamenlijk zo'n 75% van beherend Nederland vertegenwoordigen. Ze beheren niet alleen maar managen met name het onroerend goed. Een onderdeel van het takenpakket van de vastgoedmanager is de begeleiding van de Verenigingen van Eigenaren. Dit gebeurt dikwijls door het vervullen van de rol van administrateur maar ook in de vorm van advisering, zonder dat daarbij sprake is van het vervullen van de rol van administrateur.

In de akte van splitsing worden standaard de bevoegdheden van de administrateur vastgelegd. Volgens de wet vormt de administrateur het bestuur van de vergadering. Hij wordt benoemd door de vergadering van eigenaars. De benaming administrateur doet vermoeden dat het gaat om een soort boekhouder. Niets is minder waar. Van een administrateur wordt veel gevraagd. Om te beginnen moet de administrateur

B. van Groenigen
voorzitter van de Nederlandse
Vereniging van Makelaars



beschikken over bestuurlijke ervaring. Hij moet een vergadering duidelijk kunnen maken welke beslissingen genomen moeten worden en waarom. Van groot belang is dan ook dat de administrateur kan terugvallen op technische kennis in zijn eigen organisatie. Hij moet signaleren of het schilderwerk nodig opgeknapt moet worden, of dat de dakbedekking aan vernieuwing toe is of dat de liften gerenoveerd moeten worden. Een gebouw dat zowel van binnen als van buiten goed onderhouden wordt, blijft immers waardevast.

Een laatste vereiste is dat de administrateur beschikt over juridische kennis. Deze kennis heeft hij nodig om te kunnen beoordelen of de regelgeving wordt nageleefd. De administrateur zorgt verder voor het opstellen van de jaarstukken zoals de exploitatierekening en de begroting. Overigens is het van belang dat de administrateur tevens beschikt over marktkennis op het gebied van onroerend goed. Zo is hij namelijk in staat bij te dragen aan de courantheid en waardevastheid van het onroerend goed.

Het zal duidelijk zijn dat het voor een administrateur van belang is te werken in een professioneel bedrijf zodat de kennis waarover hij niet beschikt, binnen handbereik is.

Het inschakelen van een buitenstaander voor de geschetste functie ligt voor de hand. Om het werk van administrateur goed te kunnen doen is het namelijk van belang een zekere afstand te bewaren tot de interne problematiek. Het gevaar schuilt erin dat binnen een vergadering van eigenaren een sfeer ontstaat van persoonlijke conflicten die over het hoofd van de administrateur worden uitgevochten. Het inhuren van een professionele administrateur betekent het inhuren van een professionele organisatie waarin alle disciplines die voor het werk nodig zijn, in huis worden gehaald.

Steeds meer Verenigingen van Eigenaren werken met een professionele administrateur. Ik denk dat dit te maken heeft met het feit dat kennis van de lokale woningmarkt steeds belangrijker wordt om de functie optimaal te vervullen. Een professioneel administrateur is zich bijvoorbeeld bewust van de mogelijke gevolgen die veranderingen in bestemmingsplannen op het onroerend goed kunnen hebben. Hij zal daarom alle mogelijke inspanningen verrichten, zoals het gebruik maken van relaties binnen de gemeentelijke politiek, om procedures in positieve zin te beïnvloeden.

5.3 De belegger heeft maatschappelijke verantwoording voor zijn eigendom

Het is in de beleggerswereld steeds meer gewoonte om bij de rendementsberekeningen, die plaatsvinden voor er wordt besloten over te gaan tot investeringen, de waarde-ontwikkeling te betrekken. Zo is het onderdeel van beleid van een aantal pensioenfondsen om aangekocht onroerend goed na tien jaar weer te verkopen en de gemaakte boekwinst onderdeel te laten zijn van het totaal rendement. Het spreekt voor zich dat in relatie hiermee een adequaat beheer of administratie van belang is.

Wanneer appartementen worden uitgepand kunnen er conflictsituaties optreden tussen beleggers/uitponders en eigenaar/bewoners over de behoefte aan onderhoud. Als er in zo'n situatie door de administrateur geen reservefonds is opgebouwd voor achterstallig onderhoud, is de situatie bijna niet meer te overzien. Overigens is het

natuurlijk niet zo dat de belegger in een klap van zijn eigendom af is. Hij blijft vaak nog lang mede-eigenaar en heeft dus in dit licht een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de flats die hij nog bezit. Juist een uitponder zou in mijn optiek daarom moeten bijdragen aan de opbouw van een reservefonds.

5.4 De corporatie is eigenaar en beheerder

De rol van woningcorporaties laat zich voor een groot deel vergelijken met de rol die beleggers spelen op de woningmarkt. Er is echter een duidelijk verschil: corporaties zijn niet alleen eigenaar, ze zijn tegelijk beheerders van hun woningvoorraad. De belegger is daarentegen alleen eigenaar en de makelaar alleen beheerder.

Om een dynamisch beheer te kunnen voeren zullen corporaties zich een commerciële inslag eigen moeten maken. Als die opvatting terrein wint binnen de corporaties mag verwacht worden dat verkoop van woningen niet langer als een verkwanseling van het eigen bezit gezien zal worden. Net zoals een institutionele belegger verkoop als een mogelijk beleidsalternatief ziet, zo zullen ook corporaties de mogelijke verkoop van huurwoningen in hun beleidsvorming moeten betrekken. In die beleidsvorming past vanzelfsprekend ook de mogelijkheid van aankoop van woningen.

Van de corporaties zal een grote mentale inspanning worden gevergd om verkoop van woningen als een natuurlijk element in het beleid te verweven. De overgang van statisch verzamelaar van zoveel mogelijk woningen naar beheerders van juiste woningen vraagt een mentaliteitsverandering. Als een corporatie echter met het aanbod niet inspeelt op de markt, gaat dit ten koste van een gezonde ontwikkeling van het bedrijf. Een flexibele organisatie die inspeelt op de behoefte van de woonconsument is de bestaansvoorwaarde.

Woningcorporaties moeten gaan concurreren met een breed dienstenpakket in de marktsector. Daartegenover staat dat iedere marktpartij die zich op een lokale woningmarkt begeeft in principe concurrerend is voor de anderen. Als ik dit op de makelaardij betrek, betekent dit niet dat iedere woningcorporatie nu ineens concurrent is van de makelaardij.

Woningcorporaties zijn namelijk net zo gêmeleerd als makelaarskantoren voor wat betreft omvang en capaciteit. Een ding staat echter vast: bij een markt van vrije concurrentie zullen de marktpartijen nog meer voor kwaliteit moeten zorgen, daarop zullen ze geselecteerd worden. En dat lijkt me geen slechte zaak.

In de praktijk zijn er voor de verkoop van huurwoningen verschillende scenario's mogelijk. Met nadruk wil ik stellen dat er geen sprake mag zijn van een uitverkoop van huurwoningen door woningcorporaties. Daarmee doel ik op het aanbieden van huurwoningen tegen te lage prijzen. Verkoop moet passen in de plaatselijke volkshuisvestingssituatie wat er in veel gevallen toe zal leiden dat de goedkope woningen niet voor verkoop in aanmerking komen. De gemeente zal immers graag een voorraad goedkope woningen willen houden voor de onderkant van de markt.

Het aanbieden van huurwoningen voor verkoop moet bovendien geleidelijk plaatsvinden. Met schoksgewijze hoeveelheden wordt een lokale woningmarkt ontwricht. Hierdoor lijden alle partijen verlies, inclusief de consument. Want het is natuurlijk

niet aardig dat een eigen woning ineens minder opbrengt omdat het aanbod (tijdelijk) ruim is.

Ik geloof in een intensieve samenwerking tussen de corporatie, makelaardij en gemeente om de lokale woningmarkt positief te beïnvloeden. De gemeente moet tegenwoordig het lokale volkshuisvestingsplaatje invullen. Daarbij is de makelaar uitstekend in staat een marktverzicht en marktinzicht te geven. Vele gemeenten zitten dan ook regelmatig met de plaatselijke makelaardij om de tafel om ideeën af te stemmen.

De woningcorporatie wordt aanbieder van koopwoningen. Dat heeft zijn invloed op de markt. Het is van uiterst belang dat de plannen op elkaar worden afgestemd en passen in de markt. Want wanneer er bijvoorbeeld huurwoningen door corporaties worden verkocht terwijl er net gestart is met verkoop van nieuwbouwwoningen voor dezelfde doelgroep, ontstaat er een probleem. De makelaar kan inschatten waar de behoefte van de consument uit bestaat en wat de markt in bepaalde marktsegmenten kan opnemen. Hij vervult deze rol trouwens al veelvuldig voor beleggers.

Van alle marktpartijen die functioneren in een lokale woningmarkt, zoals corporaties, gemeenten, beleggers, makelaars en projectontwikkelaars, is de belangrijkste marktpartij de consument.

Commercieel denken en sociaal handelen hoeven elkaar niet uit te sluiten

De woningcorporatie heeft het moeilijk in de woningmarkt, dat wil ik niet ontkennen. De taakopdracht is namelijk dubbel. De corporatie is aan de ene kant verplicht de sociale huur- en koopmarkt te voorzien, aan de andere kant wordt van een woningcorporatie verlangd om marktconform te opereren met het oog op het rendement.

De sociale verantwoordelijkheid die corporaties van oudsher dragen, moet ook in de toekomst leidraad blijven in het doen en laten van die corporaties. Commercieel denken en sociaal handelen hoeven elkaar niet uit te sluiten. De corporatie van de toekomst is die corporatie die beide elementen in zich weet te verenigen.

Cruciaal hierbij is de vraag hoe de woningcorporatie in de praktijk omgaat met de consument. Het te koop aanbieden van een huurwoning behelst meer dan het overhandigen van een koopcontract. Dat zal u duidelijk zijn. Corporaties hebben te maken met consumenten die in de meeste gevallen voor het eerst van hun leven een woning kopen. Dat is een emotioneel proces waarbij deskundig advies van groot belang is.

Vooral de woningcorporatie heeft de maatschappelijke verantwoording om deze consumenten te behoeden voor een misstap. Dat geldt overigens ook voor de makelaardij. In sommige gevallen betekent dit dat een consument een advies moet krijgen niet over te gaan tot de aankoop van zijn huurwoning. Een hypotheek die bij iemand als een molensteen om zijn nek hangt, veroorzaakt uiteindelijk veel ellende.

Overigens kent een zittende huurder de woning die hij koopt het beste. De koper weet wat er aan het onderhoud op korte termijn schort, maar hij moet ook geïnformeerd worden over mogelijke onderhoudsproblemen op de langere termijn. Alle

daaraan verbonden financiële consequenties moeten helder op een rij staan. De koper moet in staat zijn een weloverwogen aankoopbeslissing te nemen. Het risico dat de koper van vandaag de huurder is van morgen, mag en kunt u niet lopen. Kortom, de risico's en mogelijke complicaties die bij verkoop van huurwoningen kunnen optreden, zijn zo talrijk dat de kosten van een deskundige in geen verhouding staan tot de zekerheid die ermee wordt verkregen.

5.5 Sterkte/zwakte-analyse makelaars en corporaties

Iedere marktpartij heeft zo zijn sterke en zwakke punten.

Kijken we naar de essentiële sterke punten van een woningcorporatie dan betreft dat met name het aantal woningen en het beheerapparaat. Daar staan zwakke punten tegenover. Zo'n punt is bijvoorbeeld dat een woningcorporatie een ambtelijke instelling is. Het commercieel en flexibel inspelen op actuele marktsituaties zal binnen het functioneren van corporaties de nodige aandacht moeten krijgen. De kennis van de woningmarkt waarover corporaties beschikken, is over het algemeen eveneens zwak.

Bekijken we de sterke en zwakke punten van de makelaardij dan geldt dat daar waar de corporatie zwak is, de makelaar sterk is. En bij het sterke punt 'aantal woningen' is de makelaar zwak.

De woningcorporatie denkt dat een sterk punt het beheren is. Natuurlijk is dat in veel gevallen ook zo maar u moet zich realiseren dat de makelaar-beheerders van de NVM zoals gezegd zo'n 75 procent van de markt in beheer hebben. Dat is niet voor niets. De makelaar-beheerder is in dit marktsegment sterk gegroeid. De overige marktpartijen verwachten van hem commercieel beter en goedkoper werk dan menige woningcorporatie kan leveren.

De makelaar heeft nog meer te bieden. Sterk is hij bij de verkoop van onroerend goed, dat zal u duidelijk zijn. Sterk is hij ook als het gaat om de waardering van onroerend goed en het marktinzicht. Dat is immers zijn bestaansrecht.

5.6 Synergie-effect

Wanneer u het een tegen het ander afzet, ligt samenwerking tussen woningcorporaties en makelaardij voor de hand. Naar mijn idee treedt dan namelijk het synergie-effect op waarbij beide partijen belang hebben. Er zijn nog andere partijen die belang hebben bij zo'n samenwerking. De gemeente bijvoorbeeld. De gemeente trekt van origine naar de woningcorporatie. Deze twee marktpartijen bewegen zich namelijk van oudsher op het marktsegment sociale huur- en koopwoningen.

Ik ben ervan overtuigd dat ook de belegger en projectontwikkelaar baat hebben bij de samenwerking tussen corporaties en makelaars. Een corporatie zou immers in staat zijn een lokale woningmarkt negatief te beïnvloeden met een groot aanbod van te koop staande huurwoningen.

Een ander aspect is een woningcorporatie die zich begeeft op het terrein van de projectontwikkeling. Soms zie je ook daar samenwerkingsverbanden ontstaat tussen projectontwikkelaar en corporatie. Maar voor informatie over de lokale koopwoningmarkt zijn zowel projectontwikkelaar als woningcorporatie als gemeente voor het grootste deel aangewezen op de makelaar.

In principe zijn de mogelijkheden tot samenwerking tussen woningcorporaties en makelaardij niet zoveel anders dan bij de verkoop van huurwoningen. Er zijn echter in dit traject meer activiteiten die zich uitstekend lenen voor samenwerking. Op het moment dat een woningcorporatie vrije-sectorwoningen gaat bouwen, bouwt de corporatie voor vreemden. Het is namelijk een consument die de corporatie niet kent. Om succesvol een project te ontwikkelen moeten behoeften worden afgestemd op de wensen van de consument. De rol van de makelaardij wordt hierdoor onontbeerlijk. In de praktijk ken ik voorbeelden van vergelijkbare situaties. Namelijk woningcorporaties die voor de verhuur van duurdere huurwoningen een makelaar inschakelen, omdat zij deze consument niet kennen.

Steeds vaker komen marktpartijen tot het besef dat een makelaar meer is dan een verkoopkanaal. Een makelaar behoort ook niet de laatste schakel te zijn maar juist één van de eerste die aan een project gaan werken. Een makelaar moet bij de planontwikkeling al betrokken zijn. De antennefunctie die hij kan vervullen voor een projectontwikkelaar of corporatie is namelijk ideaal bij de ontwikkeling van het produkt. Wil er sprake zijn van een succesvol produkt, dan moet daar goed over worden nagedacht. Voor welke prijsklasse wordt gebouwd, hoe ziet de markt eruit, wat zijn de afzetmogelijkheden, hoe courant is het project? Vragen die de makelaar kan beantwoorden.

Door vroegtijdige inschakeling van een makelaar wordt hij betrokken en medeverantwoordelijk voor het eindprodukt. Hij staat daar achter. En een gemotiveerde makelaar levert altijd meer op. Iemand die gelooft in een produkt, verkoopt nu eenmaal beter. Uiteindelijk valt of staat daarmee het succes van een project.

De makelaardij heeft inzicht in consumentenbehoefte in de woningmarkt en heeft dus een voorsprong op woningcorporaties. De huidige NVM-makelaar beschikt over een kennis en deskundigheid waar zijn collega's van tien jaar geleden nog niet van durfden dromen. En dat is van uiterst belang om de kwaliteit in onze advisering te waarborgen. Dat komt alle marktpartijen ten goede. Niet voor niets investeert de NVM continu in opleidingen om de kennis en deskundigheid van de NVM-makelaar optimaal te houden. Ook in dit traject zie ik een duidelijke mogelijkheid tot samenwerking tussen woningcorporaties en makelaardij.

Er gaan ook stemmen op die zeggen dat samenwerkingsvormen tussen corporaties en makelaars niet nodig zijn. Die corporaties redden zichzelf wel. Dat is ook zo maar dan alleen op één essentiële voorwaarde. De corporatie kan zich uitstekend redden in een goede gezonde woningmarkt. Op het moment dat de woningmarkt zich in een moeilijke situatie bevindt, heeft dit onmiddellijk effect op woningcorporaties. Misschien herinnert u zich begin jaren tachtig nog. Een aantal corporaties zijn toen in een uitermate benarde financiële positie terecht gekomen.

In de praktijk werken inmiddels diverse makelaars en woningcorporaties tot volle tevredenheid met elkaar samen. Eerlijkheidshalve moet ik daaraan toevoegen dat beide partijen hebben moeten wennen aan elkaars werkwijzen.

Ik ben uiterst positief over de mogelijkheden die samenwerking tussen diverse marktpartijen bieden. Ik ben van mening dat marktpartijen elkaar moeten aanvullen en vooral moeten samenwerken. Het resultaat hiervan kan leiden tot een gezonde stabiele lokale woningmarkt die recht doet aan de positie van iedere marktpartij.

HEBBEN IS (ONDER)HOUDEN

6.1 Introductie

Bij de aanpak van de (traditionele) stadsvernieuwing heeft de gemeente Den Haag zich lange tijd geconcentreerd op de (kern) stadsvernieuwingsgebieden. Hierbij werden alle klassieke instrumenten, variërend van sloop- nieuwbouw via hoog- (en middel-) niveau renovaties tot particuliere woningverbetering (PWV) ingezet. De laatste 10 jaren heeft ook de PWV een grote vlucht genomen.

