

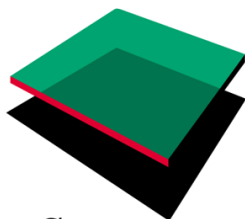
Companen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties / Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en Integratie

**Het functioneren van VvE's: update 2012 en
verbetervoorstellen**

11 juni 2012

Projectnr: 2700.133



Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties / Directoraat-
Generaal Wonen, Bouwen en Integratie

**Het functioneren van VvE's: update 2012 en
verbetervoorstellen**

11 juni 2012

Inhoud

1. Inleiding en vraagstelling	1
1.1. Aanleiding en onderzoeksvragen	1
1.2. Onderzoeksopzet	2
1.3. Leeswijzer	3
2. Stand van zaken bij VvE's	5
2.1. Veel VvE's ingeschreven bij Kamer van Koophandel, maar nog niet alle	5
2.2. Samenstelling VvE's (informatiebron: Kadaster)	6
2.3. Enkele kenmerken van de steekproef	7
2.4. Het functioneren van de VvE	7
2.5. Onderhoud	10
2.6. Toezicht notaris op VvE-verklaring bij overdracht of toedeling	13
3. Oordeel van VvE-beheerders over certificering	15
3.1. Productcertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars	15
3.2. Certificering Vereniging van Eigenaars	16
3.3. Oordeel van gecertificeerde beheerders	17
3.4. Oordeel van niet gecertificeerde beheerders	17
3.5. Oordeel over VvE-certificering	18
4. Ideeën ter verbetering	19
4.1. Positiebepaling	19
4.2. Overzicht van denkbare verbeteringsmaatregelen	20
5. Samenvattende conclusies	35
Bijlage 1: Vragenlijst Verenigingen van Eigenaars Februari 2012	1
Bijlage 2: Vragenlijst VvE-beheerders	3

1. Inleiding en vraagstelling

1.1. Aanleiding en onderzoeksvragen

Verschillende onderzoeken hebben in de afgelopen jaren uitgewezen dat een belangrijk deel van de Verenigingen van Eigenaars (VvE's) niet structureel invulling geeft aan haar bestuursverantwoordelijkheid. Één van de zichtbare resultaten is dat een deel van de voorraad appartementen in Nederland achterstallig onderhoud kent. Op grond van deze situatie heeft onder andere het voormalige Ministerie van VROM¹ zich in de afgelopen jaren, samen met diverse belangenorganisaties van VvE's, ingespannen om hierin verandering te brengen.

De inspanningen hebben geresulteerd in de nodige publiciteit en enkele veranderingen in het Burgerlijk Wetboek (Appartementsrechten), de Handelsregisterwet en de Woningwet. Het betreft de volgende veranderingen:

- In het Burgerlijk Wetboek titel 5.9 is per 1 mei 2005 vastgelegd dat iedere VvE een reservefonds dient aan te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Voor bestaande VvE's is een overgangstermijn van 3 jaar opgenomen en zij moesten per 1 mei 2008 ook over een dergelijk fonds beschikken. De omvang van het reservefonds is aan de VvE (privaatrechtelijk).
- Tevens is bepaald (art.5:122 BW lid 5) dat de notaris ervoor moet zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht over de achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds bij eigendomsoverdracht of toedeling.
- In de Handelsregisterwet 2007, in werking getreden 1 juli 2008, is vastgelegd dat alle VvE's per 31 december 2009 moeten zijn ingeschreven in het nieuwe Handelsregister.
- Per 1 juli 2011 hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen VvE's te benaderen en in specifieke situaties onder voorwaarden de VvE's eerder aan te spreken op hun functioneren (wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door VvE's, het zogenoemde machtigingsvoorstel).

Het functioneren van de VvE's blijft voor de overheid een aandachtspunt en dat geldt ook voor diverse vertegenwoordigers in de Tweede Kamer. Bij de behandeling van de begroting 2012 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is hiervoor door de Tweede Kamer aandacht gevraagd (aangenomen motie 71) en de minister van Binnenlandse Zaken heeft toegezegd hiernaar onderzoek te doen. Aan Companen is gevraagd dit onderzoek uit te voeren, dat betrekking heeft op het volgende:

- a) Herhalen van het in 2010 uitgevoerde onderzoek naar het functioneren van VvE's² en na gaan in hoeverre de eerdere wijzigingen hebben geleid tot verbeteringen.
- b) Voorstellen te genereren die kunnen leiden tot een verdere verbetering van het functioneren van VvE's. Dit valt uiteen in drie onderdelen:
 1. Nagaan bij gemeenten en andere relevante partijen welke ideeën / wensen er zijn die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van VvE's.

¹ In 2011 is het onderdeel dat zich onder andere bezig houdt met het beleid rond appartementen, opgegaan in het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

² Zie het rapport "Stand van zaken VvE's in Nederland", mei 2010.

2. Nagaan bij de branche en certificerende instellingen hoe de kwaliteit van administrateurs kan worden verbeterd en hoe het aantal certificeringen van VvE's en professionele beheerders kan worden vergroot.
3. Nagaan in hoeverre de verplichte inschrijving van VvE's in het Handelsregister kan worden vereenvoudigd en wat de voor- en nadelen zijn van de verplichte inschrijving. Dit laatste mede naar aanleiding van de inhoud van de brief aan de Tweede Kamer van 5 december 2011 (32004 nr 4) van de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

1.2. Onderzoeksopzet

Het onderzoek is langs de volgende lijnen uitgevoerd:

1. Enquête onder VvE's

Om de stand van zaken in beeld te brengen is er voor gekozen om de VvE's zelf te benaderen, zoals dat ook voor het onderzoek in 2010 is gebeurd.

Ook nu is een enquête gehouden onder 500 VvE's in de vier grote steden. Het betreft een beperkt aantal enquêtes, met het oogmerk om een indicatie te krijgen of het functioneren van VvE's verder is verbeterd. De enquête is toegestuurd naar het vestigingsadres van de VvE en deze kon schriftelijk of via Internet worden ingevuld. De adressen van de benaderde VvE's zijn aselekt getrokken uit het register van de Kamer van Koophandel. Begin 2010 waren ongeveer 37.000 VvE's ingeschreven en dit is inmiddels gestegen tot ongeveer 85.000. Het totaal aantal VvE's in Nederland wordt geschat op ongeveer 129.000 en dit betekent dat ongeveer 66% van de VvE's daadwerkelijk is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dit betekent dat het register van de Kamer van Koophandel nog steeds selectief is samengesteld. Vooral de kleine VvE's, vaak zonder bestuur, hebben zich (nog) niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Aan de enquête hebben 107 VvE's deelgenomen. Dit komt neer op een respons van 20% en gelet op de aard van de doelgroep is dit aan te merken als een hoge respons. Toch is er sprake van een selectieve respons. Hiervoor bestaan de volgende aanwijzingen:

- Bij de geënquêteerde VvE's ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond de €214.000. Uit het WoON2009 blijkt dat de gemiddelde waarde van een appartement in de vier grote steden op €195.000 ligt, aanmerkelijk lager dan de WOZ-waarde bij de geënquêteerde VvE's. Dit is een aanwijzing dat in de enquête meer "betere appartementencomplexen" waren vertegenwoordigd, die vermoedelijk ook wat vaker over een actieve VvE beschikken.
- In de respons zijn de zeer kleine VvE's ondervertegenwoordigd en dit zijn vaker de "niet-actieve" VvE's. Deze ondervertegenwoordiging is een logisch gevolg van de wijze waarop de steekproef is getrokken onder de bij de Kamer van Koophandel ingeschreven VvE's.