Direct gevolg van deze prioriteitsstelling is dat er in de Haagse stadsvernieuwingsgebieden veel is gebeurd, zij het dat er nog het nodige te doen blijft voordat in 2005 de geldkraan van het ministerie van VROM definitief dichtgaat. Daarbij dient opgemerkt dat Den Haag in het verleden verhoudingsgewijs bepaald niet met subsidie door het Rijk overbedeeld is.

Gevolg van de keuze ten gunste van de stadsvernieuwingsaanpak is wel dat grote, qua onderhoud en beheer, kwetsbare gebieden die min of meer om de stadsvernieuwingsgebieden zijn gesitueerd, tot nu toe nog niet zijn aangepakt. Indien structurele uitvoering van onderhoud en beheer nog langer achterwege zou blijven, is het spookbeeld van een toekomstige stadsvernieuwingsproblematiek bepaald niet denkbeeldig te noemen. Deze problematiek is het scherpst voelbaar in de wijken die gebouwd zijn gedurende het interbellum, de zogeheten '20 tot '40-gordel.

L.F.J.M.M. Roos
directeur Woningbeheer NV Den Haag



Behalve de klassieke, grootstedelijke, problematiek in deze onderhoudsgebieden van versnipperd bezit, variërende eigendomsverhoudingen, wisselende onderhoudskwaliteit en gebrek aan onderhoudsfondsen en dergelijke kennen de 'vergeten' Haagse wijken nog een extra complicerende factor, te weten een hoog percentage gesplitste eigendommen, resulterend in vele Verenigingen van Eigenaars (VvE's). De Haagse Portieken (HAPO's) zijn in dit opzicht een vermaard of liever berucht begrip. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de onderhoudsstimulering door de gemeente Den Haag (paragraaf 6.2), gevolgd door een beschrijving van het project Hebben = [Onder]houden (paragrafen 6.2 t/m 6.6). In paragraaf 6.7 worden de eerste resultaten besproken, gevolgd door een blik in de toekomst (paragraaf 6.8).

6.2 Onderhoudsstimulering: een nieuw perspectief?

Zoals gesteld: het afronden van de aanpak in de (kern) stadsvernieuwingsgebieden, impliceert dat het overgrote deel van de beschikbare financiële middelen vooralsnog daar worden ingezet. Voor 'de vergeten wijken' resteert relatief slechts een bescheiden budget. Dit gegeven wordt versterkt of wellicht zelfs ingegeven door het door staatssecretaris Heerma terzake ingezette beleid (Belstato), waarbij - toekomstige - overheidsbemoeienis, althans in financiële zin, een aflopende zaak is. De onderliggende gedachte is dat afronding van de totale stadsvernieuwing verder een zaak is (of wordt) van eigenaren en marktpartijen met misschien nog een stukje eigen gemeentelijk support.

Een beleidsomslag die in Den Haag in de vorm van de PWV-nieuwe stijl en een aantal kleinere, sterk innovatieve, voorbeeld-projecten gericht op onderhoud overigens al meer en meer inhoud begint te krijgen. Als begrippen en fenomenen gelden hierbij ondermeer: 'van subsidiëren naar financieren', het meer en meer benadrukken van de eigen actieve verantwoordelijkheden van de (particuliere) eigenaren, woningverbetering als continu-proces en de toenemende aandacht voor beheer en organisatie door (en van) huiseigenaren.

Een inventarisatie van de situatie met bijbehorende problemen, geeft veelal in grote lijnen de oplossingsrichting aan. Teveel kwetsbare wijken met middelmatig of slecht onderhouden woningen gecombineerd met het zicht op de bodem van de overheids-schatkist vraagt dan dus om een stimuleringsaanpak, gebaseerd op een mentaliteits-verandering bij de eigenaren. Hier ligt de nadruk verder op organisatie (VvE), advies en ondersteuning bij onderhouds- en beheerprocessen, betrokkenheid van de wijk als geheel, commitment van de relevante 'marktpartijen' binnen en buiten de wijk en voldoende positieve en negatieve stimuli rond de inzet en de doelstellingen van de aanpak. In Den Haag is dit scenario verder uitgewerkt en operationeel gemaakt in het project Hebben = [Onder]houden. Dit project is officieel in juni vorig jaar van start gegaan en loopt nu dus zo'n kleine negen maanden.

6.3 De organisatie

Het project Onderhoudsstimulering in de '20 tot '40-gordel, dat dus Hebben is (onder)houden is gedoopt, is organisatorisch rond de betrokken wijken opgetuigd. Een aantal van deze vijftien wijken is vanaf de start reeds tot actiewijk gebombardeerd. Het restant werd 'passief' dat wil zeggen op afroep door eigenaar van service voorzien doch wordt vanwege de toenemende behoefte meer en meer actief behandeld. In concreto betekent dit dat er drie rayonkantoren in de actiegebieden gevestigd zijn van waaruit de aanpak ondersteund wordt door telkens drie adviseurs. Voor de overige wijken is centraal een team van drie adviseurs beschikbaar. De verschillen zijn geleidelijk aan het vervagen; voornaamste onderscheid is nu nog de intensiteit van de actieve aanpak. Het project wordt geleid en gecoördineerd door een project-leider, zodat in totaal twaalf adviseurs plus een coördinator direct met de uitvoering belast zijn.

6.4 De aanpak

De gemeente Den Haag heeft de uitvoering van dit project opgedragen aan Woning-beheer, een nieuwe organisatie, gespecialiseerd in exploitatie, onderhoud en beheer van eigen en particulier onroerend goed. Woningbeheer is een Naamloze Vennoot-schap waarvan de gemeente voor 100% eigenaar is.

Woningbeheer kent twee kerntaken waar de overige activiteiten en ontwikkeling van de onderneming op zijn gebaseerd, te weten:

- sanering en afhandeling van verkoop van de door de gemeente in de loop der jaren aangekochte voormalige werkvoorraad Stadsvernieuwing - het zogeheten 'Aangekochte Bezit', en
- onderhoudsprojecten en - producten voor particuliere woningeigenaren waarbij Woningbeheer met name mikt op sterk innovatieve voorbeeldprojecten met bijbehorende onderhouds- en beheerproducten gericht op de aandachtsgebieden.

Bij de uitvoering van het project Hebben is (onder)houden zijn verder nog betrokken de Dienst Bouwen en Wonen (DBW) en de Gemeentelijke Kredietbank (GKB) van de gemeente Den Haag. De GKB levert de speciaal voor dit project ontworpen spaar- en kredietfaciliteiten, de sector Bouwen van de DBW verzorgt de eventueel benodigde aanschrijvingsactiviteiten en participeert bovendien met drie medewerkers in de rayonkantoren, de zogeheten service-punten Woningonderhoud. De sector Wonen van de DBW is het eerste aanspreekpunt voor beleidsondersteuning naar het gemeentebestuur en treedt bovendien op als beheerder van het stadsvernieuwings-fonds en dus als formele opdrachtgever namens de gemeente.

6.5 Het project nader bekeken

Onderhoudsstimulering impliceert een mentaliteitswijziging, een omslag in de onderhoudscultuur bij de eigenaren. Daarnaast vormt de organisatie van de bij de aanpak betrokken eigenaren een tweede, essentiële, randvoorwaarde. Vandaar dat aan deze beide aspecten, in de aanloop naar de feitelijke uitvoering, bijzondere aandacht wordt besteed.

Veel inzet aan geld en middelen richt zich op de communicatie van dit project. Het jaarlijkse communicatie-budget benadert het miljoen. Binnen de projectleiding krijgen opzet en uitvoering bijzondere aandacht en de feitelijke operationalisering is uitbesteed aan Winkelman & van Hessen, een op dit gebied toonaangevend bureau in Nederland.

De doelstelling is bewustmaking, wakkerschudden van de eigenaren, het onderhoud 'op hun agenda' krijgen en het tot een 'issue' maken in de wijk bij alle betrokkenen, dat wil zeggen eigenaren, bewoners, wijkverenigingen, winkeliers, enzovoort. Het zal duidelijk zijn dat dit veel gerichte activiteiten en energie vergt. Bovendien gaat het niet om het maken van kabaal; de daardoor op te roepen indrukken en verwachtingen moeten realistisch en betrouwbaar zijn.

Zodra onderhoud op de agenda van de eigenaren komt, moet dit vastgehouden worden. De volgende fase richt zich dan ook op het actief maken en houden van het bij de wet geregelde organisatorische kader voor gesplitste eigendommen, te weten de VvE's. Het project voorziet hierin door de mogelijkheid van - tijdelijk gratis - VvE-bestuur en administratie aan te bieden en daarnaast behulpzaam te zijn met het organiseren van cursussen voor aspirant bestuurders.

Als aan deze randvoorwaarden voldaan is, kan de feitelijke aanpak van start gaan. De verschillende fases met bijbehorende regeling lopen dan als volgt: op basis van een globale onderhoudsopname besluit de VvE in principe om aan onderhoud te gaan doen - op dat moment is een stimuleringspremie van f 550,- per eigenaar beschikbaar. Deze tegemoetkoming kan gebruikt worden voor het laten opstellen van een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende periodieke onderhoudsinspecties. Verder kan gekozen worden voor:

- begeleiding bij de uitvoering van onderhoud;
- inhuren van een professionele VvE-bestuurder of een bestuurderscursus VvE.

Nadat vervolgens het onderhoud voor de komende tijd (vijftien jaar) precies geraamd en becijferd is, neemt de VvE het besluit om het onderhoud planmatig te gaan uitvoeren aan de hand van vastgestelde jaarplannen. Tevens moet een beslissing genomen worden over sparen en/of financieren voor deze ingrepen. Hiertoe zijn speciale gecombineerde spaar- en kredietfaciliteiten bij de Gemeentelijke Kredietbank ontworpen waardoor laagrentende leningen gecombineerd kunnen worden met hoge - belastingvrije - opbrengsten op spaartegoeden in een reservefonds dat bij de VvE òf voor ongesplitst bezit bij een (gemeentelijke) stichting is ondergebracht.

Als bonus voor bewezen goed onderhoudsgedrag stort de gemeente een bijdrage in het reservefonds van f 2.000,- per eigenaar-bewoner. In de beoogde onderhoudsperiode van maximaal vijftien jaar loopt dit bedrag vervolgens op tot maximaal 6.000 à

7.000 gulden waarna dit bedrag aan de betrokken eigenaar vervalt. Deze kan dit bedrag aanwenden om het restant van de lening af te lossen. Tussentijdse onttrekkingen aan het onderhoudsfonds geschieden uitsluitend ten behoeve van onderhoud en op rekening. Door de introductie van deze nieuwe op beheer toegesneden financieringsconstructie kunnen de problemen die eigenaren ondervinden bij het verkrijgen van financieringen verminderd worden.

Inzet is om door deze wijze van uitvoering de continuïteit van de gefaseerde onderhoudsaanpak te garanderen. Daartoe is niet alleen in de voorfase maar gedurende de gehele besluitvormingsfase veel ruimte vrijgemaakt voor advies en begeleiding over de hele breedte van het onderwerp. Dus niet alleen bouwkundige adviezen, maar ook organisatorische, juridische en financieel- fiscale hulp hoort daarbij.

En ook bij de concrete onderhoudsingreep kan op steun gerekend worden bijvoorbeeld bij controle van bestek en offerte, toezicht op uitvoeringen maar ook op controle bij de oplevering.

Onderhoud is immers een continu proces waarbij de kwaliteit bewaakt wordt en waarbij op het juiste moment beslissingen genomen worden die de kwaliteit van het gebouw beïnvloeden. De inzet is dus gericht op het geheel van technische, juridische, organisatorische en financiële activiteiten welke bedoeld zijn voor het instandhouden van de onderhouds- en de bouwtechnische kwaliteit van een gebouw voor een langere periode.

Eigenaren die volharden in hun weigering om het achterstallig onderhoud aan te pakken, worden uiteindelijk met een aanschrijving door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente geconfronteerd. Binnen de VvE-structuur wordt eerst op een meerderheidsbesluit van de overige eigenaren gemikt, om wel tot onderhoud over te gaan. De aanschrijving heeft binnen dit project het karakter van een 'ultimum remedium'. Het fungeert als de stok achter de deur, als keerzijde van de positieve stimuli.

6.6 De producten

Binnen de context van het project onderhoudsstimulering dienen een aantal producten geleverd te worden die speciaal toegesneden zijn op de doelgroepen en de specifieke eisen, die daarbij horen.

Naast de ontwikkelde financierings- en spaarfaciliteiten betreft dit twee ook door Woningbeheer zelf geleverde producten: bestuur en administratie VvE's en de Meerjaren Onderhoudsplanning (MOP).

Bestuur VvE is in dit kader in het bijzonder gericht op kleine en startende VvE's. Deze vorm van bestuur is speciaal uitgerust voor VvE's met achterstallig onderhoud; vandaar de intensieve samenwerking met de bouwtechnische dienst van Woningbeheer. Er wordt niet één totaal pakket aan VvE-bestuur en administratie aangeboden, maar een keuzepakket aan diensten, gericht op het optimaal benutten van het schaalvoordeel zoals bij collectieve onderhoudsuitvoering en opstalverzekeringen.

Met de meerjarenonderhoudsplanning wordt het toekomstig noodzakelijk onderhoud voor de komende vijftien jaar zowel kwalitatief als kwantitatief in beeld gebracht.

Deze planning wordt vertaald naar jaarlijkse ingrepen en up-to-date gehouden door middel van periodieke inspecties. De toekomstig noodzakelijke onderhoudsingrepen worden in contante waarde van de benodigde geldstromen uitgedrukt zodat de eigenaar weet wat de (toekomstige) spaar- of financieringsbehoefte is.

Tot op heden worden deze produkten nog niet of onvoldoende door marktpartijen ontwikkeld en aangeboden, waardoor de afhankelijkheid van de Gemeentelijke Kredietbank en Woningbeheer onverminderd groot blijft.

6.7 Resultaten: een eerste indruk

Hebben is (onder)houden is officieel begin juni 1993 van start gegaan, waarbij de actieve aanpak na de zomer is ingezet; zodoende loopt de actieve aanpak nu ruim een half jaar. Gezien de aan dit project inherente aanloopstroefheden en kinderziektes zijn de eerste resultaten alleszins bemoedigend. Zo zijn er tot en met eind februari zo'n 220 VvE-vergaderingen op initiatief van het project georganiseerd en is er in totaal een kleine 270 maal een globale bouwkundige opname gemaakt. Het aantal aangevraagde Meerjaren Onderhoudsplanningen omvat per heden een kleine 900 appartementen. Over dezelfde periode hebben ongeveer 300 appartementseigenaren voor een periode van minimaal een jaar bestuur en administratie gekocht. De eerste eigenaren hebben zich inmiddels tot de Gemeentelijke Kredietbank gewend met het verzoek om een financieringsarrangement. Al met al bepaald geen slecht resultaat.

6.8 Een blik vooruit

Hebben is (onder)houden is in zijn huidige vorm een eerste aanzet tot een wezenlijk nieuwe aanpak van grootschalig onderhoud en beheer in de (Haagse) aandachtsgebieden. Voor de toekomst voorzie ik een ontwikkeling van dit project waarbij de geïntegreerde projectaanpak met bijbehorende produkten per wijk of gebied meer verfijnd zal worden in de richting van een aantal 'plus'-scenario's. Hierbij zullen variërend per wijk specifieke 'incentives', bijvoorbeeld op bouwonderdelen, gegeven worden en/of zal de gemeentelijke bijdrage 'overall' op een hoger niveau worden gebracht.

De overheid zal meer aandacht aan de openbare ruimte en leefbaarheid dienen te besteden, ten eerste als overkoepelende steun aan de meer specifieke onderhoudsstimulering, maar ook als blijk van waardering voor particulier initiatief.

Verder benadruk ik de noodzaak van een daadwerkelijke actieve vorm van Public-Private-Partnership op dit terrein. Marktpartijen en gemeente zullen de gemeenschappelijke belangen welke partijen in de breedste zin bij samenwerking hebben meer en meer moeten leren inzien en benutten. Alleen als de over en weer gevoelde haat-liefde verhouding wordt afgeleerd ten gunste van daadwerkelijke versterking van elkaars initiatieven en belangen, maken dit soort projecten op den duur een kans.

Het in dit kader in Den Haag recent opgerichte samenwerkingsverband van bij onderhoudsstimulering betrokken (markt)partijen dat onder de naam Haags Onderhouds Platform (HOP!) van start gaat, lijkt een voorzichtige stap in de goede richting. In het HOP! participeren onder meer notariaat, makelaardij, 'vereniging eigen huis', aannemers verenigd in het NVOB, Gamma en Karwei, Huis en Eigendom, gemeentebestuur en Woningbeheer. Inzet is waar mogelijk stap voor stap tot daadwerkelijke beleidsafstemming en geïntegreerde activiteiten te geraken. Tegelijkertijd wordt het samenhangend belang dat partijen aan onderhoudsstimulering hechten tot uitdrukking gebracht.

De gemeente Den Haag zou tenslotte op basis van een geïntegreerde gebiedsinventarisatie tot een analyse moeten komen over de per wijk of gebied benodigde inzet aan (schaarse) middelen. Hierbij zou op basis van en bouwtechnische en sociaal-economische gegevens een genuanceerd beeld moeten ontstaan over de voor onderhoud en beheer benodigde instrumenten en de gemeentelijke inzet daarbij. Zodoende ontstaat inzicht in de over de totaliteit van de aandachtsgebieden benodigde financiële en organisatorische middelen. Een per wijk gedoseerde keuze voor instrumenten en bijbehorende wisselende aanpakscenario's wordt dan mogelijk. Voor deze beleidslijn geldt nadrukkelijk dat 'regeren vooruitzien is'. De '20 tot '40-gordel staat al dicht bij het spookbeeld van toekomstig stadsvernieuwingsgebied dan werd verondersteld, tenminste als wordt afgegaan op de reeds nu benodigde minimale investeringen ter bestrijding van de achterstand in onderhoud en beheer. Den Haag Zuid-West schreeuwt op sommige plaatsen al steeds luider om nieuwe initiatieven. Kortom, niet blind staren op stadvernieuwingsgebieden alleen, maar een brede blik voorwaarts gericht over de hele stad. In ieder geval is Woningbeheer daar klaar voor.

MOGELIJKHEDEN VOOR EEN GEMEENTELIJK BELEID

(in telegramstijl)

7.1 Inleiding

De gemeente beschikt over verschillende instrumenten om toezicht op de Verenigingen van Eigenaren uit te oefenen. Achtereenvolgens wordt het privaatrechtelijk en publiekrechtelijk beleidsinstrumentarium voor het uitoefenen van toezicht op het ontstaan, toezicht op het beheer en toezicht op de ontbinding. Deze bijdrage eindigt met enkele aanbevelingen voor het wijzigen van de bestaande regelgeving.

7.2 Probleemstelling

- Ontstaansgeschiedenis
 - deelnemingsrechten
 - lidmaatschapsrechten
 - appartementsrechten
- Misbruik
 - amendement Wierenga 875a, lid 7 (1972)
 - inwerkingtreding splitsingsvergunningenstelsel in '74
 - Huisvestingswet en -besluit (m.i.v. 1 juli 1993)



drs. Th. Aussems
bureau Aussems en partners

- Kwaliteitsachterstand bevorderende factoren bij VvE's
 - woningtype
 - schaalniveau
 - ouderdom
 - doorstroming
 - eigendomsverhoudingen
 - gemengdheid
 - territoriaal
 - beheer
- Conclusies
 - gemeenten stimuleren tot onderzoek naar kwaliteitsachterstand bevorderende factoren bij VvE's
 - toespitsing beleid op (toekomstige) probleemcomplexen

7.3 Toezicht op het ontstaan

Publiekrechtelijk beleidsinstrumentarium

- vergunningsvrij versus vergunningplichtig
 - vergunningvrij:
 - huurprijs > max. IHS (f 910,-)
 - koopprijs > max. sociale koopwoning BWS
 - vergunningplichtig:
 - aanwijzing vergunningplichtige woonruimte bevoegdheid gemeenteraad
 - voorbeeld: gemeente Amsterdam
- weigerings- en aanhoudingsgronden
 - weigeringsgronden
 - staat van onderhoud of oogpunt van indeling
 - belemmering stadsvernieuwing
 - samenstelling woonruimtevoorraad
 - aanhoudingsgronden
 - staat van onderhoud of oogpunt van indeling
 - belemmering stadsvernieuwing
- procedure
 - aanvraagvereisten
 - bevoegdheid burgemeester en wethouders
 - termijnen
- tweewegenleer
 - Reggezuid-arrest
 - Hoge Raad 'om' in Windmill-arrest

- privaatrechtelijke voorwaarden grondgebruik
- nieuwe toetsingscriteria
 - criterium 1:
toelating privaatrechtelijke bevoegdheden door de publiekrechtelijke regeling
 - criterium 2:
 - inhoud en strekking
 - rechtsbescherming burgers
 - vergelijkbaar resultaat

Conclusie

7.4 Toezicht op het beheer

- preventief onderhouds- en beheerbeleid
 - stimulering voortschrijdende meerjarenplannen onderhoud (MJPO) (geen bevoegdheid)
 - stimulering (verplichte) onderhoudsreservering (geen bevoegdheid)
 - preventief aanschrijvingsbeleid
problematisch
 - beleidsmatige spanning:
'ontstaan' van nieuwe achterstanden

'eindigheid stadsvernieuwing'
- achterstandsbeleid
 - pandgewijze aanpak versus schaalniveau VvE
 - complicaties complexgewijze aanpak
 - problematiek bij inzet aanschrijvingsinstrumentarium
→ voorbeeld
- financieel en fiscaal
 - financiële incentives ontwikkelen t.b.v. preventief onderhoudsbeleid op lokaal niveau
 - fiscale incentives moeilijk bespreekbaar voor niet-monumenten
- strategische aankoop
 - aankoop beperken tot zgn. probleemcomplexen
 - aankoop bij voorkeur door corporatie of PPP
 - machtiging Kantonrechter voor onderhoudswerkzaamheden
 - ontbinding besluiten VvE
→ voorbeeld

- sturingsmiddelen uitgifte gronden en opstallen
 - voortschrijdend MJPO
 - verplichte onderhoudsreservering

7.5 Toezicht op ontbinding

- opheffing splitsing
 - opheffing op bevel van kantonrechter

opmerking:

- beëindiging recht van erfpacht of opstalrecht
- verwerving met oog op ontbinding
 - overdracht van verplichtingen
 - bewaking betalingsgedrag bij juridische levering
 - VvE-bijdrage door gemeente
 - milieumaatregelen
 - overdracht rechten
 - gerechtigheid onderhoudsfonds

→ voorbeeld: Kraaihoek-Noord

- onbewoonbaarverklaring
 - besluiten onbewoonbaarverklaring, ontruiming en sloop
 - relatie tussen sloop en verzoek aan kantonrechter
- onteigening
 - gevolg integrale onteigening van alle percelen
 - gevolg partiële onteigening
- schuldsanering
 - NVVK-methode
 - scenario's Aussems & Partners in Kraaihoek-Noord:
 - marktconforme oplossingsstrategie
 - gereguleerde schuldsanering
 - de kortlopende geldlening
 - praktijktoepassingen

7.6 Aanbevelingen regelgeving

Rijksoverheid

- privaatrechtelijk
- publiekrechtelijk

Gemeentelijke overheid

- onderzoek naar probleemcomplexen
- beleidsontwikkeling
- samenhangende inzet publieke en private recht
- beleid en uitvoering in samenspraak met alle betrokken partijen

the following table
the results of the
analysis of the
data are given in
the following table

HET VVE PLUSPLAN

8.1 Aanleiding

De nota Volkshuisvesting in de jaren negentig betekent een enorme verandering in de volkshuisvesting. Woorden als decentralisatie, verzelfstandiging, deregulering alsmede een wijzigende woningmarkt hebben een grote invloed op de toekomstige ontwikkelingen van woningcorporaties. De rijksoverheid heeft ondermeer de regelingen veranderd waarbinnen woningcorporaties moeten werken. Het komt erop neer dat dergelijke instellingen zelfstandiger moeten gaan werken en minder afhankelijk worden van de rijksoverheid. Er komen meer mogelijkheden om een eigen koers te varen. Dat geldt ook in financieel opzicht.

Volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) moeten sociale verhuurders meer als 'gewone' bedrijven gaan functioneren. Juist die bedrijfsmatige inslag moet ervoor zorgen dat er ook op termijn geld beschikbaar blijft voor de uitvoering van die sociale taakstelling. Daarom is een meer commerciële instelling noodzakelijk. Het bieden van huisvesting voor mensen met lage inkomens blijft echter een centrale taak.

Mede ten gevolge van deze ontwikkelingen was er voor ons aanleiding onze Beleidsnota 1985 bij te stellen en een nieuw beleidsplan te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in het Beleidsplan 1992. Hierin is vastgelegd dat wij onze middelen inzetten voor de aangegeven doelgroep. Maar ook zullen andere activiteiten op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting worden ondernomen. Het gaat daar-



D.W. Nijenhuis
Woningbouwvereniging Onze Woning
Deventer

bij om activiteiten die een positief rendement opleveren en/of tot een versterking kunnen leiden van de marktpositie. Eén van die nieuwe activiteiten is het uitvoeren van de bestuurderstaken voor Verenigingen van Eigenaren.

In 1990 ontstonden de eerste contacten met een Vereniging van Eigenaren van tachtig appartementen in Deventer. De leden waren ontevreden over de toenmalige bestuurder en waren op zoek naar een nieuwe bestuurder. Men kwam met ons in contact en deed een verzoek om offerte voor het uitvoeren van de bestuurderstaken.

Gelet op de geschetste ontwikkelingen waren wij ervan overtuigd dat hier een kans voor ons lag. Temeer omdat er, naast een financieel belang bij goed beheer van VvE's, ook een volkshuisvestelijk belang is. Niemand heeft immers belang bij slecht onderhouden woningen en zeker ook niet woningcorporaties, wanneer men omliggend woningbezit heeft. Goed beheer is niet alleen van belang voor de eigenaren maar zeker ook voor de buurt. Door ons werd dan ook offerte uitgebracht naast die van enige andere bureaus. Door de VvE werd de voorkeur uitgesproken om met ons in zee te gaan als bestuurder. Dit betekende eind 1991 de eerste VvE voor Onze Woning.

Al snel werd duidelijk dat door een goed beheer de VvE beter af was. Niet alleen in financieel maar ook in technisch opzicht. Waren er in het verleden diverse pogingen ondernomen om dringend noodzakelijk betonherstel en schilderwerk uit te voeren, pas nu bleek dit mogelijk door een goede voorbereiding en prijsonderhandeling en een goed besluit in de ledenvergadering.

Een en ander resulteerde al vrij spoedig in een vervolg bij een aantal kleinere VvE's. Ook hier konden wij door een goede wijze van voorbereiding en een financieringsconstructie het onderhoudswerk van de grond krijgen.

De ervaringen met beide VvE's waren erg positief. Niet alleen van onze zijde maar ook die van de VvE's. Er was daarom alle aanleiding, ook financieel gezien, uitbreiding te geven aan het aantal VvE's. Om dit te bewerkstelligen is eind vorig jaar een reclamecampagne op touw gezet. Hiervoor is een reclamebureau in de arm genomen en hebben wij deze dienstverlening het Onze Woning VvE Plusplan genoemd.

Wij hebben alle eigenaren/bewoners van VvE's in Deventer aangeschreven (dat waren er ruim 1.000) en hebben een tweetal informatieavonden gehouden. Deze avonden werden redelijk bezocht en in het algemeen was men erg positief.

Wel bleek het probleem van de actievelingen binnen een VvE om de rest van de leden mee te krijgen met het zoeken naar een andere bestuurder wanneer er ontevredenheid heerst, danwel een bestuurder zoeken in het geval van een slapende VvE. Wij hopen in ieder geval door deze actie bij VvE's de ogen te hebben geopend. Onder meer door deze reclamecampagne is het aantal VvE's waarvoor wij het beheer doen inmiddels uitgegroeid tot vijf, in totaal zijnde 238 appartementen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het takenpakket (paragraaf 8.2) en de organisatie (paragraaf 8.3). In de laatste paragraaf (8.4) worden enkele concluderende opmerkingen geplaatst.

8.2 Het takenpakket

Als één van de eerste activiteiten bij het beheer wordt de financiële administratie op de rij gezet, voorzover dat niet of onvoldoende is gebeurd. Daarbij is het van belang de beschikking te krijgen over alle relevante stukken. Er moeten immers bijdragen worden geïncasseerd en financiën beheerd worden. In de praktijk blijkt dit echter niet altijd even gemakkelijk te zijn. Van belang is dat de beschikking komt over de splitsingsakte en het splitsingsreglement, gegevens van de eigenaren, inzicht over de te betalen bijdragen en betalingsoverzichten, bank- en verzekeringsgegevens, crediteurenoverzicht, etcetera.

Tot de administratie behoren ook de afrekening van service- en verwarmingskosten, het zorgdragen voor verzekeringen en het samenstellen van de jaarstukken.

Eveneens tot het takenpakket behoren het uitschrijven en notuleren van vergaderingen, alsmede het zorgdragen voor uitvoering van de besluiten welke zijn genomen in de vergaderingen.

Teneinde de financiële positie van de VvE op korte en lange termijn te kunnen bepalen, is het noodzakelijk dat er inzicht is in de bouwkundige staat van het appartementengebouw. Daarom wordt er een onderhoudsinspectie uitgevoerd. Op grond van deze inspectie wordt een meerjarenplanning en meerjarenbegroting gemaakt. Deze meerjarenbegroting is dan de basis voor de jaarlijkse begroting.

De ervaring leert dat juist het samenstellen van de meerjarenbegroting geen eenvoudige zaak is. In principe is het vaststellen van de technische ingrepen goed te doen, doch het ontbreken van beschikbare financiële middelen maakt dit tot een ware puzzel.

Veelal blijkt immers dat er onvoldoende middelen zijn gereserveerd danwel beschikbaar worden gesteld. Dit betekent dat de noodzakelijke technische ingrepen moeten worden afgestemd op de beschikbare middelen en daardoor over een langere periode moeten worden uitgezet.

Ook moeten veelal voor corporaties gangbare werkzaamheden juist vanwege gebrek aan financiële middelen uit de begroting worden gehaald of op andere wijze worden gerealiseerd.

Wij hebben bijvoorbeeld bij een VvE van vijfenveertig appartementen de onderhoudskosten berekend voor een periode van tien jaar op de wijze zoals dat naar onze mening zou moeten geschieden. In dat geval was de onderhoudsbehoefte in totaal ruim f 910.000,-. Na gekeken te hebben naar de beschikbare financiële middelen is uiteindelijk besloten het accent te leggen op buitenkozijnen en betonherstel en de veiligheid van de installaties. Een absoluut minimum. Het kostenplaatje is op deze wijze teruggebracht naar circa f 640.000,- over tien jaar. Dat wil overigens niet zeggen dat daarmee nu een kleine f 300.000,- in de zak kan worden gehouden. Wanneer men wil dat het gebouw op goede wijze wordt onderhouden, zullen daarvoor offers moeten worden gebracht. Het nu 'weggestrepte' onderhoud kan gedeeltelijk door de eigenaren zelf worden gedaan. Ik denk daarbij aan eenvoudige onderhoudszaken en schilderwerk. Daarnaast moeten de eigenaren sterk in overweging nemen hun maandelijks onderhoudsbijdrage te verhogen danwel een eenmalige betaling te doen.

Onze ervaring leert dat het onderhoud bij eigenaren in het algemeen anders wordt benaderd dan bij de woningcorporaties. Eigenaren stellen de prioriteit anders. Ligt bij corporaties het accent vooral op de veiligheid en het casco, bij eigenaren ligt dat vaak op het vlak van interieurverfraaiing en verbetering. Men heeft de neiging onderhoudsgebreken te onderschatten of zoveel mogelijk naar achteren te schuiven. Overigens komt het omgekeerde ook voor. Bij geringe gebreken worden soms onnodig hoge uitgaven gedaan.

Daarnaast is het zinvol lopende onderhoudscontracten eens kritisch tegen het licht te houden. Dat wil nog wel eens financiële perspectieven bieden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit.

Wanneer onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, worden deze door ons voorbereid door het maken van bestekken of werkschrijvingen. Werken worden aanbesteed en op de uitvoering wordt vanzelfsprekend het nodige toezicht uitgeoefend.

Naast dit planmatig onderhoud kennen we natuurlijk klachtenonderhoud. Het gaat hier dan om klachten en storingen aan die elementen die volgens de splitsingsakte voor rekening van de VvE zijn. De afhandeling van klachten wordt zowel overdag als na werktijd door ons verzorgd. Hierbij maken wij zowel gebruik van onze eigen technische dienst als van derden.

De kosten van onze dienstverlening zijn afhankelijk van de situatie. Soms moet er heel veel gebeuren, maar ook kan het zijn dat men de zaak redelijk goed georganiseerd heeft. De grootte van de VvE is eveneens van belang. Is er sprake van een kleine VvE met zes appartementen of telt de VvE er bijvoorbeeld zestig? Het zal duidelijk zijn dat een aantal werkzaamheden hetzelfde blijven ongeacht de grootte van de VvE. Ook wil de ene VvE meer gedaan hebben dan de andere en kunnen er aanvullende werkzaamheden plaatsvinden. De tarieven zijn daarom voor iedere VvE verschillend en schommelen tussen de f 140,- en f 300,- exclusief BTW per appartement per jaar. Daarnaast kunnen eenmalige kosten in rekening worden gebracht.

8.3 De organisatie

Zoals ik heb aangegeven werkten wij binnen onze organisatie reeds met een beleidsnota uit 1985. Op grond hiervan was er een duidelijk beleid aanwezig en gaandeweg ontstonden er allerlei gedachten bij het managementteam om nieuwe wegen in te slaan. Echter, de tijd en de organisatie waren er nog niet rijp genoeg voor. Door vaststelling van het Beleidsplan 1992 is een en ander in een stroomversnelling geraakt.

Onze organisatie heeft circa 4.000 verhuureenheden en circa 34 formatieplaatsen. Organisatorisch bestaat het tot op heden uit de min of meer traditionele driepoot. Dat wil zeggen drie afdelingen: de administratief/financiële afdeling, de afdeling verhuur- en bewonerszaken en de technische dienst. Ondanks de omstandigheid dat de personeelscapaciteit krap kan worden genoemd, gelet op het aantal structurele projecten en activiteiten, was het mogelijk het beheer voor de eerste VvE uit te

voeren naast de werkzaamheden voor ons eigen woningbezit. Ook nu nog doen wij het beheer van de VvE's met de huidige personeelsbezetting. De grens is echter bereikt, zodat bij verdere uitbreiding van de VvE's ook uitbreiding van de personele capaciteit noodzakelijk is.

Door de wijzigende marktomstandigheden zijn wij thans bezig met een reorganisatie. De bedoeling is op korte termijn over te gaan tot het woondienstenmodel. Dit betekent dat de afdelingen verhuur- en bewonerszaken en de technische dienst worden geïntegreerd tot één afdeling woningbeheer. Binnen deze afdeling opereren de rayonteams die worden ondersteund door een afdeling klantencontact en het bedrijfsbureau. De afdeling projecten draagt zorg voor de ontwikkeling en uitvoering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

Naast woningbeheer en projecten is het in de nieuwe organisatiestructuur de bedoeling te komen tot een afzonderlijke afdeling externe dienstverlening. Binnen deze afdeling moeten de diensten gestalte krijgen die zijn bestemd voor externe partijen niet zijnde onze huurders. Het gaat daarbij om commerciële dienstverlening. Het beheer voor VvE's zal dan ook een wezenlijk onderdeel worden van deze afdeling. Tenslotte kennen we dan voor het geheel de ondersteunende afdeling bedrijfsbeheer, te onderscheiden in algemene zaken en financieel/economische zaken.