Omdat het onderzoek in 2010 op dezelfde wijze is uitgevoerd, zijn de uitkomsten onderling goed vergelijkbaar³. Dit was ook het belangrijkste doel van het onderzoek.

Toch is er een essentieel verschil. De meting in 2010 had betrekking op VvE's die zich voor de verplichte einddatum van 31 december 2009 bij de KvK hadden

³ Om de uitkomsten goed vergelijkbaar te maken, zijn de enquête-uitkomsten voor 2012 gewogen naar de responsverhoudingen die ook in 2010 zijn aangetroffen. Door deze manier van weging is de verhouding tussen het aantal kleine, middelgrote en grote VvE's in 2012 identiek aan die in 2010.

ingeschreven. Vermoedelijk bevonden zich hieronder meer VvE's die al over een bestuur beschikten. Nu heeft de enquête betrekking op VvE's die zich ook nadien hebben ingeschreven en het is aannemelijk dat hieronder zich meer VvE's bevinden die tot het moment van inschrijving nog niet over een bestuur beschikten. Met andere woorden: het ligt voor de hand dat de enquête-uitkomsten voor 2012 wat ongunstiger scoren ten opzichte van 2010, omdat er nu meer VvE's hebben deelgenomen die waarschijnlijk marginaal actief zijn.

2. Gesprekken met organisaties die te maken hebben met VvE's

- Om goed zicht te krijgen op de totale VvE-problematiek zijn er gesprekken gevoerd met de vier grote steden. In deze gesprekken is vooral nagegaan of het functioneren van VvE's is verbeterd en in hoeverre de recente wijzigingen van het appartementsrecht daartoe hebben bijgedragen. Tevens zijn ideeën verzameld die kunnen bijdragen aan een verbetering van het functioneren van VvE's.
- Ook zijn gesprekken gevoerd met de belangenorganisaties Stichting VvE-Belang en de Vereniging Eigen Huis (VEH). In deze gesprekken zijn dezelfde onderwerpen aan de orde geweest als in de gesprekken met de vier grote steden.

3. Indicatieve enquête onder VvE-beheerders

Onder VvE-beheerders is een enquête uitgezet, die men schriftelijk of via Internet kon invullen. Die enquête is uitgezet onder alle 17 VvE-beheerders, die door de organisatie Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) zijn gecertificeerd. Tevens zijn 83 niet gecertificeerde VvE-beheerders, verspreid over heel Nederland, geënquêteerd. In totaal hebben 8 gecertificeerde en 36 niet gecertificeerde beheerders de vragenlijst ingevuld. Een respons van 44% die als zeer goed kan worden aangemerkt. Aan de uitkomsten kan een indicatieve betekenis worden toegekend.

4. Brede brainstormbijeenkomst

In de laatste fase van het onderzoek is een brede brainstormbijeenkomst georganiseerd. Met de aanwezige partijen zijn de uitkomsten van de enquête-onderzoeken besproken en zijn ideeën / suggesties voor het verbeteren van het functioneren van VvE's geïnventarieerd. Tevens zijn de "ins en outs" van die ideeën voor het voetlicht gebracht.

Aanwezige organisaties bij de brainstormbijeenkomst

- Gemeente Rotterdam
- Gemeente Den Haag / VVE-Balie
- Gemeente Utrecht
- Gemeente Enschede
- Gemeente Schiedam
- SKW
- Nationale Hypotheek Garantie
- NVM
- VvE-Belang
- Vastgoed Management Nederland
- Vastgoed Pro
- WPM Groep
- Ymere VvE Beheer
- VVE 010
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

1.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de onderzoeksuitkomsten van de enquête onder VvE's gepresenteerd.
- In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksuitkomsten van de enquête onder VvE-beheerders weergegeven.
- In hoofdstuk 4 worden de ideeën beschreven die zouden kunnen bijdragen aan het beter functioneren van VvE's.
- In hoofdstuk 5 worden de samenvattende conclusies beschreven.

2. Stand van zaken bij VvE's

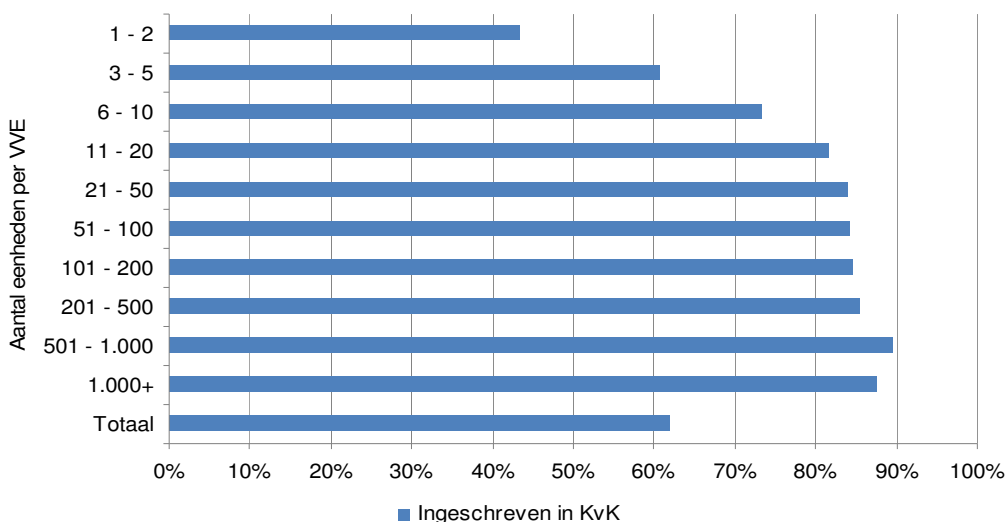
2.1. Veel VvE's ingeschreven bij Kamer van Koophandel, maar nog niet alle

Aantal ingeschreven VvE's (informatiebron Kamer van Koophandel)

Met de inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de Handelsregisterwet 2007, werden reeds bestaande VvE's verplicht om zich voor 31 december 2009 in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Op basis van informatie van het Kadaster, zouden er ongeveer 119.000 VvE's zijn die voor 1 juli 2008 waren opgericht. Sindsdien zijn er ongeveer 10.000 nieuwe VvE's opgericht. Niet bekend is hoeveel VvE's, bijvoorbeeld door sloop of samenvoeging van appartementen, zijn opgeheven. Dat aantal wordt geschat op enkele honderden. Dit betekent dat er per 1 maart 2012 ongeveer 129.000 VvE's zijn in Nederland, waaronder ook Verenigingen van Eigenaars van recreatiehuisjes (ca 8.000 ingeschreven VvE's), Verenigingen van Eigenaars van parkeergarages, etc.