8.4 Tenslotte

Uit ervaring kunnen we stellen dat het uitvoeren van de bestuurderstaak voor Verenigingen van Eigenaren een zaak is die door corporaties kan worden opgepakt. Woningbeheer is immers voor corporaties dagelijks werk. Men heeft een schat aan ervaringen en door het sociale karakter van corporaties gebeurt dat beheer in het algemeen met een wat andere filosofie.

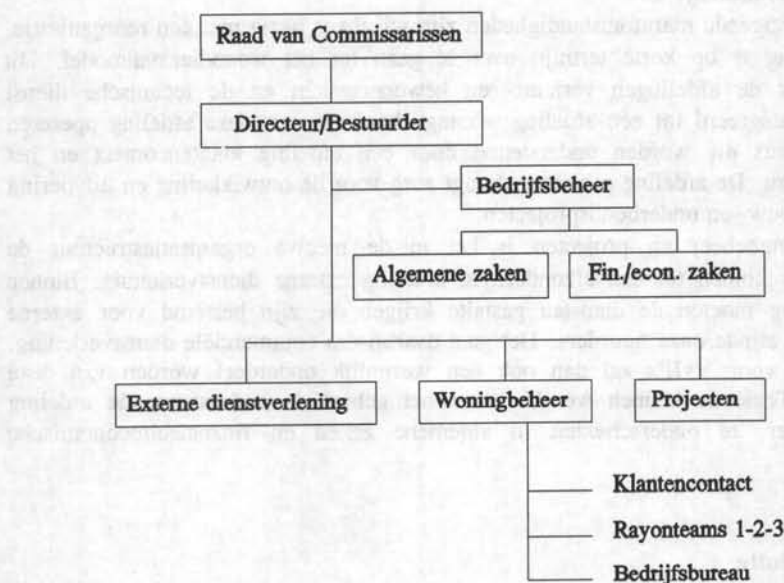
Het beheer voor VvE's is echter wel iets dat weloverwogen moet gebeuren en niet en passant erbij kan worden gedaan. Er zijn immers spelregels die moeten worden gevolgd wil een bestuurder succesvol zijn. Deze spelregels zijn:

Ten eerste moet onderhoud op een creatieve wijze geschieden omdat er veelal niet danwel onvoldoende financiële middelen zijn gereserveerd. Dit betekent voortdurend zoeken naar minder voor de hand liggende oplossingen en soms opsplitsen van werken die bij corporaties normaliter in één keer zouden worden uitgevoerd.

Verder betalen eigenaren. En zijn daardoor zeer betrokken bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Iedere eigenaar is 'opzichter' hetgeen eisen stelt aan de uitvoerende bedrijven en de medewerkers van de corporatie.

Vanzelfsprekend wil men worden behandeld als klant hetgeen betekent: mensen serieus nemen, betalingen goed regelen, snel inspelen op verzoeken en afhandeling van klachten. Kortom een klantvriendelijke houding is uiterst belangrijk.

Afbeelding 8.1 Toekomstig organigram Wbv. Onze Woning



Zorg dat de interne organisatie positief staat tegenover de dienstverlening aan VvE's. Voor veel medewerkers bij corporaties betekent dit een ommezwaai in denken en handelen. Indien uitsluitend de top van een corporatie behept is met VvE's, dan heeft het geheel weinig kans van slagen.

Tot slot: de problemen, de onderlinge verstandhouding en de betrokkenheid van de eigenaren is steeds verschillend. Iedere VvE vraagt daarom een eigen aanpak en benadering.

Tegen de Verenigingen van Eigenaren wil ik tenslotte zeggen:

ten eerste: professionele aanpak kost geld maar kan meer geld besparen. Door kennis van financieel en technisch beheer worden geen onnodige uitgaven gedaan.

Goede werkvoorbereiding en prijsonderhandelingen met uitvoerende bedrijven met behoud van kwaliteit in de uitvoering, kan alleen geschieden door ter zake kundige personen.

Ga in zee met een professionele bestuurder en laat u niet inpakken door mooie praatjes of een lage prijs. Goedkoop blijkt ook hier vaak duurkoop. Let bij de keuze van een bestuurder vooral op continuïteit en kwaliteit, zorg en nazorg.

En tenslotte maar zeker niet onbelangrijk: goed onderhouden appartementen betekenen een hogere marktwaarde.

RANDVOORWAARDEN BIJ DE VERKOOP VAN APPARTEMENTEN DOOR CORPORATIES

9.1 Inleiding

In mijn inleiding zal ik ingaan op de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de verkoop van de appartementen aan bewoners/geïnteresseerde kopers en op welke wijze het toekomstig beheer wordt gewaarborgd.

Hierbij belicht ik eerst de positie en de (mogelijke) rol van de corporaties (paragraaf 9.2). Daarna ga ik over op de praktische invulling binnen mijn organisatie, de Woningbouwvereniging Eemland (paragrafen 9.3 en 9.4).

9.2 De positie en rol van de corporaties

De traditionele positie van de corporaties bestond uit het bouwen en beheren van woningen voor een zeer brede doelgroep. Naast de bouw van eengezinswoningen werden - mede gelet op de woningnood - veel meergezinswoningen, zoals flats en gestapelde woningen, gebouwd voor onder meer starters, gezinnen en bejaarden. Deze bouw kwam mede tot stand door financiële steun van de overheid. Zij stelde dan ook eisen aan de corporaties ten aanzien van deze nieuwbouw, maar ook aan het beheer en de wijze waarop daarover verantwoording moest worden afgelegd. Behalve de overheid stelde ook de huurder, wel of niet verenigd in een bewonerscommissie, eisen aan zijn verhuurder.



W.L. Lieberwerth
Woningbouwvereniging Eemland

Om hieraan te kunnen voldoen zijn de corporaties sterk geprofessionaliseerd. Gelet op de taakstelling (wegwerken van de woningnood) was bij de aanvang voornamelijk de technische functie sterk vertegenwoordigd. Vervolgens werd de financiële functie gestalte gegeven en richten de corporaties zich de laatste jaren, gedwongen door het feit dat nieuwbouw in de sociale sector sterk is teruggedrongen, op de markt: de klanten.

Kortom de corporatie heeft kennis in huis van de techniek (ontwikkelen en beheren van de voorraad, meerjarenonderhoudsplanningen, dagelijks en planmatig onderhoud), van financiën (meerjarenbegrotingen voor onderhoud en vermogensontwikkeling en verslaglegging) en - het belangrijkste - de markt (huurders, woningzoekenden, bewonerscommissies en de makelaardij).

Door het terugdringen van de bemoeienissen van het Rijk, de beperkte financiële middelen, die door de overheid aan de sociale sector beschikbaar worden gesteld, worden corporaties gedwongen om zich actief op de woningmarkt te begeven. Zo zal nieuwbouw tegen aanvaardbare huurprijzen voor huishoudens met een laag inkomen slechts mogelijk zijn, indien combinatie-projecten worden gerealiseerd. Hierbij kan afhankelijk van de markt, gedacht worden aan de combinatie van sociale huur, sociale koop, appartementen en penthouses.

De corporatie verandert van (sociale) beheerder tot (sociale) mede-projectontwikkelaar, met als doel de realisatie van betaalbare (sociale) huurwoningen en het garanderen van een optimale woonomgeving. Daarnaast bezinnen de corporaties zich over de wijze waarop het dienstenpakket voor hun klanten uitgebreid kan worden. Aangezien corporaties eigenlijk al jaren lang 'VvH's' (Vereniging van Huurders) exploiteren, is het beheer van VvE's hun op het lijf geschreven. Naar mijn stellige overtuiging ligt het dan ook voor de hand dat corporaties op korte termijn hun diensten zullen aanbieden aan ter plaatse functionerende VvE's.

Gelet op de grote deskundigheid bij de corporaties zal de VvE niet alleen verzekerd zijn van een planmatige (jaarlijks) aanpak van het technisch beheer en voldoende financiële reserveringen, maar ook een beroep kunnen doen op de deskundigheid binnen de corporatie op het terrein van bewonersaangelegenheden.

Tot slot ben ik ervan overtuigd, dat door de inschakeling van de corporatie bij het beheer, de VvE op termijn minder behoeft te reserveren¹ bij een kwalitatief uitstekend gebouw, waardoor de woonlasten evenwichtig over de jaren kunnen worden vastgesteld en het appartementsrecht minimaal waardevast blijft.

¹ Als motivatie hiervoor geef ik bijvoorbeeld de te behalen prijsvoordelen bij uitbesteed werk als gevolg van de kennis van de leveranciers, produkten en prijsonderhandelingen. Corporaties zijn kapitaalintensieve bedrijven, hetgeen zich vertaalt in betere rentefaciliteiten, die doorgegeven kunnen worden naar de VvE.

Mocht de in uw plaats toegelaten corporatie nog geen contact met u gezocht hebben, stel ik u voor om met hen in overleg te treden, omdat het in uw (financieel) belang is om het beheer van de VvE zo optimaal mogelijk te (laten) geschieden.

Afbeelding 9.1 Organisatiestructuur Woningbouwvereniging Eemland

Woningbouwvereniging "Eemland"

algemene ledenvergadering

raad van commissarissen

algemeen bestuur

dagelijks bestuur

directeur

secretaresse

woondienst

hoofd
verhuurfunctionaris
sociaal begeleider pt
medewerkster huuradm. pt
algemeen medewerker
telefoniste/receptioniste
opzichter dagelijks-/
mutatieonderhoud
ambulant vakman/
magazijnbeheerder
vaklieden

interne dienstverlening

hoofd
administrateur
administratief medewerkster pt
medewerkster informatisering,
administratieve org. en
interne controle
hoofd projecten
hoofd bedrijfsbureau
opzichter planmatig onderhoud
medewerkster huishoudelijke
dienst

aantal personeelsleden 23

aantal verhuureenheden ca. 2800

De kans dat woningcorporaties onder normale omstandigheden als aanbieders van appartementsrechten gaan optreden (dus verkoop van huurwoningen) acht ik uitgesloten.

9.3 Woningbouwvereniging Eemland

Per 1 april 1993 stemden de leden van de woningbouwverenigingen Baarn en Ons Belang te Baarn in met de fusie tussen beide verenigingen. Als gevolg van deze fusie - de nieuwe vereniging heet Eemland - moesten een nieuwe werkorganisatie en structuur worden opgebouwd. Gekozen is voor het woondienstenmodel, waarbij een scheiding is aangebracht tussen de directe klantcontacten (woondienst) en de interne dienstverlening voor de woondienst. Beide diensten worden geleid door de directie.

9.4 VvE De Aak

Vanaf 1989 hebben circa tweehonderd leden/huurders acties gevoerd om de dure huurwoningen (180 stuks) tegen 75% van de marktwaarde te kopen. Na een bewogen periode is in december 1991 besloten om deze dure huurwoningen aan de zittende huurder te verkopen. Dit complex bestond voornamelijk uit eengezinswoningen. Er waren daarnaast ook zestien meergezinshuizen, verdeeld over twee complexen, in de verkoop.

De verkoop van de eengezinswoningen was geen enkel probleem. De verkoop van de meergezinswoningen vereiste een aanzienlijk langere voorbereiding. Voordat de potentiële kopers geïnformeerd konden worden, moest een aantal praktische zaken geregeld worden, zoals:

1. het maken van een splitsingstekening;
2. het opmaken van de splitsingsakte;
3. het aanstellen van de bestuurder;
4. het vaststellen van de vergoeding voor administratie, bijkomende kosten en onderhoudsreservering.

Alvorens met deze werkzaamheden te starten werd overleg gevoerd met de plaatselijke notaris, de makelaar en de 'vereniging eigen huis'.

De splitsingstekening

In overleg met ons Hoofd Technische Dienst werd door een gespecialiseerd bureau (GEO te Amersfoort) de splitsingstekening gemaakt, waarbij de gemeenschappelijke gedeelten werden aangegeven.

De splitsingsakte

Voor het opstellen van de splitsingsakte moest een aantal besluiten worden genomen. Het complex De Aak bestaat uit 32 wooneenheden. De woningdifferentiatie bestaat uit twee-, drie- en vier-kamerwoningen. Alleen de vier-kamerwoningen kwamen

voor verkoop in aanmerking. Dit betekent dat de resterende woningen huurwoningen blijven. De toewijzing van deze huurwoningen wordt door de corporatie en de gemeente verzorgd. De VvE kan daarop geen enkele invloed uitoefenen. Dit is dan ook bestuurlijk gezien de belangrijkste reden geweest om het stemrecht te koppelen aan de breukdelen, waarbij de corporatie de meerderheid van de stemmen in de vergadering van de VvE behoudt. Om tot een objectieve maatstaf voor de breukdelen te komen, is gekozen voor de m³-inhoud. Op basis van deze m³-inhoud werd het stemrecht gekoppeld en de bijdrage in het reserveringsfonds vastgesteld. Ook moesten nog een aantal erfdienstbaarheden worden gevestigd.

De bestuurder

Het bestuur van de woningbouwvereniging Eemland werd de bestuurder van de VvE.

Vaststelling van de vergoeding voor administratie, bijkomende kosten en onderhoudsreservering

De algemene kosten (administratie, verlichting en schoonmaak algemene gedeelten) werden op basis van het aantal appartementen gelijkelijk verdeeld. De verzekeringskosten werden op basis van m³-inhoud omgeslagen.

De reservering voor het onderhoud werd als volgt vastgesteld: Om inzicht in de technische staat van het appartement te hebben, werd door een extern bureau voor de komende tien jaar een meerjaren onderhoudsverwachting opgesteld, zonder rekening te houden met de splitsing in gemeenschappelijke bouwdelen. Op basis van deze meerjaren onderhoudsverwachting werden de niet-gemeenschappelijke onderhouds-activiteiten (bijvoorbeeld vervanging van individuele centrale-verwarmingsketel/keukenblok) buiten de vaststelling van de reservering gehouden.

In het uit te voeren onderhoud komen een aantal werkzaamheden periodiek terug (bijvoorbeeld schilderwerk). Bij woningcorporaties wordt doorgaans bij de vaststelling van de voorziening onderhoud rekening gehouden met de verwachte kosten over een periode van tien jaar. Wanneer de meerjarenonderhoudsverwachting van het complex De Aak over deze periode wordt bekeken, blijkt dat de verwachte uitgaven over de eerste periode van vijf jaar nagenoeg gelijk zijn aan die van de tweede periode van vijf jaar. Daarom werd bij de vaststelling van de reservering uitgegaan van een periode van vijf jaar. Aangezien het betreffende complex in het 'verkoopjaar' geschilderd (grote beurt) was en enkele overige ingrepen waren uitgevoerd, bedroeg het saldo onderhoudsfonds bij aanvang van de VvE nul.

Bij de vaststelling van het reserveringsbedrag dienden als uitgangspunten:

- voor de komende jaren een gelijk bedrag;
- voldoende reservering om jaarlijks aan de verplichtingen te kunnen voldoen;
- bijdrage op basis van m³ inhoud.

De totale servicekosten bestaan uit de reservering voor onderhoud en de vergoeding voor algemene kosten.

Nadat deze informatie voorhanden was, werden de potentiële kopers uitgenodigd. Bij de uitnodiging waren de meerjarenonderhoudsverwachting, de wijze van de berekening van de servicekosten, de splitsingsakte, de splitsingstekening, de publikatie van de vereniging eigen huis 'Appartement in eigendom', de concept-koopakte, het reglement en offertes van verzekeringen (uitgebreide opstal en w.a.) meegezonden. Bij de kennismakings- en voorlichtingsavond waren de notaris en hoofden van dienst (voormalige woningbouwvereniging Baarn) aanwezig.

Na deze voorlichting werden de appartementen getaxeerd, waarbij de meerjarenonderhoudsverwachting, de markt, het stemrecht en de hoogte van de servicekosten van invloed zijn geweest op de taxatiewaarde. Na taxatie zijn de appartementen te koop aangeboden. Van de acht appartementen zijn er drie verkocht. Binnen een jaar zijn er hiervan twee doorverkocht.

Jaarlijks wordt de meerjarenonderhoudsverwachting bijgesteld en minimaal twee vergaderingen uitgeschreven. In deze vergaderingen wordt de onderhoudsverwachting toegelicht, de reservering en vergoeding voor algemene kosten vastgesteld en het jaarverslag behandeld.

9.5 Tenslotte

Ik ben me er van bewust dat de VvE 'De Aak' gelet op onder andere de samenstelling van huurders en eigenaren als een bijzondere VvE kan worden aangemerkt. Vastgesteld kan echter worden dat beiden, huurders en eigenaren, het zelfde belang hebben namelijk: goed onderhouden appartementen en een rustig woongenot. Hiertoe kunnen woningbouwverenigingen als bestuurder van een VvE waarborgen bieden.

FINANCIERING EN ONDERHOUDSPANNING DOOR EEN VVE

10.1 Inleiding

In deze bijdrage passeren de volgende onderwerpen de revue: de (on)zin van onderhoudsplanung voor een Vereniging van Eigenaren. Onze onderhoudsinspectie voor een Vereniging van Eigenaren en tot slot de financiering van onderhoud. Allereerst een korte introductie van de afdeling bouwtechnoservice.

Met inachtneming van ons motto 'omdat er iemand aan uw kant moet staan' voert de afdeling bouwtechnoservice voor de leden een aantal diensten uit op bouwtechnisch gebied. Ik noem u de aankoopkeuring, de controle tijdens de bouw en de beoordeling van bestek en tekeningen. Verder voeren wij jaarlijks circa 24.000 opleveringskeuringen uit. Zowel appartementseigenaren als Verenigingen van Eigenaren van nieuwbouwcomplexen maken van deze keuring gebruik. Tot slot noem ik nog een dienst die wij twee jaar geleden hebben ontwikkeld: de onderhoudsinspectie voor de Vereniging van Eigenaren.