Buiten de hierboven genoemde aantallen zijn er ook nog zogenoemde fictieve VvE's. Tot 1 december 1972 was het namelijk niet wettelijk verplicht om een VvE op te richten en in de splitsingsakte op te nemen; in een aantal gevallen is dus, ondanks de splitsing in appartementsrechten, geen sprake van een opgerichte Vereniging van Eigenaars, dus wettelijk gezien ook geen sprake van een VvE. Het aantal fictieve VvE's wordt geraamd op ca 2.000. Zij hadden overigens tot 1977 de ruimte om probleemloos een VvE op te richten, maar hebben schijnbaar daar toen van afgezien.

Figuur 2.1: Aandeel bij de KvK ingeschreven VvE's die voor 1 juli 2008 zijn opgericht, naar grootteklasse (stand van zaken per 13 februari 2012)



Bron: Kadaster en Kamer van Koophandel.

Begin 2012 waren er ca 85.000 VvE's ingeschreven. Ongeveer 45.000 VvE's hebben zich (nog) niet ingeschreven en dit komt neer op een derde van het totale aantal VvE's. Voor de VvE's die voor 1 juli 2008 zijn opgericht, ligt het aandeel inschrijvingen wat lager, namelijk op 61%; dit blijkt uit figuur 2.1. Uit die figuur blijkt ook dat het inschrijvingspercentage hoger is, naarmate de VvE groter is. Dit is alleszins begrijpelijk. De grote VvE's zijn over het algemeen beter georganiseerd (benoemd bestuur, etc.) en de

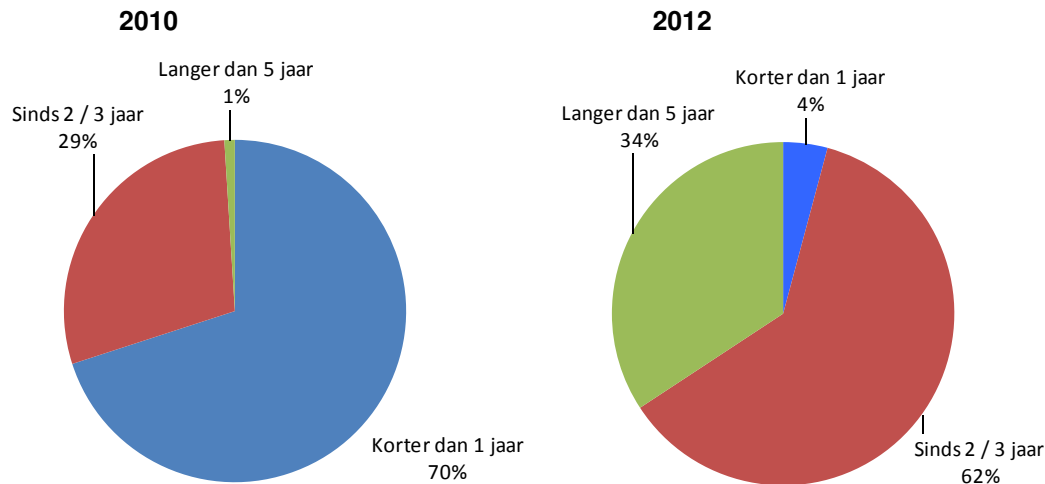
toeleveranciers van hen zullen vaker willen weten met welke personen van de VvE rechtsgeldige afspraken kunnen worden gemaakt (het gaat soms om aanzienlijke bedragen) en dat kan uit het register van de KvK worden afgeleid. Van de kleine VvE's met 1 of 2 appartementen is zo'n 40% ingeschreven. Veel kleine VvE's, die de zaken vaak onderhands met elkaar regelen, zullen het nut van inschrijving niet inzien en niet bereid zijn de kosten voor inschrijving te maken.

Opmerkelijk is dat het inschrijvingspercentage voor de vier grote steden gezamenlijk ook op het Nederlands gemiddelde ligt. Ook het inschrijvingspercentage per stad ligt rond het Nederlandse gemiddelde, met uitzondering van de gemeente Utrecht waar het inschrijvingspercentage slechts op 53% ligt. Dit lage inschrijvingspercentage hangt samen met het feit dat in Utrecht veel meer kleine VvE's zijn gevestigd; ook hebben in Utrecht de grotere VvE's zich wat minder vaak ingeschreven.

Inschrijvingsduur (informatiebron: enquête onder VvE's)

Aan de VvE's is ook de vraag voorgelegd hoelang zij al zijn ingeschreven. Uit figuur 2.2. blijkt dat het inschrijven van VvE's bij de Kamer van Koophandel vooral in de jaren 2008, 2009 en 2010 heeft plaatsgevonden. Toen zijn de VvE's ook actief benaderd. Het aantal VvE's dat zich nadien heeft ingeschreven is beperkt en zal in de praktijk vooral betrekking hebben op nieuw gevormde VvE's. Dit beeld verschilt niet naar grootte van de VvE's.

Figuur 2.2: Inschrijving bij Kamer van Koophandel



Bron: enquête onder VvE's in 2010 en 2012.

2.2. Samenstelling VvE's (informatiebron: Kadaster)

Op basis van cijfers van het Kadaster bestaat inzicht in de samenstelling van de VvE's.

Tabel 2.1: VvE's die voor 1 juli 2008 zijn opgericht, naar omvang

Aantal Appartementen	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam	Utrecht	Totaal, %	Totaal, abs
0 - 2	28%	34%	38%	63%	39%	47.400
3 - 10	56%	58%	42%	25%	39%	47.200
11 - 50	11%	6%	12%	8%	15%	18.800
50 en meer	5%	2%	8%	4%	7%	7.900
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	121.300
	(18.400)	(19.100)	(11.600)	(5.600)		

Bron: Kadaster.

Bijna 40% van de VvE's bestaat uit nul of twee appartementen; de VvE's met 0 appartementen zijn VvE's voor garages, recreatieparken, etc. Voorts heeft bijna 40% van de VvE's 3 tot en met 10 appartementen. Al met al ligt het aandeel kleine VvE's met 10 of minder appartementen op 78%.

De meeste VvE's bevinden zich in de vier grote steden en de middelgrote steden. In totaal bijna 55.000 VvE's en dit komt overeen met 45% van het totale aantal VvE's in Nederland. Opmerkelijk is het verschil in grootte van VvE's tussen de vier grote steden. Het aantal kleine VvE's met 10 of minder appartementen ligt in Den Haag en Utrecht rond de 90%. In Utrecht zijn vooral de zeer kleine VvE tot en met 2 appartementen oververtegenwoordigd en in Den Haag zijn de VvE's tussen de 3 en 10 appartementen oververtegenwoordigd.

2.3. Enkele kenmerken van de steekproef

Groote VvE's

In de steekproef zijn uitsluitend VvE's uit de vier grote steden benaderd. De VvE's die hebben meegewerkt aan het onderzoek, waren als volgt samengesteld:

- 1 tot 2 appartementen: 21%
- 3 tot 9 appartementen: 50%
- 10 en meer appartementen: 29%

Als de respons afgezet wordt tegen de Nederlandse verhoudingen, zijn de zeer kleine VvE's ondervertegenwoordigd en de kleinere VvE's met 3 tot 9 appartementen oververtegenwoordigd. De verschillen zijn echter minder groot in vergelijking tot de VvE's in de vier grote steden; in deze steden bevinden zich meer portieketagewoningen die vaak uit 6 of 8 portieken bestaan en dit is in de respons terug te vinden.

Mix van huur- en koopappartementen

Bijna 70% van de VvE's bestaat uitsluitend uit koopappartementen. Bij 31% van de VvE's is er sprake van een mix van huur- en koopappartementen en in ongeveer de helft van die gevallen heeft de verhuurder een meerderheidsbelang. Veel corporaties hebben bij verkoop van appartementen tot nu toe het beleid gevoerd om een meerderheidsbelang te houden; dat beleid staat nu overigens bij een aantal corporaties ter discussie.

2.4. Het functioneren van de VvE

Diverse organisaties hebben zich in de afgelopen jaren ingespannen om de consument beter te informeren over de noodzaak van een goed functionerende VvE. Zo heeft de gemeente Den Haag de VvE Oké-test ontwikkeld. Met het beantwoorden van acht vragen kan de consument zich een beeld vormen hoe het met de VvE is gesteld.

Hierop is voortgebouwd door de belangenorganisaties Stichting VvE Belang en Vereniging Eigen Huis (VEH), de brancheverenigingen Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO (voorheen LMV en RVT Makelaars) en VBO Makelaar, Consen en het voormalige ministerie van VROM. Zij hebben een VvE-checklist opgesteld, bedoeld als een quickscan en ter attendering van

koper en verkoper van een appartement. Dit is de VvE Oké-test, die iets beknopter is dan de VvE Oké-test⁴ die de gemeente Den Haag hanteert.

VvE oké
VERENIGING VAN EIGENAREN

Ga naar de VvE oké start pagina

HET FUNCTIONEREN VAN DE VVE

De VvE oké test!

De VvE oké test!

Hiernaast vindt u de VvE Oké Test. U start de test door op de knop 'start' te klikken. Aan de hand van de antwoorden die u geeft, blijkt of uw VvE actief en gezond is of niet.

VvE RESULTAAT
U kunt hieronder zien of uw VvE wel oké is:

START

METER

Copyright © 2008 | VvE Belang Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren

Website: <http://www.activeermijnvve.nl/pages/doe-de-vve-oké-test.php>

Aan de hand van de volgende vijf vragen kan men bepalen of de VvE actief is:

1. Vergadert de VvE minimaal een keer per jaar?
2. Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?
3. Is er sprake van een reservefonds / reservefondsen?
4. Is er een meerjarenonderhoudsplan (mjop) opgesteld?
5. Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?

13% van de geënquêteerde VvE's kent deze test en dit ligt iets onder de uitkomsten van de meting in 2010. Blijkbaar is de bekendheid van deze test in de afgelopen jaren niet gestegen.

Naar verwachting zal dit de komende jaren veranderen, omdat de NVM per 1 juli 2012 bij het aanbod van appartementen op Funda gaat aangeven in hoeverre de VvE voldoet aan de eisen uit de 'Oké-test'. Hierdoor zal het informatieniveau van aspirant-kopers worden verbeterd en zal hij / zij vooraf weten of er sprake is van een actieve of slapende VvE.

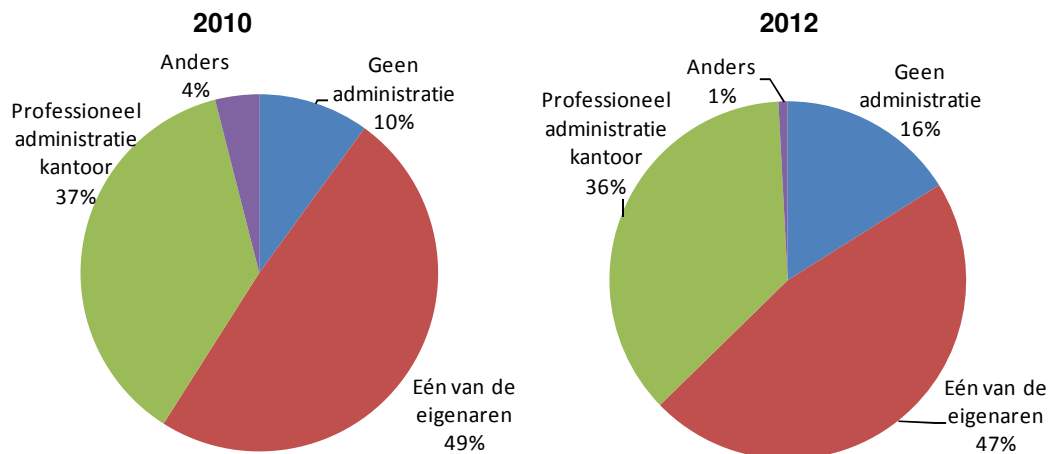
Voeren van administratie

Uit figuur 2.3. blijkt of de VvE's een administratie voeren.

⁴ De Oké-test van de gemeente Den Haag (ook diverse andere gemeenten hanteren deze test) heeft 5 vragen / voorwaarden meer dan de Oké-test die door de belangenorganisaties en het Ministerie van VROM is ontwikkeld. De extra vragen zijn:

- Wordt er een administratie gevoerd door de VvE?
- Zijn er van de laatste drie vergaderingen notulen of schriftelijke besluiten gemaakt?
- Heeft de VvE een bank- of girorekening?
- Is er een overzicht van de gedane en verwachte uitgaven en inkomsten van het afgelopen jaar en voor het komende jaar?
- Sluit het gespaarde bedrag voor groot onderhoud goed aan bij het meerjarenonderhoudsplan?

Figuur 2.3: Uitvoerder van de administratie



Bron: enquête onder VvE's in 2010 en 2012.

In 2012 blijkt dat 16% van de geënquêteerde VvE's geen administratie voert en in de enquête van 2010 gold dat voor 10% van de VvE's. Dit lijkt erop te wijzen dat de situatie tussen 2010 en 2012 is verslechterd, maar deze uitkomst hangt vermoedelijk samen met het feit dat in 2012 meer recent ingeschreven VvE's geparticipeerd hebben.

De VvE's die een administratie bijhouden doen dat voor 47% zelf en dit gebeurt dan door één van de eigenaren. In ongeveer 36% van de gevallen wordt de administratie gevoerd door een professioneel administratiekantoor. Dit sluit aan op de uitkomsten van 2010.