10.2 Onderhoudsplanung

Op grond van artikel 15 van het modelsplitsingsreglement 1992 behoort het onderhoud een zorg te zijn van een VvE.

mw. mr. A.M. Trip
hoofd van de bouwtechnoservice van
de 'vereniging eigen huis'



Dit artikel luidt als volgt: 'De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten'. (modelreglement 1983: art. 15, modelreglement 1973, art. 8).

Dit artikel is de belangrijkste bron van problemen. Uit het onderzoek 'Appartement in beeld' door de 'vereniging eigen huis' dat vorig jaar is gepubliceerd, blijkt namelijk dat maar liefst 70% van de respondenten problemen heeft met het onderhoud of binnen enkele jaren problemen daarmee verwacht. De oorzaken hiervan zijn onder meer: Eigenaren weten niet dat een gebouw onderhoud nodig heeft. Ze hebben er geen belangstelling voor en zien het nut er niet van in. Er is voor onderhoud te weinig geld beschikbaar.

Voor een goed beheer en onderhoud zijn de volgende voorwaarden onontbeerlijk:

- Het conditieverloop van het gebouw wordt bewaakt, met andere woorden: regelmatig vindt een bouwkundige inspectie plaats;
- Achterstallig onderhoud wordt beperkt;
- De VvE weet wat er op termijn moet gebeuren;
- Er is voldoende financiële reserve om tijdig maatregelen te treffen;
- De VvE beschikt over een post onvoorzien ten behoeve van het niet-planmatig onderhoud;
- De communicatie tussen de eigenaren onderling en met de bestuurder is prima.

Van onderhoudsplanung bestaan vele definities. Ik houd het eenvoudig en omschrijf het als een activiteitenprogramma, waarbij wordt aangegeven wat, wanneer moet gebeuren. De kosten van de activiteiten worden begroot en dat mondt uit in een budgetplanung. Voor een effectief gebruik van een onderhoudsplan is het belangrijk dat het is afgestemd op de doeleinden en financiële mogelijkheden van de VvE.

De eigenaren kunnen tijdens de vergadering besluiten tot een doelstelling c.q. prestatieniveau waarop de geplande activiteiten worden afgestemd. Bijvoorbeeld dat het onderhoud gericht is op de instandhouding van het gebouw. In feite kan dan worden volstaan met het (frequent) repareren van defecte onderdelen. Bij deze keuze is het gevaar levensgroot aanwezig dat hoe hoger de herstelkosten zijn des te sneller men geneigd is die gebreken maar voor lief te nemen ("Het zal mijn tijd wel duren").

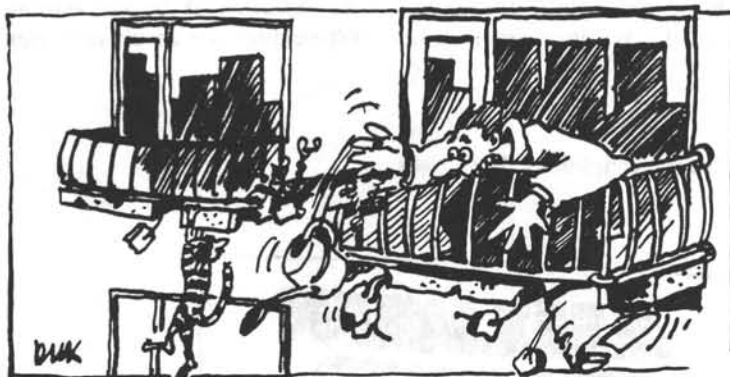
Een veel ambitieuzere doelstelling, zeker bij oudere panden, is al dat onderhoud e.d. te willen verrichten waardoor de technische kwaliteit weer gelijk is aan het moment waarop het gebouw werd opgeleverd.

De eigenaren kunnen ook besluiten al die maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn voor veilig wonen. Het repareren van loszittende balkonhekken zal in dit voorbeeld een hoge prioriteit hebben.

Nog een ander voorbeeld: De eigenaren spreken af kostbaar klachtenonderhoud dat bovendien vaak leidt tot overlast voor de bewoners te willen vermijden.

Tot slot noem ik nog de volgende doelstelling: Om toekomstig onderhoud te beperken wordt gekozen voor integrale vervanging van de houten kozijnen door

Afbeelding 10.1



kunststof. Weliswaar is de investering nu fors maar we hebben er in de toekomst geen omkijken naar. Bovendien vinden we het veel mooier en zal de waarde van ons gebouw stijgen. Wij gaan hierbij voorbij aan het feit dat het complex aan de overzijde - onder sterke druk van de Welstandscommissie - heeft gekozen voor vervanging door houten kozijnen.

Deze voorbeelden illustreren dat er geen sprake kan zijn van één universele onderhoudsplanung. De keuze wordt mede bepaald door zowel de financiële mogelijkheden van de appartementseigenaren als het gekozen onderhoudsregime (noodverband, veiligheid, esthetica, enzovoorts).

10.3 Activeren VvE's

De kerntaak van de VvE is het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Hoe kunnen VvE's worden gestimuleerd deze taak goed uit te voeren? Hier volgen een aantal tips: ten eerste moeten de eigenaren ervan worden overtuigd dat goed onderhoud het eigen belang dient. Verder mogen de eigenaren natuurlijk niet wachten totdat de waarde van de hypotheek de marktwaarde van het gebouw overtreft! Zij moeten ervan worden doordrongen dat onderhoudsplanung en budgettering voordelen biedt.

Ik noem u een aantal voordelen: omdat de VvE weet wat de geplande activiteiten gaan kosten, kunnen de financiële bijdragen van de eigenaren worden vastgesteld. Het onderhoudsplan inclusief de begroting blijkt in de praktijk als legitimatie te kunnen werken bij het voorstel de bijdrage te verhogen en een reservefonds te vormen. Ten tweede kan door tijdig een toereikend reservefonds te vormen, wordt voorkomen dat eigenaren plotseling worden geconfronteerd met de noodzaak de servicekosten te verhogen, respectievelijk wordt vermeden dat de eigenaren eenmalig fors in de buidel moeten tasten.

Tenslotte wordt de ad-hoc besluitvorming voor acuut noodzakelijk herstel vermindert. Er komt meer tijd vrij voor een serieuze voorbereiding van de uit te voeren activiteiten.

**MEERJAREN
PLANNER 1994 2044**

als eerste CV 1990
installatie
schroeven
gaten
tegels
ERFARINGEN
VERKANTEN
schied werk
eigenaar
voor en
palm

7
1
2
9
10
11
12

Op termijn levert een systematische aanpak van het onderhoud en de budgettering besparingen op, de waarde van het pand komt het ten goede en het woonplezier wordt vergroot.

Biedt de VvE (eenvoudige) hulpmiddelen aan waarmee de eerste stappen naar planmatig onderhoud en budgettering kunnen worden gezet. Houdt het simpel. Laat de VvE zich richten op haalbare doelstellingen. Ik wil dit verduidelijken aan de hand van het volgende voorbeeld.

Vanuit welke onderhoudstoestand de toekomst wordt gepland, verschilt natuurlijk van complex tot complex. Als er veel achterstallig onderhoud is, zal naar objectieve maatstaven veel tegelijk moeten worden uitgevoerd. Om de eigenaren juist in zo'n geval niet direct te ontmoedigen is het verstandig water bij de wijn te doen, niet teveel tegelijk te willen en alleen het meest noodzakelijke aan te pakken. In dit voorbeeld zullen dus prioriteiten moeten worden gesteld. Voorrang krijgt bijvoorbeeld het herstel van gebreken die gevaar opleveren. Hoog, maar iets lager op de prioriteitenladder, staat het verhelpen van de gebreken die overlast veroorzaken bij de bewoners. Het opheffen van gebreken die tot ernstige gevolgschade kunnen leiden, staat bijvoorbeeld op de derde plaats.

Het volgende kan ook een hulpmiddel zijn bij het vaststellen van de prioriteiten. Uit onderzoek blijkt namelijk dat circa 80% van de onderhoudskosten wordt besteed aan ongeveer 20% van de bouwdelen. Het gaat dan om onder meer kozijnen, vloerafwerking en dakbedekking.

Dit voorbeeld illustreert ook waarom ik een VvE die net uit de winterslaap is ontwaakt niet zal adviseren direct maar een kostbaar onderhoudsplan te laten verzorgen voor de komende vijftig jaar. Afgezien van de vraagtekens die kunnen worden geplaatst bij de betrouwbaarheid van zo'n voorspelling, kan zo'n plan de eigenaren ontmoedigen, waardoor de besluitvorming wordt vertraagd.

Ik vraag mij bovendien af welke eigenaar bereid is nu al te reserveren voor ingrepen die over vijftientig jaar worden verwacht. Denk hierbij ook aan de gemiddelde verhuiscyclus van acht à tien jaar. Uit ons onderzoek blijkt overigens dat nog niet de helft van de Verenigingen van Eigenaren een meerjarenplanning maakt, ongeveer een derde bekijkt het van jaar tot jaar en bijna een kwart neemt ad-hoc beslissingen.

Nog een tip om de onderhoudsplanning en budgettering succesvol te laten zijn: Laat niet alle taken rusten op de schouders van het bestuur, maar probeer eigenaren enthousiast te maken om deel te nemen aan een onderhoudscommissie. Die commissie kan, desgewenst met ondersteuning van externe deskundigen, een opzet maken voor planmatig onderhoud. Als de vergadering het met het plan eens is, kan de onderhoudscommissie zich bezig houden met het opvragen van vrijblijvende offertes, het natrekken van referenties, enzovoorts.

Resumerend: Ik adviseer een pragmatische aanpak. Doe het stap voor stap. Laat de VvE zich richten op haalbare doelstellingen en maak steeds de afweging tussen wat noodzakelijk is en wat financieel haalbaar is.

10.4 Onderhoudsinspectie appartementen

'Vereniging eigen huis' heeft deze dienst twee jaar geleden ontwikkeld. We hebben verspreid over het land een aantal bouwkundig adviseurs hiervoor geselecteerd en opgeleid. Het doel van de onderhoudsinspectie is de VvE inzicht te geven in het noodzakelijk onderhoud van de gemeenschappelijke bouwkundige onderdelen.

De systematiek van het inspectierapport is als volgt: Op basis van een geautomatiseerd kostenbestand worden in het rapport kosten genoteerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen directe onderhoudskosten en vervangingskosten. Met direct wordt bedoeld: het bouwdeel is beschadigd en reparatie of vervanging moet binnen ongeveer één jaar plaatsvinden om verdere schade aan dat bouwdeel of gevolgschade te voorkomen. Indien verantwoord worden de kosten geraamd op basis van reparatie en niet op basis van gehele vervanging.

Het rapport dat de vertegenwoordiger van de VvE ontvangt omvat drie delen: het inspectierapport, een deel over reserveringen en onderhoudsplanning, en een algemeen informatief deel.

Uitgelegd wordt hoe de VvE zelf met behulp van het inspectierapport een begroting kan opstellen en er worden handvatten gegeven voor het opzetten van een onderhoudsplan.

Ik noem u enkele ervaringen: Opvallend is dat zowel hele kleine als grote VvE's een beroep doen op deze service. Als rode draad zien we dat VvE's van onze bouwkundigen willen weten waar ze de prioriteiten moeten stellen, bijvoorbeeld omdat men dat niet kan beoordelen, dan wel omdat er interne verdeeldheid bestaat. Vanwege onze deskundigheid en onafhankelijkheid wordt ons dus gevraagd een soort Salomonsoordeel uit te spreken.

Dit jaar wordt de dienst geëvalueerd en zal onder meer worden onderzocht of het voldoende aansluit bij de wensen van de VvE's. Alhoewel het qua omvang voor ons een bescheiden dienst is, ben ik wel van mening dat het een bijdrage levert aan het stimuleren van het onderhoudsbewustzijn van appartementseigenaren.

10.5 Financiering

Het is bekend dat nogal wat VvE's problemen hebben met het financieren van (groot) onderhoud. Zo gaf 28% van de respondenten van ons onderzoek aan dat hun VvE niet reserveerde voor onderhoud. Opvallend is dat juist bij de oudste complexen (voor 1945) de reserveringen het laagst zijn. Bovendien moet u bedenken dat zij zich ervan bewust zijn deel uit te maken van een VvE en dat die VvE min of meer functioneerde.

In de grote steden is veel gesplitst eigendom, waarbij de eigenaren soms niet eens weten dat zij deel uitmaken van een VvE. In zo'n geval wordt er uiteraard ook niet gereserveerd.

Ik wil hier maar mee zeggen dat de realiteit nog somberder is dan uit ons onderzoek blijkt.

Rond het thema stimulering van onderhoud en financiering zijn allerlei initiatieven ontplooid. Als bestuurslid van de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) krijg ik ook op dit terrein nogal wat experimenten onder ogen. In deze bundel is al aandacht besteed (hoofdstuk 6) aan het project Hebben is (onder)houden van de gemeente Den Haag.

Andere initiatieven zijn een mix van voordelige leningen in combinatie met subsidie achteraf en (verplichte) deelname aan een onderhoudsfonds. Op dit terrein is ondermeer het Nationaal Restauratiefonds actief.

De traditionele benadering van subsidie verstrekken voor particuliere woningverbetering, had als bezwaar dat het blijven onderhouden niet werd gestimuleerd. Bovendien had de subsidie doorgaans maar betrekking op een deel van de kosten en moest de eigenaar maar zien de rest te financieren. Dat gaf en geeft vaak problemen.

10.6 Wat kunnen gemeenten, corporaties, VvE's en eigenaren doen om het onderhoud te verbeteren en te financieren?

De gemeente maakt keuzes ten aanzien van de vraag welke (financiële) instrumenten waar en wanneer zullen worden ingezet. Voor de keuzes maakt het - naast de hoogte van de beschikbare budgetten - veel uit hoe het met de onderhoudstoestand van het complex is gesteld en hoe rooskleurig het toekomstperspectief van het complex en de wijk wordt ingeschat.

Enkele voorbeelden van gemeentelijke initiatieven zijn:

- Gemeenten kunnen door middel van bijvoorbeeld voorlichting etc. VvE's stimuleren zelf de problemen aan te pakken. Het effect van deze gemeentelijke inspanning is sterk afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de eigenaren en bovendien mag de kwaliteitsachterstand van het complex niet te groot zijn.
- Strategische aankopen van appartementen met het doel de stemverhoudingen in de VvE te beïnvloeden. Een enkele keer is dit instrument ingezet waarbij welwillende eigenaren werden belemmerd door verhuurders.
- Op grond van de Woningwet kan de gemeente de VvE aanschrijven voor het herstel van gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten. Legt de VvE de aanschrijving naast zich neer, dan kan de gemeente de werkzaamheden laten uitvoeren. De kosten worden vervolgens op de VvE verhaald. Die kosten zijn aanmerkelijk hoger dan bij reguliere uitbesteding. Zo worden de kosten van herstel al sowieso verhoogd met een opslag van tien à vijftien procent aan administratiekosten. Zo'n aanschrijving kan zorgen voor veel narigheid binnen de VvE. De gemeente houdt namelijk geen rekening met 'goede' en 'slechte' eigenaren, maar baseert zich op het splitsingsreglement.

Stel twee eigenaren hebben voor eigen rekening al kozijnen vervangen. De VvE krijgt een aanschrijving terzake van het vervangen van de overige kozijnen. Toch zullen ook deze twee eigenaren moeten participeren in de kosten. Kortom: aanschrijven is een paardemiddel. Gemeenten zijn overigen in het algemeen terughoudend om dit middel te gebruiken.

- Aankoop van het complex met als oogmerk sloop of, na renovatie, verkoop van de appartementen. Dit is kostbaar en risicovol. Schuldsanering voor de eigenaren en zorgen voor vervangende woonruimte is onontkoombaar.
- Financiële prikkels in de richting van functionerende VvE's en individuele eigenaren zoals: subsidies, leningen met gunstige condities en borgstellingen zoals de huidige gemeentegarantie.

Bijvoorbeeld: de eenmalige bijdrage bij de start of direct na afloop van de werkzaamheden, wordt vervangen door een subsidie op termijn waarbij in de gemeentelijke subsidieverordening als voorwaarde is opgenomen een verplichte deelname aan een onderhoudsfonds. Vrijwillige deelname aan zo'n fonds blijkt niet te werken.

In de Rivierenbuurt in Amsterdam is het plan gerezen om het afgeven van een splitsingsvergunning te koppelen aan een verplichte deelname aan een onderhoudsfonds. Het perspectief van dit experiment is overigens weinig rooskleurig door het grote aantal woningen dat recentelijk is gesplitst na de invoering van de Huisvestingswet.

Een ander voorbeeld: de gemeente garandeert de lening aan de VvE met als voorwaarde dat de VvE jaarlijks een X-bedrag voor onderhoud reserveert. Onttrekkingen aan het fonds mogen slechts na goedkeuring door de gemeente.

Corporaties kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan het stimuleren en financieren van het onderhoud bijvoorbeeld bij de verkoop van appartementen. (Hierbij doel ik op een verplichting tot een bij de woningcorporatie af te sluiten onderhoudscontract.) Zij kunnen verder een actieve rol spelen bij het beheer, de onderhoudsplanning en uitvoering van werkzaamheden. Het voordeel voor een corporatie is, zeker in een wijk waarin zij zelf investeert, dat deze activiteiten kunnen leiden tot een opwaardering van de hele wijk.

Wat kunnen VvE's en eigenaren zelf doen?

Met behoud van ieders juridische zelfstandigheid kunnen VvE's gaan samenwerken en collectief onderhoud gezamenlijk uitbesteden. Dat kan leiden tot kostenbesparing. Deze complexgewijze aanpak kan een positieve uitstraling hebben voor de hele wijk. Een suggestie die wij nogal eens van vertegenwoordigers van VvE's horen is dat de bereidheid om aan het reservefonds bij te dragen wordt vergroot wanneer de eigenaar in het vooruitzicht wordt gesteld bij verkoop zijn spaarpot aan het reservefonds te mogen onttrekken. Naar onze mening is dit een 'vestzak broekzak' oplossing omdat de nieuwe eigenaar extra zal moeten betalen om het fonds weer op peil te brengen.

Een VvE kan niet of nauwelijks geld lenen bij een bank. Mocht het al lukken dan is er geen sprake van rente-af trek voor de inkomstenbelasting. (Daar staat dan wel tegenover dat de VvE in het algemeen geen belasting hoeft te betalen over rente-inkomsten.) Zonder steun van buitenaf is een VvE voor de financiering van het onderhoud dus aangewezen op de bijdragen van de individuele eigenaren.

Stel, een acuut bouwtechnisch probleem moet worden opgelost en het reservefonds is uitgeput. Besloten kan worden een deel van de bewoners extra te laten betalen. De

'voorfinanciers' krijgen dan bijvoorbeeld een tijdelijke reductie op hun servicekosten en de 'uitstellers' lossen via aanvullende maandelijkse betalingen hun schuld af. Het is redelijk te bedingen dat de 'voorfinanciers' een rentevergoeding ontvangen. Aan deze oplossing kleven bezwaren, denk bijvoorbeeld aan de situatie dat de 'uitsteller' in financiële problemen komt.

Ik heb de vraag gesteld of onderhoudsplanung inclusief budgettering zinvol is. Mijn antwoord is: "ja, maar"

Ik ben ervan overtuigd dat goed onderhoud op termijn geld bespaart, dat door regelmatig onderhoud de marktwaarde van de appartementen stijgt en dat het woonplezier wordt vergroot.

Maar, een Vereniging van Eigenaren die hieraan wil beginnen bind ik wel op het hart zich te richten op haalbare doelstellingen. Maak een afweging tussen wat noodzakelijk is en wat de financiële mogelijkheden van de eigenaren zijn.

Kortom, voorkom dit soort taferelen:

Afbeelding 10.3



VERENIGINGEN WORDT WAKKER!

11.1 Inleiding

Op een themamiddag die de 'vereniging eigen huis' enige tijd geleden heeft georganiseerd, werd door mensen die actief zijn binnen VvE's een breed scala van problemen naar voren gebracht. Ook op de juridische afdeling en op de bouwtechnische afdeling worden adviseurs regelmatig geconfronteerd met problemen van eigenaren van appartementsrechten.

Een belangrijk deel hiervan wordt veroorzaakt door onbekendheid met het bijzonder karakter van een appartementsrecht. Veel personen die in het verleden een boven- of benedenwoning hebben gekocht, zijn zich nauwelijks bewust van de juridische en feitelijke status van hun huis.

Een andere bron van nogal wat ellende is het niet of gebrekkig functioneren van de VvE. Vooral in de grote steden staan tienduizenden gesplitste woningen, deel uitmakend van kleine VvE's, waarvan de meeste niet eens meer slapen, maar regelrecht in coma zijn geraakt. Het niet-functioneren van de VvE en de slechte voorlichting zijn niet de enige moeilijkheden. Ook de individualisering en het daarmee samenhangende feit dat men in de stad soms niet eens weet wie zijn buren zijn, maakt een snelle en succesvolle reanimatie er niet gemakkelijker op. Voorstellen tot reanimatie van de VvE vallen bovendien beslist niet altijd in goede aarde.

Zo gauw de slapende leden vermoeden dat 'ontwaken' geld kost, geeft men niet thuis; 'Oogjes dicht, snaveltjes toe', 'Wat niet weet, wat niet deert'.

mr. F.A.P.M. van Loon
adjunct-directeur van de
'vereniging eigen huis'



Om een vereniging van eigenaren wakker te maken en wakker te houden komt nogal wat kijken. Een zorgvuldige voorbereiding en een goed plan van aanpak zijn dan ook bepalend voor succes. Als men er niet in zou slagen om de VvE-impasses te doorbreken, dan zullen de kwaliteit en de waarde van die woningen en het aanzien van de wijken waarin zij liggen snel achteruitgaan. Aan het voorkomen van een dergelijke gang van zaken wil de 'vereniging eigen huis' een duidelijke bijdrage leveren. Ik maak graag van de gelegenheid gebruik om u te informeren over onze visie op de aanpak van de VvE-problematiek. Wij zijn van mening dat het wakker maken en wakker houden van VvE's het beste kan langs twee sporen:

- Het bevorderen van een betere voorlichting aan aspirant-kopers (paragraaf 11.2);
- Een gerichte actie onder bewoners van appartementen om hun hulp te bieden bij het 'wakker maken' en een beter functioneren van hun VvE (paragraaf 11.3).

11.2 Het bevorderen van een betere voorlichting aan aspirant-kopers

Naar schatting wisselt ruim tien procent van de bestaande koopappartementen jaarlijks van eigenaar. Iedere vijf jaar heeft de helft van het aantal appartementen binnen een VvE een nieuwe eigenaar. Als je een omslag in het denken binnen een VvE wilt bewerkstelligen, is het bijzonder effectief om bij de groep starters te beginnen.

Onze uitgave 'Appartement in eigendom' beschrijft op begrijpelijke wijze alle belangrijke elementen. Aspirant-kopers wordt geadviseerd te vragen naar het functioneren van de VvE, de notulen van de laatste vergadering, een afschrift van het splitsingsreglement, de hoogte van de onderhoudsreservering (wat er in kas is), enz. Er zit een model koopcontract in en er wordt uitleg gegeven wat de betekenis is van de bepalingen in het splitsingsreglement.

Uit de praktijk is ons bekend dat degene die na lezing van deze uitgave toch in een slapende VvE zijn terechtgekomen, regelmatig het initiatief willen nemen om de VvE weer tot leven te wekken. Dit sluit ook aan bij het algemeen bekende gegeven dat nieuwe kopers van woningen vaak eerst een en ander verbouwen of verbeteren. Bij appartementseigenaren is dat niet anders. Alleen vallen sommige onderdelen daar onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

Gelukkig maken veel aspirant-kopers gebruik van de informatieve uitgaven van de vereniging. Toch blijkt het grootste deel van de kopers van een appartement niet op de hoogte te zijn van het bestaan van deze speciale uitgave.

Als gemeenten het met staatssecretaris Heerma eens zijn dat het van belang is dat bewoners gebruik kunnen maken van sterke deskundige, professionele belangenorganisaties, dan moeten gemeenten niet zelf proberen een eigen voorlichtingsfolder te maken, maar dienen ze gebruik te maken van de know how die er is. Dat is niet alleen financieel efficiënter maar ook veel effectiever voor het te bereiken doel, omdat de vereniging over specialisten beschikt die kopers en bewoners ook persoonlijk kunnen adviseren.

Een eerste stap voor de gemeente om de VvE-problematiek te verminderen zou derhalve kunnen zijn het attenderen dan wel het verstrekken van 'Appartement in

eigendom'. Sommige gemeenten vragen zich af of zij de voorlichting van aspirant-kopers niet over kunnen laten aan makelaars en notarissen. Mijn antwoord is: nee. Notarissen worden pas ingeschakeld nadat de transactie is beklonken. Een eventueel advies komt dan als mosterd na de maaltijd. Bovendien beschikt hij nagenoeg nooit over kennis met betrekking tot de feitelijke toestand van het appartement, het functioneren van de VvE, de reserveringen, enz.

Ook de voorlichting door de makelaars is ontoereikend. Zelfs als zij optreden voor kopers wordt maar zelden volledige informatie gegeven. Sommige makelaars geven op dit gebied regelmatig blijk van een gebrek aan know how. Andere houden liever hun mond over de verschillen tussen een appartement en een eengezinswoning:

"Ach, meneer, dat staat allemaal in een reglement, als u straks in deze benedenwoning woont dan hebt u van de notaris een exemplaar gekregen en kunt u het allemaal eens rustig doorlezen. Het is allemaal standaard geregeld!"

Ik zou de verkopende makelaars, die zich er zo vanaf maken niet graag de kost geven. Eigenlijk zou iedere bij de verkoop van een appartement bemiddelende makelaar zowel informatie moeten verstrekken over de gang van zaken bij VvE's in zijn algemeenheid als specifieke gegevens over de betreffende VvE en het functioneren daarvan. Dit betekent dat de makelaar niet alleen moet weten wie de bestuurder is maar ook bij hem geïnformeerd moet hebben naar eventuele bijzonderheden. Recente notulen van vergaderingen horen mijns inziens bij de gegevens die verstrekt moeten worden.

Het is op dit moment volstrekt onduidelijk wat je van een makelaar op dit gebied kunt verwachten. Wij nodigen de NVM uit om in overleg met ons de informatievoorziening uit te breiden en te stroomlijnen.

Ook zouden met name makelaars een goede bijdrage kunnen leveren aan het wekken van slapende VvE's. Door bijvoorbeeld consequent in alle advertenties te vermelden dat het om een appartement gaat, met een goed functionerende VvE en met een onderhoudsreservefonds. Nogal wat makelaars hebben echter aarzeling voor een dergelijke positieve discriminatie. Het betekent immers dat voor de verkoop van andere appartementen mogelijk meer moeite gedaan moet worden. En aangezien het bemiddelen bij goedkope appartementen volgens de makelaars toch al geen vetpot is ...

Kortom de voorlichting van makelaars en notarissen schiet momenteel zodanig te kort dat je het aan hen niet over kunt laten. Bovendien wordt het grootste deel van de appartementen gekocht zonder inschakeling van een makelaar.

Conclusie: de meest effectieve voorlichting is direct aan de aspirant-kopers zelf. Behalve eerdergenoemde uitgave heeft de 'vereniging eigen huis' ook een avondvullende cursus ontwikkeld voor kopers en bewoners van een appartement. Deze cursus, waarvoor bij het publiek zeer veel belangstelling bestaat, wordt tegen kostprijs aan gemeenten aangeboden. Deelnemers aan de cursus ontvangen tegen geringe vergoeding een uitgebreid cursusboek. In deze cursus worden de mensen geactiveerd om slapende VvE's wakker te schudden. De voordelen van een goed functionerende VvE wordt ze voorgehouden:

- het onderhoud wordt gewaarborgd en de kosten gespreid;
- het appartement wordt daardoor meer waard;

- het is gemakkelijker te verkopen, ook omdat het voor de koper gemakkelijker is te financieren;
- het leidt tot een verbetering van de onderlinge contacten;
- goed voorbeeld doet goed volgen en kan leiden tot betere kwaliteit en aanzien van de directe woonomgeving;
- in bepaalde gevallen kan men gebruik maken van subsidies van de overheid.

Aspirant-kopers hebben na zo'n avond exact door waar het om gaat bij de koop van een appartement. In overleg met de gemeente kan de 'vereniging eigen huis' inspelen op specifieke maatregelen die de gemeente bijvoorbeeld in het kader van de particuliere woningverbetering wil nemen.

Ter afsluiting van dit onderdeel over het verbeteren van de voorlichting aan aspirant-kopers zou ik ook tegen gemeenten willen zeggen: "Gemeenten wordt wakker, let op uw zaak en maak gebruik van de mogelijkheden om met een minimum aan kosten de appartementsproblematiek effectief aan te pakken".

11.3 Het 'wakker maken' of beter laten functioneren van een VvE

Een probleem dat zich hierbij voordoet is de verscheidenheid aan VvE's en bewoners:

- grote en kleine VvE's;
- gemengde complexen;
- redelijke tot zeer slechte staat van onderhoud;
- mate waarin bewoners contact met elkaar onderhouden;
- grote verschillen in financiële positie van bewoners.

De verschillen bepalen soms de kans op succes. Maar door gericht beleid van bijvoorbeeld een gemeente kun je de verschillen overbrugbaar maken. Denk aan combinaties met particuliere woningverbetering, rentesubsidies voor onderhoud, subsidies voor cursussen, enz.

Wat alle sluimerende of slapende VvE's gemeen hebben is dat zij niet of niet goed functioneren. De eerste prioriteit is dan ook om iemand in een VvE zover te krijgen dat hij/zij bereid is de ondankbare rol van 'opstarter' te gaan vervullen. Iedereen die zich wel eens heeft verdiept in communicatiewetenschap weet dat het moeilijkst is om mensen zover te krijgen dat ze zelf actie gaan ondernemen. Dit lukt in de regel alleen als je erin slaagt te appelleren aan het eigen belang. De bewoners en kopers die zelf wakker zijn geworden, weten dat zij pas wat kunnen doen als de VvE besluiten neemt: Maar hoe roep je een vergadering bijeen? Hoe kom je tot besluitvorming? Hoe zit het met juridische spelregels? En hoe kun je de medebewoners motiveren?

Een aantal deelnemers van onze hiervoor besproken cursus kwam met het verzoek om hen bij te staan bij het wakker schudden van hun VvE. Ook van gemeenten uit

bereikten ons signalen dat er behoefte is aan professionele ondersteuning voor 'opstarters' van VvE's.

Vanuit deze optiek heeft de 'vereniging eigen huis' een cursus ontwikkeld met de titel: Een nieuw leven voor uw vereniging van eigenaren. De doelgroep voor de cursus is (aanstaande) bestuurders van een VvE.

In het cursusmateriaal wordt veel aandacht gegeven aan de noodzaak van goede communicatie en zorgvuldige voorbereiding naar de eerste vergadering toe. In iedere VvE (ook in de kleine) zitten bewoners die de 'opstarter' wel eens even duidelijk willen maken wat ze ervan vinden: "Ik heb geen geld voor onderhoud dus zoek het maar uit." "Ik heb mijn woning altijd keurig onderhouden en ik verdom het om aan jou problemen mee te betalen." "Ik maak toevallig zelf wel uit wat ik aan mijn woning doe." "Je denkt toch niet dat ik iedere keer naar die vergaderingen kom: ik kan mijn tijd wel beter gebruiken." "Wat sta je nou te zeuren, laat de gemeente de boel maar opknappen, net als in al die andere wijken."

U kunt zich voorstellen dat het enige sociale behendigheids- en kennis van zaken vergt om na deze spontane bijdragen van medebewoners de discussie toch in het juiste spoor te houden.

De cursus voor bestuurders helpt hen om de VvE te stimuleren. Dat betekent inzicht geven in de financiële organisatie, de onderhoudsplanning, de verzekeringen, de organisatie en frequentie van vergaderingen, al of niet uitbesteden van werkzaamheden, enz. De bestuurderscursus duurt twee avonden. De deelnemers ontvangen een cursusboek waarin alle hoofdzaken nog eens op een rijtje zijn gezet en dat als naslagwerk kan worden gebruikt.

De cursussen die door de 'vereniging eigen huis' worden georganiseerd, zijn voor iedereen toegankelijk. Lidmaatschap van de 'vereniging eigen huis' is geen vereiste. Uitgangspunt is dat de deelnemers een beperkte eigen bijdrage betalen (f 10,- voor het cursusboek) en dat de gemeente de overige kosten van de cursussen voor haar rekening neemt.

11.4 Knelpunt

Wij constateren overigens wel dat de bereidheid van gemeenten om cursussen voor woonconsumenten financieel mogelijk te maken door het afschaffen van de zogenaamde woonconsumentenregeling van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer minder is geworden.

Wonderlijk genoeg signaleren wij aan de andere kant dat sommige gemeenten ambtenaren vrij maken om voorstellen te ontwikkelen om de voorlichting aan bewoners van appartementen te stimuleren. Je krijgt dan goedbedoelde boekjes, waarbij gedeelten uit diverse uitgaven worden overgeschreven en zonder samenhang of kader worden gepresenteerd. Wij plaatsen vraagtekens bij de effectiviteit van dit soort hap-snap initiatieven.

11.5 Hebben is (onder)houden

De aanpak van de gemeente Den Haag valt zeker niet in deze categorie en is om verschillende redenen interessant. De 'vereniging eigen huis' ondersteunt het Haagse project Hebben is (onder)houden.

De bestuurderscursus waarover ik eerder sprak beleeft zijn première in Den Haag met mensen die in het kader van het project Hebben is (onder)houden hun VvE nieuw leven willen inblazen.

Den Haag is het ook met ons eens dat er een tweesporen benadering nodig is. In Den Haag heeft de vereniging dan ook al verschillende cursussen gegeven voor aspirant-kopers en bewoners van appartementen. 'Voorkomen is beter dan genezen' weet men ook in Den Haag.

Een aanpak zoals in Den Haag is alleen het proberen waard als het gaat om vele duizenden VvE's. Het uiteindelijke resultaat valt pas na jaren te beoordelen. Doel van het project is het stimuleren van onderhoud. Voor de gemeente vanuit het besef dat grootschalige stadsvernieuwing zijn langste tijd heeft gehad en de financiële middelen voor woningrenovatie sterk verminderen. Een risico voor het project is de opstelling van een aantal teleurgestelde bewoners. Sommigen hebben een sterk negatief oordeel. Men ging ervan uit dat de overheid wel zou renoveren net zoals in andere wijken en nu moet men (nagenoeg geheel) zelf opdraaien voor de kosten.

Een ander risico is dat de bewoners binnen een VvE uiteindelijk toch niet overgaan tot het onderhoud, omdat de maandlasten (zelfs bij een goed gespreide uitvoering) per saldo te sterk stijgen. Wij zijn benieuwd naar de tussentijdse evaluatie.

Het is belangrijk dat er binnen een wijk een prijsverschil zichtbaar wordt tussen appartementen met een goed functionerende VvE met een concrete onderhoudsplan-ning en reservering en een slapende VvE.

Als in bredere kring duidelijk wordt dat appartementen in slapende VvE's minder opbrengen, dan is dat dé stimulans om wakker te worden en onderhoud te plannen. Ik daag de makelaars uit om bij taxaties en adviezen veel meer gewicht toe te kennen aan verschillen in de onderhoudstoestand en het functioneren van de VvE.