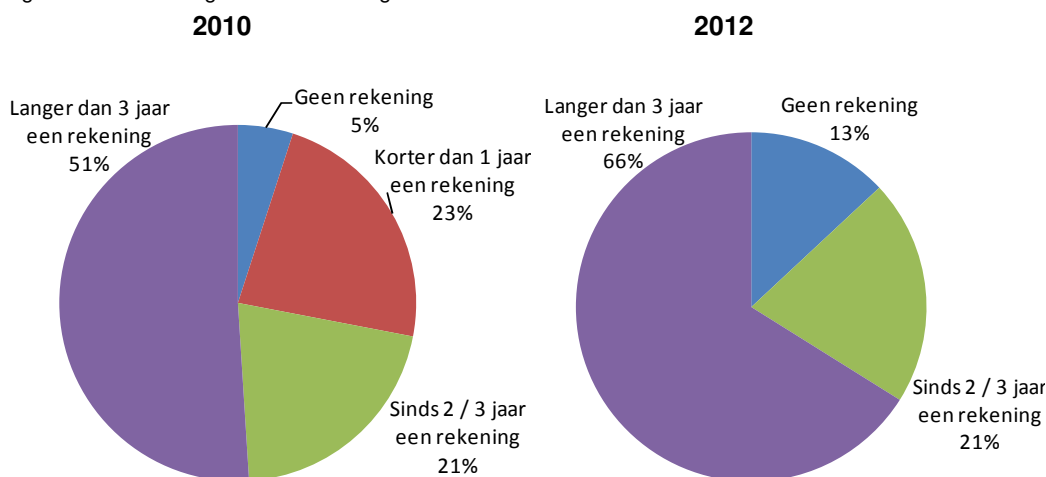
Bij kleine VvE's tot 10 appartementen, wordt de administratie in 71% van de gevallen uitgevoerd door één van de eigenaren. Bij de grotere VvE's (10-50 appartementen) en de grote VvE's (> 50 appartementen) gebeurt dit respectievelijk in 76% (2010: 68%) en 100% (2010: 68%) van de gevallen door een professioneel administratiekantoor. Het lijkt erop dat steeds meer grotere VvE's gebruik maken van de diensten van een professioneel administratiekantoor.

Minimaal één vergadering per jaar

84% (2010: 88%) van de VvE's vergadert minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt; van deze VvE's geeft 74% (2010: 90%) aan dat van de laatste drie vergaderingen notulen zijn gemaakt dan wel dat de besluiten schriftelijk zijn vastgelegd. Deze uitkomsten bevestigen de veronderstelling dat in 2012 meer VvE's aan de enquête hebben deelgenomen die pas onlangs actief zijn geworden.

Aanwezigheid bankrekening?

Figuur 2.4: Aanwezigheid bankrekening?



Bron: Enquête onder VvE's in 2010 en 2012.

Vanaf 1 mei 2008 zijn alle VvE's verplicht om een reservefonds te hebben en die verplichting heeft ertoe geleid dat veel VvE's een bankrekening hebben geopend. Uit figuur 2.4. kan de ontwikkeling in de afgelopen jaren worden afgeleid en dan blijkt dat veel VvE's met name tussen 2008 en 2010 een bankrekening hebben geopend. Sindsdien is de groei eruit. Momenteel heeft 87% (2010: 95%) van de VvE's uit de enquêtes een eigen bankrekening. Het hebben van een op de naam van de VvE gestelde bankrekening is erg belangrijk: dit kan vervelende situaties waarbij de VvE financieel nadeel ondervindt van het faillissement van haar beheerder (zoals in het geval van het faillissement van de Redema-groep) immers voorkomen.

Periodieke bijdrage

Bij 88% (2010: 91%) van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd. Die bijdrage kan betrekking hebben op de volgende zaken: bijdrage servicekosten, onderhoud groenvoorziening, collectieve opstalverzekering, etc.

Collectieve opstalverzekering

Van de VvE's heeft 89% (2010: 89%) een collectieve opstalverzekering afgesloten. De meeste hypotheekverstrekkers stellen bij het verstrekken van een hypotheek de eis dat de VvE bij de KvK is ingeschreven, de VvE reserveert voor onderhoud en de VvE een collectieve opstalverzekering heeft afgesloten. Deze eisen werken blijkbaar goed en dragen ertoe bij dat het overgrote deel van de VvE's een collectieve opstalverzekering heeft.

2.5. Onderhoud

In het Burgerlijk Wetboek (Appartementsrechten) is per 1 mei 2005 wettelijk vastgelegd dat iedere VvE een reservefonds dient aan te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'.

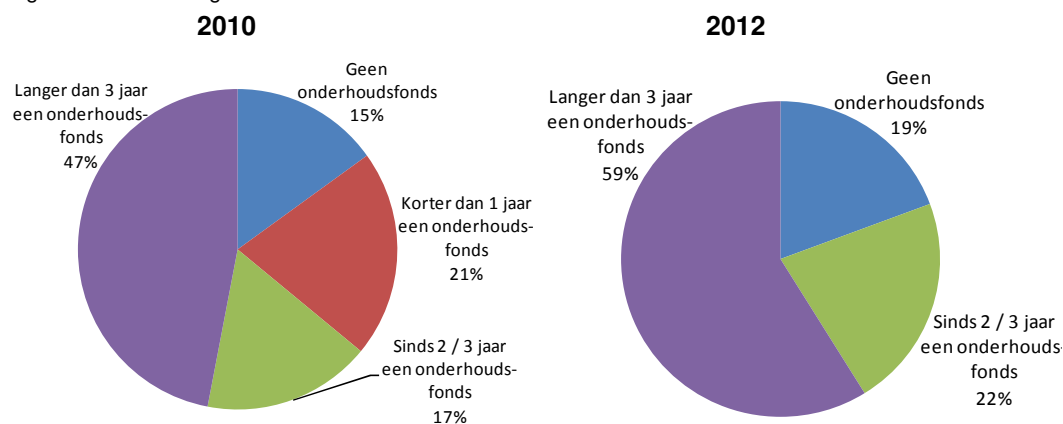
Voor per 1 mei 2005 al bestaande VvE's is een overgangstermijn van 3 jaar opgenomen en zij moesten per 1 mei 2008 over een dergelijk fonds beschikken. De omvang van het

reservefonds is niet wettelijk vastgelegd en wordt privaatrechtelijk aan de VvE overgelaten. De meerjarenonderhoudsplanning is niet wettelijk verplicht gesteld, maar wel opgenomen in het nieuwe model-splitsingsreglement 2006 en daarmee van toepassing op de splitsingen die verwijzen naar dit model-splitsingsreglement.

Aanwezigheid onderhoudsfonds

89% van de VvE's weet dat zij verplicht zijn om een onderhoudsfonds aan te houden. Het is opmerkelijk dat nog steeds 11% van de VvE's aangeeft niet te weten dat zij over een onderhoudsfonds moeten beschikken.

Figuur 2.5: Aanwezigheid onderhoudsfonds



Bron: Enquête onder VvE's in 2010 en 2012

Na een overgangstermijn van drie jaar, moeten VvE's sinds 1 mei 2008 beschikken over een reservefonds 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Inmiddels heeft 81% (2010: 85%) van de VvE's een onderhoudsfonds.

Uit figuur 2.5. kan goed de ontwikkeling tussen 2010 en 2012 worden afgeleid. Het blijkt ook op dit punt dat na 2010 niet veel voortgang meer is geboekt. De VvE's die zich door de wettelijke plicht aangesproken voelden, hebben voor 2010 het onderhoudsfonds ingesteld.

Ter vergelijking: in 2006 heeft Stichting VvE Belang onderzoek laten uitvoeren en toen bleek dat ongeveer 70% van de VvE's over een reservefonds beschikte. Tussen 2006 en 2012 is de situatie verbeterd, zoals uit figuur 2.5. kan worden afgeleid.

Hoogte onderhoudsfonds

De appartementseigenaren die maandelijks een bijdrage storten in het onderhoudsfonds betalen gemiddeld €67 (2010: €66) per appartement (ter vergelijking: de VvE-Balie van de gemeente Den Haag adviseert VvE's om minimaal €50 per maand te reserveren voor onderhoud). Dit komt voor de geënquêteerde VvE's op jaarbasis neer op een bijdrage van ongeveer €800. De gemiddelde herbouwwaarde bij de geënquêteerde VvE's ligt rond de €193.000 per appartement. Dit betekent dat de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds gemiddeld neerkomt op 0,42% van de herbouwwaarde. De gemiddelde WOZ-waarde bij de geënquêteerde VvE's ligt rond de €214.000 per appartement; de jaarlijkse bijdrage ligt dan op 0,37% van de WOZ-waarde.

Toepassing VvE-onderhoudsmeter

Op 1 mei 2008 is de VvE-onderhoudsmeter op de website van de rijksoverheid geplaatst⁵. Hiermee kunnen appartementseigenaren op een eenvoudige manier een indicatie krijgen van de benodigde maandelijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds. 20% van de VvE's kent de VvE-onderhoudsmeter en 17% van hen (per saldo 4% van de VvE's) heeft hiervan gebruik gemaakt.

Toereikendheid onderhoudsfonds

Hiervoor is aangegeven dat 81% van de VvE's over een onderhoudsfonds beschikt en dat van deze VvE's 76% (2010: 74%) van oordeel is dat het onderhoudsfonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Dit zou betekenen dat ongeveer 40% van de VvE's niet of onvoldoende reserveert voor onderhoud.

Er is een duidelijk verband tussen een toereikende vulling van het onderhoudsfonds en de uitvoering van de administratie door een professionele VvE-beheerder. De VvE's die hun administratie door een professionele VvE-beheerder laten uitvoeren, hebben een positiever oordeel over de toereikendheid van het onderhoudsfonds. Ofschoon een professioneel VvE-beheerder niet kan afdwingen dat het onderhoudsfonds voldoende wordt gevuld, lijkt het toch te lukken via de weg van de overtuiging.

In de VvE-onderhoudsmeter is als indicatieve norm aangehouden dat de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde moet bedragen.

Onder de geënquêteerde VvE's ligt dit als volgt:

- 23% reserveert: 0% van de herbouwwaarde;
- 28% reserveert: < 0,3% van de herbouwwaarde;
- 18% reserveert: 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde;
- 29% reserveert: > 0,5% van de herbouwwaarde.

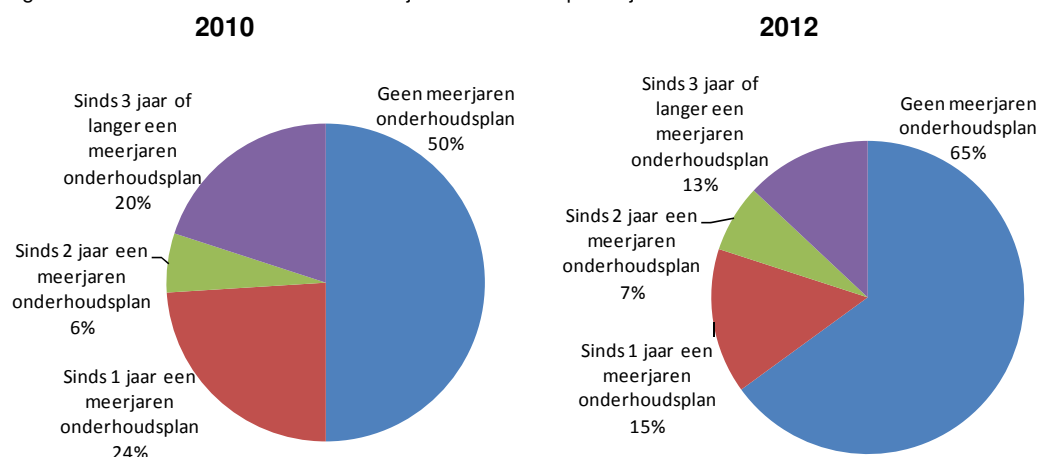
Hieruit kan worden afgeleid dat 51% (2010: 61%) van de VvE's onvoldoende reserveert. Afgaande op het oordeel van de VvE's zelf, heeft 40% van hen de indruk dat zij onvoldoende reserveren. Een deel van de VvE's heeft dus een te optimistisch beeld van de hoogte van de onderhoudskosten en kan daardoor de indruk hebben dat zij wel voldoende reserveren.

Er zijn gesprekken gevoerd met diverse gemeenten en belangenorganisaties. Zij kunnen zich moeilijk een beeld vormen of de onderhoudsfondsen van VvE's in de afgelopen jaren beter gevuld zijn geraakt. De indruk bestaat dat de verplichte invoering van het onderhoudsfonds een impuls heeft gegeven aan het reserveren. De aanwezige achterstand vermindert, maar veel VvE's hebben nog steeds onvoldoende gereserveerd. Dit wordt bevestigd door de uitkomsten van de enquête onder VvE's.

⁵ Deze is nu terug te vinden op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/appartement-kopen>.

Meerjarenonderhoudsplan

Figuur 2.6: Beschikbaarheid van een meerjarenonderhoudsplan bij VvE's.



Bron: enquête onder VvE's in 2010 en 2012

De VvE-onderhoudsmeter biedt niet meer dan een indicatie voor de onderhoudskosten. Slechts aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan krijgen VvE's een duidelijk beeld van de onderhoudssituatie van hun appartementencomplex, de toekomstige onderhoudskosten en de hoogte van de maandelijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds. 65% (2010: 50%) van de VvE's beschikt niet over een meerjarenonderhoudsplan. De "verslechtering" tussen 2010 en 2012 wijst erop dat blijkbaar veel nieuw ingeschreven VvE's (nog) niet over een meerjarenonderhoudsplan beschikken. De al langer ingeschreven VvE's die in 2010 niet over een meerjarenonderhoudsplan beschikten, hebben die veelal ook daarna niet opgesteld. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat het hebben van een meerjarenonderhoudsplan nog geen gebruik is.

Als een VvE over een meerjarenonderhoudsplan beschikt, wordt dat plan regelmatig vernieuwd. Dit kan worden afgeleid uit de ontwikkeling tussen 2010 en 2012

2.6. Toezicht notaris op VvE-verklaring bij overdracht of toedeling

In het Burgerlijk Wetboek (Appartementsrechten) is per 1 mei 2005 vastgelegd dat de notaris ervoor moet zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht over achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds bij eigendomsoverdracht of toedeling. Aan de VvE's is de vraag voorgelegd of zij bij de verkoop van een appartement hiervoor benaderd zijn door de notaris. 75% (2010: 57%) van de VvE's zegt door de notaris te zijn benaderd. Op dit punt is sprake van een aanzienlijke verbetering tussen 2010 en 2012. Het is vrijwel zeker onterecht om hieruit de conclusie te trekken dat notarissen op dit punt hun controletaak beter zijn gaan uitvoeren. In 2010 waren de meeste VvE's pas kort ingeschreven bij de KvK. Een niet-actieve VvE zonder bestuur was en is voor een notaris moeilijk aan te schrijven en in dat geval volstaat de notaris met de aantekening in de akte van overdracht of toedeling dat de vereniging niet actief is. Deze verbetering heeft tot gevolg dat steeds meer kopers beter zijn geïnformeerd over de omvang van het reservefonds en daarmee zich ook beter realiseren dat de aanwezigheid van een onderhoudsfonds een vanzelfsprekende zaak is. Die informatie krijgt de aspirant-koper wel pas op het moment van overdracht.