11.6 Tot slot

Ik heb stilgestaan bij de VvE die slaapt en wakker moet worden. Bij de kopers die wakker moeten worden. Maar ook bij gemeenten en makelaars moet de wekker aflopen.

De 'vereniging eigen huis' is er klaar voor. Individuele bewoners van een appartement kunnen bij ons terecht voor juridisch, financieel en bouwtechnisch advies. Ook VvE's kunnen lid worden en gebruik maken van speciaal voor hen ontwikkelde produkten zoals de VvE-bulletins en VvE-onderhoudsplan-ning. Er is goed voorlichtingsmateriaal: Appartement in eigendom. En niet te vergeten de cursussen, voor kopers en bewoners van een appartement en bestuurders van een VvE.

Wat misschien nog wel het belangrijkste is: dat is de samenhang en wisselwerking tussen al deze produkten. Als grootste professionele woonconsumentenorganisatie (400.000 leden) zijn wij bereid en in staat om ook bij lokale projecten in overleg met gemeenten een bijdrage-op-maat te leveren.



DE CASE BEEK, PROBLEMEN IN GEMENGDE COMPLEXEN

12.1 Inleiding

Mijn inleiding gaat over problemen die zich kunnen voordoen bij het beheer van gemengde complexen. De problemen die zich in de jaren tachtig in de gemeente Beek hebben voorgedaan zijn in het verleden, op verzoek van het ministerie van VROM, reeds onderwerp van studie geweest van het OTB en bij de samenstelling van deze inleiding heb ik dan ook dankbaar gebruik gemaakt van het door Henk Heeger en Petra Bassie opgestelde rapport.

12.2 Complexbeschrijving en aanleiding

Het complex bestond uit 96 flatwoningen, verdeeld over zes bouwblokken van vier verdiepingen aan de rand van de gemeente. Het werd in 1963 werd gebouwd en aanvankelijk door één verhuurder verhuurd. In 1978 is een makelaar gestart met het uitponden van het woningcomplex zodat het na enige tijd werd opgedeeld in zowel koop- als huurwoningen, en werd bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren opgericht.

In 1982 werden de eerste ernstige bouwtechnische gebreken geconstateerd, waarbij geen direct gevaar aanwezig was. Bouw- en Woningtoezicht achtte het wel wenselijk om op korte termijn groot-onderhoud uit te voeren, waarvan de VvE bij brief van

J.G.J. Eijssen
wethouder volkshuisvesting
gemeente Beek



B&W d.d. 26 juli 1982 in kennis werd gesteld. De constructie was echter zo slecht dat er in 1986 tijdens een onweersbui spontaan een balkon op de bovenste verdieping afbrak. Deze gebeurtenis vormde voor B&W aanleiding om Bouw- en Woningtoezicht direct een onderzoek te laten instellen. Een dag later werd geconcludeerd dat het beton van de balkons en galerijen op diverse plaatsen zeer ernstig was aangetast, het metselwerk op diverse plaatsen een opvallende scheurvorming vertoonde en de betonnen rand rondom de meeste balkons los zat en op diverse plaatsen reeds verdwenen was. Op grond van deze verontrustende uitkomst gelastten burgemeester en wethouders de VvE een uitgebreid onderzoek naar de constructieve staat van de flats in te stellen en werd de VvE aangeschreven om alle balkons te stutten en een hekwerk te plaatsen op het terrein om de veiligheid van passerende voetgangers te waarborgen. In juli 1986 zijn er dan ook (in opdracht van de VvE en betaald door de VvE) houten stutten geplaatst om verder instorten van de balkons en galerijen te vermijden.

Verder gevolg gevend aan de lastgeving van B&W werd eind juni 1986 door de VvE aan Intron BV te Utrecht opdracht gegeven een onderzoek te doen naar de constructieve staat van de Oranje flats. Intron concludeerde een maand later dat een grote renovatie noodzakelijk was. Toen echter ook de kosten voor het herstel van de veiligheid en de verdere onderhoudskosten duidelijk werden, bleken er problemen te zijn om deze kosten te financieren (totale renovatiekosten f 2.945.922,- of te wel f 30.686,89 per woning). Deze financiële problematiek en de oplossing daarvan is in feite de rode draad.

12.3 Probleemstellingen

De gemeente stelde zich aanvankelijk op het standpunt dat de primaire verantwoordelijkheid voor de oplossing van de bouwkundige gebreken bij de eigenaren en de VvE lag. De betrokkenheid van de gemeente bij het proces had primair betrekking op het bewerkstelligen van het opheffen van de onveilige situatie. Al snel bleek dat de VvE de financiering niet rond kreeg, omdat:

- het reservefonds nagenoeg geen middelen bevatte;
- de waarde van de woningen door de bouwkundige gebreken in zeer korte tijd behoorlijk gedaald was waardoor de uitstaande hypotheekschuld de waarde verre overtrof en betrokkenen niet meer in staat waren bij te financieren.

Dit was voor de gemeente aanleiding om zich actiever met de aanpak bezig te houden en uiteindelijk de trekkende rol te vervullen bij het proces. Vanaf dat moment is de gemeente continu participant.

De gemeente Beek participeerde op twee fronten actief. Enerzijds vanuit haar positie als publiekrechtelijk overheidsorgaan, anderzijds als privaatrechtelijk mede-eigenaar van een aantal appartementen dat gedurende het proces steeg tot 59 appartementen. Vanuit haar publieke taak werd in eerste instantie onderzocht welke financieringsbronnen mogelijk waren, waarbij onder meer onderzocht werden de mogelijkheden van de Regeling voorzieningen huurwoningen, de middelen van de gemeente

(stadsvernieuwingsfonds), de knelpuntenpot van de provincie, aanvullende middelen van het Rijk en aanvullende bijdragen van de eigenaren van de woningen.

Voor de financiering van de herstelwerkzaamheden diende een onderscheid gemaakt te worden tussen huurwoningen en woningen die door eigenaren bewoond werden. Medio juli 1987 waren 51 woningen verhuurd, een situatie overigens die regelmatig veranderde.

Eigenaren/verhuurders zouden aanspraak kunnen maken op de Regeling voorzieningen huurwoningen, terwijl de eigenaren/bewoners subsidie zouden moeten krijgen uit het Stadsvernieuwingsbudget. Probleem hierbij was dat het gemeentelijk budget te laag was, dat dit lage budget inmiddels door de gemeenteraad aangewend was voor andere saneringsprojecten en bovendien de gemeentelijke subsidieverordening geen grondslag bood voor subsidiëring van de hier aan de orde zijnde renovatie van balkons en galerijen. Desondanks werd een verzoek aan de provincie gericht voor een bijdrage uit de knelpuntenpot en eventueel andere subsidie-mogelijkheden. De provincie wees het verzoek echter op puur formele gronden af, zonder inhoudelijk op de problematiek in te gaan.

Deze houding van de provincie was voor de gemeente aanleiding bestuurlijk overleg te entameren en wel met de provincie en de H.I.D. Volkshuisvesting Limburg. Daarbij werd de slechte financiële positie van de eigenaren benadrukt en het feit dat die eigenaren daardoor in een groot aantal gevallen hun financiële verplichtingen niet konden nakomen.

Verder werd benadrukt dat overgaan tot verhuur van hun eigendom en aanspraak kunnen maken op de Regeling voorzieningen huurwoningen voor de betreffende eigenaren ook geen soelaas zou bieden aangezien voor hen geen vervangende woonruimte voorhanden was en geen enkele financieringsinstantie bereid was de eigenaren - gelet op hun overige financiële verplichtingen - te belenen en zij niet in staat zouden zijn verdere financiële verplichtingen aan te gaan ter financiering van het na aftrek van de VROM-subsidie overblijvende investeringsbedrag. Dan zou ook het probleem ontstaan dat, hoewel subsidie verkregen werd, de eigenaren hun appartement toch niet kunnen opknappen.

Het was dan ook noodzakelijk dat er een subsidievorm voor de eigenaren/bewoners gevonden werd waarbij de gemeente ervan uitging dat de eigen bijdrage voor alle eigenaren binnen het complex gelijk diende te zijn, waarvoor een bijdrage uit het stadsvernieuwingsfonds onontbeerlijk was. Gelet op de eerdergenoemde beperkingen van het gemeentelijk budget werd dan ook een dringend beroep op de provincie gedaan voor een financiële bijdrage.

Naar aanleiding van dit bestuurlijk overleg deed de provincie aanvankelijk de toezegging dat zij financieel wilde bijdragen aan het opheffen van de onveilige situatie maar per sé niet aan de particuliere woningverbetering. De kosten voor het opheffen van de onveilige situatie waren geraamd op 1 miljoen gulden, waarvan de provincie 40% voor haar rekening zou willen nemen (20% uit de knelpuntenpot en 20% uit het werkgelegenheidsfonds), en de overige 60% in evenredigheid door Rijk, gemeente en bewoners gedragen zou moeten worden.

Vervolgens trok de provincie haar aanvankelijke toezegging echter in, uit vrees voor precedentwerking.

12.4 Oplossing door gemeente op eigen kracht

Op het moment dat duidelijk werd dat de hogere overheden niet (voldoende) wilden participeren in een oplossing van het financiële probleem van de bewoners, diende de gemeente zelf naar een aanvaardbare oplossing te zoeken.

Eind 1987 werden dan ook externe deskundigen ingeschakeld om de mogelijkheden die de gemeente juridisch en financieel zou hebben nader te onderzoeken. Half december 1987 verscheen er een rapport waarin werd geconcludeerd dat een oplossing lag in de overname van de appartementen door de gemeente en/of een externe verhuurinstantie. Uitgaande van een aantal veronderstellingen over onder meer het kapitaliseren van de huuropbrengsten, gewenst rendement op de investering, de kosten van de renovatie en exploitatiekosten zou de gemiddelde aankoopsprijs dan maximaal f 40.000,- per appartement mogen bedragen om tot een sluitende exploitatie te komen. Van belang is hierbij op te merken dat de gemiddelde uitstaande hypotheek van de eigenaren plus minus f 76.000,- bedroeg. Rekening houdende met een maximale opbrengst van f 40.000,- impliceerde dit een gemiddeld verlies per eigenaar van f 36.000,-. Door de externe adviseur werd dan ook geadviseerd om met name voor de personen die een hypotheek met gemeentegarantie hadden (plus minus dertig) overleg te plegen met de rijksoverheid die ermee zou moeten instemmen dat ook zonder formele executie het garantiefonds kon worden aangesproken bij onderhandse aankoop door de gemeente evenals dit voor particulieren geldt, en met betrekking tot het in afwijking van daaromtrent vastgestelde voorwaarden verlenen van renovatiesubsidie. Verder de hypotheeknemers die in voorkomende gevallen moesten instemmen met roeyement van de hypotheekinschrijving. Tenslotte de eigenaren en bewoners met het doel hen te wijzen op het belang en de noodzaak van het verlenen van medewerking.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aankoopsprijs die de gemeente voornemens was te bieden hoger lag dan de executiewaarde van de woningen die volgens taxatie lag op $\pm$ f 22.500,-. Let wel: uitgaande van deze executiewaarde en een openbare verkoop zou het rijk in ieder geval meer uit het garantiefonds moeten bijdragen dan bij het voorstel van de gemeente (ruim f 9.000,- per appartement).

Deze mogelijkheid werd door de gemeente verder uitgewerkt en in mei 1988 maakte het college van B&W aan de VvE bekend van plan te zijn de flats zelf aan te kopen, te renoveren en vervolgens weer te verhuren. De gemeente ging er daarbij vanuit dat zij tenminste de helft van de woningen in eigendom zou moeten krijgen om een meerderheid binnen de VvE te verwerven.

In juni 1988 schakelde de gemeente het adviesbureau Projectresearch and Management in om de overdracht van de woningen aan de gemeente te regelen en de renovatie te begeleiden. De eigenaren zouden zelf een verdeelsleutel voor het maximale aankoop-budget van de gemeente moeten opstellen.

Omdat de VvE aanvankelijk niet met het voorstel van de gemeente wenste in te stemmen, liet de gemeente eind augustus 1988 nagaan welke juridische mogelijkheden er waren om tot een aanpak van het complex te komen indien eigenaren niet bereid zouden zijn om hun woning aan de gemeente te verkopen, waarbij onder

andere de herstelaanschrijving conform de Woningwet en de afwikkeling via de VvE aan de orde kwamen.

In januari 1989 stemde de VvE uiteindelijk toch in met het voorstel van de gemeente waarbij opgemerkt wordt dat de gemeente in de desbetreffende vergadering geen meerderheid had (op dat moment eigenaresse van slechts vijf appartementen). Uitgangspunten bij het geaccordeerd plan van de gemeente waren:

- de oorspronkelijke aankoopprijs en de stand van de hypotheek op dat moment;
- renovatie flats met gebruikmaking van de Regeling geldelijke steun voorzieningen huurwoningen 1987;
- de bewoners, voorzover eigenaar, zouden na renovatie de flats kunnen huren tegen een redelijke huurprijs van f 600,- exclusief servicekosten per maand.

Om de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaren te benadrukken en de positie van de gemeente niet te overheersend te laten zijn, formeerde de VvE een werkgroep die zich moest bezighouden met het vinden van een rechtvaardige verdeelsleutel van het door de gemeente geboden budget ad. f 3.840.000,- (96 woningen à f 40.000,-). De werkgroep adviseerde om de koopprijs te stellen op 63,5% van de aanvankelijke koopprijs van de huidige eigenaren, welk voorstel door de VvE met inachtneming van twee voorbehouden werd overgenomen:

- de gemeente zou meer dan de helft van de woningen moeten kunnen kopen, anders zou het gehele plan niet doorgaan;
- wanneer 63,5% van de aankoopprijs minder zou zijn dan f 22.500,- (zijnde de executiewaarde van de woningen), zouden de eigenaren dit laatste bedrag krijgen.

Door deze handelwijze van de gemeente werd bewerkstelligd dat de verliezen bij de woningen met gemeentegaranties minder zouden worden dan bij een gedwongen openbare verkoop.

De dertig bewoners van de appartementen waarop gemeentegarantie rustte, verklaarden zich bereid om hun flat aan de gemeente te verkopen. Uitgaande van de eerdergenoemde verdeelsleutel van 63,5% zou met de aankoop van die dertig appartementen een bedrag gemoeid zijn van f 1.336.312,-, terwijl de resterende hypotheekbedragen f 1.902.546,58 bedroegen. Verlies derhalve f 566.234,58.

Ervaringen uit het verleden hadden geleerd dat de gemiddelde prijs van die appartementen bij openbare verkoop f 22.500,- bedroeg. Niet ingrijpen van de gemeente zou dan ook betekenen dat het verlies bij openbare verkoop f 1.152.546,58 zou bedragen. Na eerdere verzoeken bij de H.I.D. Volkshuisvesting in de provincie Limburg werd in een persoonlijk onderhoud met de staatssecretaris verzocht om ook bij de onderhandse aankopen door de gemeente voor de gebruikelijke 50% te participeren. De gemeente had de stellige indruk dat de staatssecretaris gecharmeerd was van het door de gemeente uitgewerkte idee omdat het èn in de richting van de bewoners èn in de richting van het Rijk de meest voordelige oplossing was. Helaas lieten de formele regeltjes de constructie niet toe en de staatssecretaris wees het verzoek dan ook louter op formele gronden af. Nog steeds klemmt het dat wanneer een particulier een verzoek gedaan zou hebben tot onderhandse verkoop dit wel gehonoreerd zou zijn. De gemeente heeft daar voorbeelden van.

Extra frustrerend voor de gemeente was dat de staatssecretaris niet alleen alle medewerking weigerde, waardoor de problemen alleen maar groter werden, ook vond hij in de correspondentie van de gemeente kennelijk aanleiding om een onderzoek te gelasten of de gemeente de regelgeving wel juist had toegepast. De conclusie van dit onderzoek was dat de gemeente conform de regelingen had gehandeld.

Gelet op deze afwijzende houding van de staatssecretaris moesten de gemeente en de VvE op eigen kracht verder, hetgeen begin 1990 tot een nieuw probleem leidde. Een groot aantal eigenaren bleek in staat alsnog een aanvullende financiering te verwerven om de uitstaande hypotheek af te lossen. Veertien eigenaren lukte dit echter niet en konden dan ook geen royement krijgen op hun uitstaande hypotheek. Bovendien hadden deze eigenaren ook geen mogelijkheden om niet met de verkoop mee te doen omdat ze zelf niet in staat waren om de renovatie te bekostigen. Voor deze probleemgevallen werd dan ook nogmaals bij het ministerie van VROM aangedrongen op een financiële bijdrage ad. f 150.000,-, die echter ook weer werd afgewezen.

Door deze halsstarrige houding van het ministerie van VROM restte er voor die eigenaren geen andere mogelijkheid dan over te gaan tot executieverkoop met als uiteindelijk resultaat een bijdrage van het Rijk en de gemeente ad. f 542.390,05 voor deze 14 woningen.

Na alle fricties werd uiteindelijk op 2 april 1990 met de renovatie begonnen. De renovatie werd medio 1991 afgerond.

Na afronding van het project kan geconstateerd worden dat de gekozen aanpak in ieder geval geleid heeft tot een oplossing die voor de meeste betrokkenen bevredigend is, in die zin dat door het opnieuw waarborgen van de veiligheid en het groot onderhoud aan de 'gemeenschappelijke' onderdelen van het complex het complex bouwtechnisch weer geheel opgeknapt is. De financiële drama's die het project bij vele gezinnen teweeg heeft gebracht, werpen echter een schaduw over dit project.

Terugkijkend kan ik concluderen dat wanneer de gemeente in de toekomst nog eens voor een vergelijkbaar probleem gesteld zou worden, gekozen zou worden voor een andere aanpak. Met name de (financiële) terughoudendheid van Rijk en provincie en de enorme hoeveelheid ambtelijke tijd die in het project zijn gaan zitten, zijn elementen die bij dit project vooraf verkeerd zijn ingeschat, waarbij ik nog wil aantekenen dat ik absoluut niet de beleidsvisie van de provincie, om particuliere woningverbetering niet in aanmerking te laten komen voor een bijdrage uit de provinciale knelpuntenpot, kan delen. Evenmin kan ik de beleidsvisie van het Rijk delen om onderhandse aankoop door de gemeente niet als executieverkoop te beschouwen. Een flexibelere opstelling van Rijk en provincie in deze zou bijgedragen hebben aan minder verstreckende gevolgen voor diverse eigenaren.