3. Oordeel van VvE-beheerders over certificering

Door certificering kan een organisatie zich onderscheiden van niet gecertificeerde organisaties. Het is een zekere kwaliteitswaarborg. Consumenten kunnen erop vertrouwen dat de gecertificeerde organisatie zijn zaken goed op orde heeft. Ook VvE-beheerders en VvE's kunnen zich certificeren. Over het nut en de betekenis van certificeren wordt verschillend gedacht. Daarom is bij de VvE-beheerders zelf gesondeerd hoe zij aankijken tegen certificering en de eraan verbonden voordelen en nadelen. Hiervoor is een enquête onder 100 VvE-beheerders uitgezet en 44 VvE-beheerders hebben de enquête ingevuld. Het totale aantal VvE-beheerders is moeilijk te schatten. Maar bij de verschillende belangenorganisaties zijn ongeveer 300 VvE-beheerders geregistreerd en zij bedienen het grootste deel van de markt. De uitkomsten van de enquête hebben een indicatieve betekenis. Voordat de uitkomsten van de enquête worden gepresenteerd, wordt eerst de verschillende certificaten beschreven

3.1. Productcertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars

De organisatie Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) brengt het productcertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars uit. Dit certificaat is dus niet gericht op de kwaliteitsborging van de organisatie als geheel, maar op het product "beheer van VvE's". Het productcertificaat is ontwikkeld in samenwerking met de volgende organisaties: Stichting VvE Belang, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, Vastgoedmanagement Nederland en Aedes Vereniging van woningcorporaties. Zij hebben de eisen geformuleerd waaraan het certificaat moet voldoen. Er zijn momenteel 18 VvE-beheerders door SKW gecertificeerd.

Certificering bestaat uit een toelatingstoets en een jaarlijkse herhalingsstoets om na te gaan of nog aan de eisen wordt voldaan. Certificaathouders en degene waarvan het certificaat is geschorst of ingetrokken worden op de site van SKW gepubliceerd.

De kosten⁶ voor het toelatingcertificaat zijn onder meer afhankelijk van het aantal VvE's dat beheerd wordt en liggen gemiddeld rond de €5.000 tot €6.000 (prijspeil 2012). De herhalingsstoets⁷ kost ca €3.000 per jaar voor een beheerder die 100 VvE's beheert (ca €30 per beheerde VvE).

⁶ Het toelatingsonderzoek bestaat uit drie delen. De kosten (prijspeil 2012) voor elk onderdeel zijn als volgt:

- Onderzoeksdeel A (controle organisatie te certificeren beheerder): 1-10 personeelsleden €810, meer dan 10 personeelsleden €1.620.
- Onderzoeksdeel B (steekproef administratie / financieel beheer VvE'): 1-20 VvE's €1.820, 51-250 VvE's €3.240 en per extra 250 VvE's €810.
- Onderzoeksdeel C (steekproef bouwkundig beheer VvE's): 1-50 VvE's €1.080, 51-250 VvE's €1.620 en per extra 250 VvE's €810.

⁷ Ook het herhalingsonderzoek bestaat uit drie delen. De kosten voor elk onderdeel zijn als volgt:

- Onderzoeksdeel A (controle organisatie te certificeren beheerder): 1-10 personeelsleden €850, meer dan 10 personeelsleden €1.020.
- Onderzoeksdeel B (steekproef administratie / financieel beheer VvE'): 1-20 VvE's €810, 51-250 VvE's €1.820 en per extra 250 VvE's €810.
- Onderzoeksdeel C (steekproef bouwkundig beheer VvE's): 1-50 VvE's €520, 51-250 VvE's €1.050 en per extra 250 VvE's €520.

3.2. Certificering Vereniging van Eigenaars

Procescertificaat Vereniging van Eigenaars

De organisatie Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) brengt het procescertificaat Verenigingen van Eigenaars uit. Ook dit certificaat is ontwikkeld in samenwerking met Stichting VvE Belang, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, Vastgoedmanagement Nederland en Aedes Vereniging van woningcorporaties. Zij hebben de eisen geformuleerd waaraan het certificaat moet voldoen. Er zijn momenteel 28 VvE's door SKW gecertificeerd.

Kernpunt van de certificering is, dat er een relatie gelegd wordt tussen de kwaliteit van het gebouw, de onderhoudsplanning, de benodigde reserveringen, het dagelijks beheer van het pand en het bestuurlijk en organisatorisch functioneren van de VvE. Het certificaat staat op naam van de VvE.

Er moet aan de volgende eisen worden voldaan: een deugdelijke administratie met meerjarenonderhoudsplanning en meerjarenonderhoudsbegroting, er moet voldoende geld in het reservefonds zitten om het onderhoud over een langere periode uit te kunnen voeren en een inzichtelijk jaarverslag met jaarrekening moet aanwezig zijn.

De kosten⁸ voor de toelatingscertificering liggen veelal tussen de €500 en €1.500. De kosten voor het herhalingsonderzoek liggen veelal tussen de €300 en €600 per jaar. Voor VvE's met 2 eenheden bedragen de jaarlijkse kosten voor certificering €150 per appartement en voor een VvE met 10 appartementen zijn de jaarlijkse kosten €60 per appartement. Dit zijn substantiële bedragen en het is dan ook begrijpelijk dat zeker kleine VvE's besluiten om zich niet te laten certificeren.

Voor VvE's die hun activiteiten laten uitvoeren door een gecertificeerde beheerder, liggen de kosten voor het toelatingsonderzoek en de jaarlijkse herhalingsonderzoeken op €150.

Nieuw: Certificaat VvE onderhoud Safe (de light variant)

Dit nieuwe keurmerk bestaat sinds november 2011 en wordt door SKW afgegeven als de VvE kan aantonen dat het achterstallige onderhoud is uitgevoerd en dat er voldoende middelen in kas zijn om het onderhoud in de komende vijf jaar uit te voeren. De VvE moet over een deugdelijke meerjarenonderhoudsplanning beschikken. Ook moet voldaan worden aan enkele administratieve verplichtingen (ingeschreven bij de KvK, opstalverzekering, bankrekening op naam van de VvE, jaarlijkse vergadering, jaarrekening en begroting).

De kosten voor het toelatingsonderzoek bedragen €250 met een toeslag van €100 als het mjpg door de VvE zelf is opgesteld; Voor de jaarlijkse hertoetsing geldt een bedrag van €10 per appartement, met een minimum van €50 en een maximum van €250.