Literatuur

Heeger, Henk, en Petra Bassie, 1992, **Partikuliere woningverbetering na uitpon-
ding; ervaringen met het complex Oranjesingel/Margrietstraat in de gemeente
Beek'**, Onderzoeksinstituut OTB, Delftse Universitaire Pers, Delft.

These results are in line with the findings of other studies which have shown that the use of a single factor analysis is not appropriate for the analysis of data from a multi-factorial design. The results of the present study suggest that a multi-factorial design is more appropriate for the analysis of data from a multi-factorial design.

BEHEER IN GEMENGD SAMENGESTELDE VVE'S

13.1 Inleiding

In de grote steden staan veel panden welke zijn gesplitst in appartementen. Vaak denken mensen bij een appartement aan grote flatgebouwen. Dit is echter een misverstand. Een appartement kan ook een boven- of benedenwoning zijn.

Bij het kopen van zo'n appartement komen echter andere spelregels om de hoek kijken, die niet voorkomen bij de koop van een eengezinswoning. Men koopt niet het eigendomsrecht op een huis, maar het appartementsrecht in een gebouw hetgeen betekent, dat men het exclusieve gebruiksrecht heeft van een gedeelte van dat gebouw, het zogenaamde privé-gedeelte. Daarnaast wordt men mede-eigenaar van het hele gebouw en is men daardoor mede-verantwoordelijk voor het gebouw, zoals het onderhoud van daken, goten, vloeren en dergelijke. Men is gezamenlijk met andere appartementseigenaren verplicht het gebouw (het casco) te onderhouden.

Om een en ander in goede banen te leiden is in de wet de oprichting van een Vereniging van Eigenaren (VvE) daarom verplicht gesteld. Door het kopen van een appartement wordt men 'automatisch' lid van deze VvE. Of men wil of niet.

Het komt regelmatig voor dat iemand een appartement gekocht heeft en daar al geruime tijd in woont, zonder ooit iets van de VvE te merken of te horen. Men spreekt dan van een slapende VvE. Zo'n VvE bestaat alleen op papier. De leden komen niet bij elkaar, nemen geen besluiten en gaan voorbij aan het gezamenlijk plegen van onderhoud.



F.G.M. Schuurs
directeur Huis en Eigendom

Bij grote appartementencomplexen is het beheer meestal in handen van professionele beheerders/administrateurs, om dit oude begrip toch maar weer van stal te halen.

Door het nauwkeurig in kaart brengen van de staat van onderhoud van een complex, het financieel maken van de onderhoudsingrepen en het op een tijdlijn uitzetten van een onderhoudsplan, dient uiteindelijk het maandelijks voor dit onderhoud te reserveren bedrag te worden berekend. Ik ga hier verder voorbij aan overige servicekosten en verzekeringen.

Bij kleine en meestal slapende VvE's komt men niet eens tot hierbovengenoemde acties. Kortom, het bezitten van een appartement in een groot of klein complex brengt bepaalde spelregels met zich.

13.2 Complicaties

Daarnaast heeft men nog met een extra complicatie te maken en wel de verschillende belangengroepen die in één complex worden aangetroffen. Nadat een gebouw is gesplitst in appartementen kan men te maken krijgen met:

- één eigenaar, die alle appartementen in eigendom heeft en deze vervolgens verhuurt. We zien hier twee partijen: de eigenaar-verhuurder en de huurders.

Ik hoef u als belangenorganisatie van de verhuurders niet te vertellen dat er tussen beiden conflictsituaties kunnen ontstaan;

- één of meer verhuurders die appartementen hebben verkocht aan eigenaar/bewoners. In deze situatie komt naast verhuurders en huurders nog een derde partij, de eigenaren van de los verkochte appartementen voor;
- alleen eigenaren.

In deze inleiding beperk ik mij tot het tweede punt.

Voorts wil ik één partij hierbij buiten beschouwing laten, namelijk de huurders. Zij zijn binnen een vereniging van eigenaren geen partij en hebben geen stemrecht. Dit wil echter geenszins zeggen, dat ze geen belanghebbenden zijn.

De verhuurder stelt conform de daarvoor geldende regels woonruimte ter beschikking. Mochten er tussen verhuurder en huurder problemen zijn over het onderhoud, zowel intern als extern, dan zijn er kanalen waarlangs de huurder (achterstallig) onderhoud kan afdwingen. Hierbij moet u denken aan huurcommissies en bouw- en woningtoezicht.

13.3 Eigenaar-verhuurders en eigenaar-bewoners

In het algemeen wordt er door beleggers/verhuurders in de woningbouw geïnvesteerd om daarmee een gunstig financieel resultaat te behalen. Zij willen rendement van geïnvesteerd vermogen. Het uitvoeren van onderhoud gebeurt om de woningen verhuurbaar te houden en om waardedaling en daarmee kapitaalvernietiging te voorkomen. Wanneer het rendement op de investering afneemt of wanneer er hoge financiële uitgaven noodzakelijk zijn om de verhuurbaarheid zeker te stellen, zal de

belegger/verhuurder een afweging maken tussen de opbrengst bij verkoop van het complex, het investeren in het complex of het niets doen. Tevens zal de belegger overwegen of hij met de opbrengst van de directe verkoop of met het te investeren bedrag voor de verbetering elders een hoger rendement kan behalen.

Als verkoop het meeste oplevert, dan kan hij nog overwegen om het complex als één geheel te verkopen of per woning (het zogenaamde uitponden). Door verkoop per woning zal de opbrengst in het algemeen hoger liggen dan bij verkoop van het gehele gebouw, maar daar staat tegenover dat verkoop per woning meestal een veel langduriger proces is.

Woningen kunnen worden verkocht aan nieuwe verhuurders en/of aan eigenaar-bewoners. Verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners houdt in dat huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen. Veel zittende huurders zijn bereid de door hen gehuurde woning te kopen, omdat zij verwachten dat de woonlasten door de aankoop van de woning lager zullen zijn dan bij het huren van de woning. De aftrekbaarheid van de hypotheek speelt hierbij een belangrijke rol. Bij de aankoop zijn zij echter vaak niet of niet voldoende op de hoogte van de jaarlijkse bijkomende kosten, zoals die voor onroerende zaakbelasting, verzekering en voor het onderhoud van de woning. Voor de mate waarin onderhoud gepleegd wordt, is de nog beschikbare financiële ruimte van de kopers van groot belang. Daar vele kopers van een appartement aan het plafond van hun financiële mogelijkheden zitten, vormt het onderhoud een niet meer op te brengen post. Hierdoor worden slechts op beperkte mate financiële onderhoudsreserves binnen een VvE opgebouwd.

Door het niet plegen van onderhoud kan in de naaste toekomst de waarde van de panden binnen de VvE zakken, waardoor de hypotheek van eigenaar-bewoners kunnen uitstijgen boven de marktwaarde.

Terug naar de verschillende belangengroepen die binnen een VvE kunnen voorkomen. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE. Tezamen vormen de appartementseigenaren de VvE. Het hoogste orgaan van de VvE is de vergadering van eigenaren. Alle beslissingen worden in de vergadering van de VvE genomen. En dat gaat bij uitgeponde complexen zeer moeizaam.

De verhuurder die bezig is zijn appartementen los te verkopen (uitponden) is in de regel niet meer geïnteresseerd in het plegen van al te veel onderhoud en zeker niet in het uitvoeren van omvangrijke renovatieprojecten. Waarschijnlijk was het naderen van het tijdstip van groot onderhoud reden om tot afstoting over te gaan. Het probleem voor hem blijft echter hoe lang het duurt voordat hij van de laatste appartementen af is. Was hij aanvankelijk tijdens vergaderingen van de VvE in de meerderheid, door het doorgaan met verkopen zal er een omslagpunt komen, dat hij in de minderheid komt te verkeren. Zolang dit punt niet is bereikt, maakt hij de dienst binnen de VvE uit en kan bij het plegen van onderhoud tegenhouden.

Bij grote maatschappijen die een naam te verliezen hebben valt dit in de regel nogal mee. Zij zijn bang voor negatieve publiciteit. Bovendien kunnen de huurders van de appartementen die nog niet zijn verkocht ook knap lastig worden, ook al hebben zij geen stem in de VvE. Het hangt nu van de onderhoudsbereidheid van de nieuwe eigenaar-bewoners af hoe het onderhoudsprobleem wordt aangepakt.

13.4 Kantonrechter

Het beheer in gemengd samengestelde verenigingen van eigenaren is geen eenvoudige zaak. Een eigenaar-verhuurder die in de meerderheid is, domineert de vergadering en frusteert het plegen van onderhoud. Hoe goedwillend de groep eigenaar-bewoners ook is. Bij ernstige onderhoudstekortkomingen is de hulp van de dienst Bouw- en Woningtoezicht in te roepen en is onderhoud met een aanschrijving af te dwingen. Ook kan de hulp van de kantonrechter worden ingeroepen.

Wanneer het door conflicten of verschil van mening in een VvE niet lukt een besluit - tot bijvoorbeeld het plegen van onderhoud - te nemen, kan een machtiging aan de kantonrechter worden gevraagd, die de toestemming of medewerking van een of meer eigenaren kan vervangen. Dit kan wanneer het gaat om gemeenschappelijke delen. De rechter bekijkt of het weigeren van de medewerking onredelijk was en of er compensatie voor eventueel nadeel was geboden. Zo'n machtiging geldt dan als een besluit van de VvE. Er kan dan met de machtiging in de hand een opdracht worden gegeven aan een aannemer op kosten van de VvE.

Ook kan het voorkomen dat de hulp van de kantonrechter wordt ingeroepen indien het niet lukt de jaarlijkse vergadering bijeen te roepen, waardoor dringende besluiten niet kunnen worden genomen. Dit kan voorkomen als eigenaar-bewoners een minderheidsaandeel hebben in een VvE, terwijl een grote eigenaar-verhuurder de meerderheid heeft. De kantonrechter kan dan ook hier uitkomst bieden.

Vanaf deze plaats wil ik er met nadruk op wijzen dat Huis en Eigendom als belangenorganisatie van verhuurders staat voor de verhuurder die een lange termijn visie heeft met zijn onroerend goed. Deze verhuurder is erbij gebaat zijn onroerend goed in goede conditie te houden. Hij is erbij gebaat rustige en tevreden huurders te hebben.

Met name nemen wij hier afstand van de speculanten die onroerend goed slechts voor korte tijd in bezit hebben, er weinig of niets aan doen en vervolgens snel doorverkopen. Deze vorm van 'huisjesmelken' bezorgt de particuliere verhuurder een slecht imago. Veel appartementen komen juist in dit circuit terecht bij lieden met wie niet te vergaderen valt en waar het woord 'onderhoud' taboe is.

Veel uitgepand bezit komt juist voor bij kleine verenigingen van eigenaren, die niet of nauwelijks functioneren. De grote administratiekantoren hebben deze kleine VvE's op grote schaal links laten liggen: te bewerkelijk; te arbeidsintensief. Bij kleine VvE's valt te denken aan de vele gesplitste portiekwoningen in de grote steden, die meestal bestaan uit zes appartementen. In enkele grote steden is het besef doorgedrongen, dat het met het onderhoud van juist deze VvE's droevig is gesteld.

De grote appartementencomplexen worden over het algemeen bestuurd door professionele administratiekantoren, die over voldoende kennis beschikken om zelfs lastige gemengd samengestelde VvE's met succes tot het plegen van onderhoud te bewegen. De kleine VvE's kunnen hiermee niet adequaat omgaan.

Het is dan ook de taak van de belangenorganisaties 'vereniging eigen huis' en Huis en Eigendom gereedschap te ontwikkelen om deze probleem VvE's de helpende hand

te reiken. Gelukkig zien enkele gemeenten (Rotterdam, Den Haag en Groningen) de noodzaak in om op korte termijn tot actie over te gaan.

13.5 Samenhangend pakket

Huis en Eigendom - sinds 1897 dé organisatie van eigenaren van vastgoed - heeft eind jaren tachtig het immense probleem van de slapende en dus niet-functionerende VvE's onderkend. In september 1990 is een compleet en overzichtelijk handboek voor deze probleem-VvE's verschenen, compleet met een voorbeeldenset als hulpmiddel om een slapende VvE te activeren.

De belangstelling was overweldigend. In korte tijd had de ruime oplage, zijn weg naar VvE's gevonden. In mei 1992 werd een tweede herziene druk uitgegeven, waarin tevens het Nieuw Burgerlijk Wetboek was verwerkt. Het eerste exemplaar werd op het eerste landelijke symposium over Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren overhandigd aan de voorzitter van de NVM en de voorzitter van de Koninklijke Notariële Broederschap.

In juni 1993 organiseerde Huis en Eigendom samen met de gemeente Rotterdam de eerste grote Dag voor de VvE in de Doelen in Rotterdam. De belangstelling was groot. Samen met de gemeente Rotterdam werd besloten de schouders te zetten onder het VvE-probleem in de stad. Begin oktober 1993 werd door wethouder Vermeulen de eerste VvE-winkel van Nederland geopend. In het kantoor van Huis en Eigendom geven ambtenaren van de gemeente samen met personeel van Huis en Eigendom voorlichting over VvE's. De gemeenteraad van Rotterdam is begin februari 1994 akkoord gegaan met deze voorlopig tweejarige privaat-publieke samenwerking. Een waarlijk unieke overeenkomst.

Teneinde goedwillende-amateur-administrateurs meer diepgang te geven in het wel en wee van hun VvE, is enkele weken geleden de eerste uitgebreide VvE-cursus van de start gegaan. Momenteel zijn vijf cursussen van elk tien tot vijftien personen volgeboekt.

Een cursus duurt drie avonden. Na de cursus dient de vers opgeleide administrateur in principe zelf aan de slag te gaan. Hij dient te kruipen in de huid van de administrateur. Huis en Eigendom biedt hem of haar nog een twee jaar ondersteunings-/begeleidingspakket aan. Juist deze eerste twee jaar zijn cruciaal voor het met succes starten van deze VvE's. De moeilijkste vergaderingen en besluiten concentreren zich juist in deze periode. Steun en begeleiding zijn ons inziens dan onontbeerlijk.

Na deze periode van twee jaar moet de VvE op eigen kracht verder kunnen en geeft het lidmaatschap van Huis en Eigendom de mogelijkheid nog op ieder moment op de vereniging te kunnen terugvallen. De bouwkundige en juridische dienst van de vereniging kunnen waar dan ook in het traject ondersteuning verlenen. Zo kan een eventuele kantongerechtsprocedure via de eigen belangenvereniging worden gevoerd.

De kern waar alles om draait is nog steeds: onderhoud.

Een meerjarenonderhoudsplan is de basis waar het in de VvE om draait. Het is het fundament voor het maandelijks te reserveren bedrag voor het plegen van toekomstig onderhoud. Ook hierin biedt Huis en Eigendom de helpende hand en wel door het

opstellen van dergelijke onderhoudsplannen als integraal onderdeel van het begeleidingspakket.

13.6 Tot slot

In het eerste deel van mijn betoog ben ik ingegaan op het beheer en met name de bereidheid tot het plegen van onderhoud in gemengd samengestelde VvE's. Ik constateerde, dat stem'blokken' binnen VvE's een groot probleem vormen om tot besluitvorming over onderhoud te komen. Binnen grote appartementencomplexen weten professionele administrateurs in de regel met succes hiermee om te gaan. Bij de kleine VvE's is dit een groot probleem. Door maximale inzet van de belangenorganisaties Huis en Eigendom en 'vereniging eigen huis' kan in nauwe samenwerking met de gemeenten een ondersteuningspakket worden geboden om juist deze altijd verwaarloosde groep appartamenteigenaren de helpende hand te bieden.

Het is een omvangrijke klus. Een inhaalonderhoudsslag die nog gemaakt kan worden. Alleen is het in sommige wijken wel vijf voor twaalf. Want Hebben is onderhouden en Onderhoud is behoud.

REEDS VERSCHENEN UITGAVEN IN DEZE SERIE

1. Heleen Hüpscher en Frits Meijer, **Technisch beheer door verenigingen van eigenaren**, 1990.
2. Frits Meijer, **Nieuwe strategieën voor het particuliere woningbeheer**, 1990.
3. G. Vijverberg, **Planning van bouwkundig onderhoud aan schoolgebouwen, oriëntering - modellering - institutionalisering**, 1991.
4. prof. dr. ir. H. Priemus, I. Smid, dr. ir. G. Vijverberg, **Visies op onderhoudsplanung van schoolgebouwen**, 1992.
5. Henk Visscher, **Kwaliteitsverklaringen en het bouw- en woningtoezicht**, 1992.
6. Frits Meijer, **Technisch beheer door eigenaar-bewoners: ontwikkelingen en perspectieven**, 1992.
7. Huib Swets, **De kosten-kwaliteitstoets, analyse van een gemeentelijk volkshuisvestingsinstrument**, 1993.
8. H.F. Kaan, **Technisch beheer van sociale-huurwoningen. Principes, praktijk, perspectieven**, 1993.
9. D.C. Kooijman, A. Straub, **Opnametechnieken en het technisch beheer van onroerend goed**, 1993.
10. R. van den Broeke, L. Quist, **Duurzaamheid en het beheer van de woningvoorraad**, (verschijnt binnenkort).

11. F.M. Meijer, H.J. Quist, H. Priemus, H.B. Winter, A.G. Bregman, D.A. Lubach, **De nieuwe bouwplanprocedure: verwachtingen en eerste ervaringen van de diensten bouw- en woningtoezicht, 1994.**