⁸ De kostenopbouw is als volgt:

- Basistarief €400 (herhalingsonderzoek €300).
- Toeslag per appartementsrecht bij VvE <= 15 appartementsrechten €15 (herhalingsonderzoek €3,50).
- Toeslag indien beheeraspect bij gecertificeerde beheerder is ondergebracht €0.
- Toeslag per beheeraspect indien niet ondergebracht bij gecertificeerde beheerder.
- Bestuurlijk administratief beheer €200 (herhalingsonderzoek €100).
- Financieel beheer €100 (herhalingsonderzoek €50).
- Technisch onderhoud €100 (herhalingsonderzoek €50).
- Meerjarenplanning en begroting niet conform Algemene Woning Keuring (AWK) €300 (herhalingsonderzoek €100).
- Toeslag indien VvE ondersplitsing is van hoofd VvE €200 (herhalingsonderzoek €100).

3.3. Oordeel van gecertificeerde beheerders

Het overgrote deel van de gecertificeerde beheerders ziet certificering als een externe kwaliteitswaarborg. De klant wordt duidelijk gemaakt dat hij / zij te maken heeft met een professioneel werkende organisatie die zich houdt aan vooraf gestelde kwaliteitseisen. De certificering heeft in de ogen van 75% van deze organisaties ook bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit en het kwaliteitsbewustzijn van de eigen organisatie. Het commerciële argument, certificering werkt onderscheidend in de markt en leidt tot meer opdrachten, wordt slechts door een enkele gecertificeerde organisatie ervaren. Certificering kan ook bijdragen aan het verbeteren van het imago van de branche en dit wordt door 75% van de gecertificeerde beheerders onderschreven. 25% van de beheerders ziet geen effect qua imagoverbetering.

Tabel 3.1: Redenen van beperkt aantal gecertificeerde VvE-beheerders, oordeel van gecertificeerde VvE-beheerders (meerdere redenen mogelijk)

Redenen	%
Hoge externe kosten van certificering	75%
Hoge interne kosten van certificering	63%
Certificering leidt niet tot interne kwaliteitsverbetering	13%
Hoge eisen waaraan veel beheerders niet voldoen	13%
Geen commercieel voordeel van certificering	13%
VvE's vinden certificering niet belangrijk	13%

De overwegende reden waarom maar een beperkt aantal VvE-beheerders zich heeft laten certificeren, is de prijs. De externe kosten voor certificering, maar ook de interne kosten die moeten worden gemaakt worden als de belangrijkste barrière gezien. Zijn die kosten werkelijk zo hoog? Een rekenvoorbeeld: als de beheerder 100 VvE's beheert, zijn de jaarlijkse certificeringskosten ca €3.000, dus €30 per beheerde VvE en geschat wordt dat dit overeen komt met maximaal 2% van de omzet. Voor kleinere VvE-beheerkantoren liggen de kosten relatief hoger. Het is moeilijk om een oordeel uit te spreken of deze kosten als hoog moeten worden aangemerkt. Duidelijk is wel dat certificering voor grote VvE-beheerkantoren makkelijker in de prijs is te verdisconteren dan voor kleine beheerkantoren. VvE-beheerders zullen de kosten van certificering afwegen tegen de opbrengsten en dan blijkt uit de enquête dat het commerciële nut van certificering (het verkrijgen van meer opdrachten) slechts door een enkeling wordt ervaren.

3.4. Oordeel van niet gecertificeerde beheerders

Aan de beheerders die zich niet hebben laten certificeren is gevraagd waarom zij dat niet hebben gedaan.

Tabel 3.2: Redenen om niet te certificeren, oordeel van niet gecertificeerde VvE-beheerders (meerdere redenen mogelijk)

Redenen	%
Hoge externe kosten van certificering	56%
Hoge interne kosten van certificering	25%
Certificering leidt niet tot interne kwaliteitsverbetering	44%
Certificering is geen externe kwaliteitswaarborg	39%
Geen commercieel voordeel van certificering	44%
VvE's vinden certificering niet belangrijk	42%

Er is niet één overwegende reden waarom VvE-beheerders besluiten zich niet te laten certificeren. De kosten, de kwaliteitswaarborg en de commerciële overwegingen wegen ongeveer even zwaar. Zo'n 40-50% vindt de kosten te hoog. Zo'n 40% is van oordeel dat certificering geen kwaliteitswaarborg is en zo'n 40% is van oordeel dat certificering niet leidt tot meer opdrachten aangezien VvE's certificering niet belangrijk vinden.

De VvE-beheerders is ook gevraagd welke voordelen zij zien in certificering. Per saldo ziet slechts 25% van de niet gecertificeerde beheerders enig voordeel in certificering en dan is dit vooral uit oogpunt van kwaliteitsborging. Door certificering wordt het kaf van het koren gescheiden.

36% van de niet gecertificeerde beheerders vindt dat het ontvangen van subsidie een stimulans kan zijn om over te gaan tot certificering. Voorts vindt 25% dat de voorlichting op het punt van certificering zou moeten worden verbeterd.

Van de VvE-beheerders is 45% van oordeel dat het imago van de branche in de afgelopen jaren is verbeterd.

3.5. Oordeel over VvE-certificering

Aan zowel de gecertificeerde als de niet gecertificeerde VvE-beheerders is de vraag voorgelegd hoe zij aankijken tegen de certificering van VvE's.

Tabel 3.3: Oordeel van VvE-beheerders over VvE-certificering (meerdere redenen mogelijk)

Redenen	%
Geen voordelen aan certificering	67%
Certificering is garantie van goed bestuur en beheer	33%
Certificering biedt betere verkoopmogelijkheden	22%
Certificering heeft positief effect op waardebehoud	6%

Tweederde van de beheerders ziet geen voordelen in certificering van VvE's. Als er voordelen worden gezien, dan is dat het borgen van een goed bestuur en beheer van de VvE. 22% van de beheerders is van oordeel dat de appartementen in een gecertificeerde VvE beter verkopen.

Al met al ziet een derde van de VvE-beheerders mogelijk enig voordeel in certificering van VvE's. Echter, een verplichte VvE-certificering zien de VvE-beheerders niet zitten. 9% acht het wenselijk dat het rijk VvE-certificering verplicht stelt.

4. Ideeën ter verbetering

4.1. Positiebepaling

Als het om de problematiek bij VvE's gaat, gaat het in de kern van de zaak om:

1. zorg over het niet adequaat uitvoeren van onderhoud, omdat VvE's over onvoldoende financiële middelen beschikken waardoor het appartementencomplex verloedert;
2. zorg, dat VvE's mede dankzij de inzet van overheidsmiddelen weliswaar het complex nu hebben verbeterd, maar onvoldoende onderhoudsmiddelen blijven reserveren om de kwaliteit van het bezit te borgen. Jarenlang hebben het rijk en de gemeenten subsidies gegeven voor de particuliere woningverbetering en het kan toch niet zo zijn, dat die ronde over tien of twintig jaar overgedaan moet worden?

Daarom hebben diverse partijen in de afgelopen jaren maatregelen getroffen om deze problematiek aan te pakken. Dat heeft ook succes gehad. Er zijn zeker verbeteringen gerealiseerd, vooral in de jaren 2008, 2009 en 2010. Met name is dat gebleken uit het onderzoek⁹ dat in 2010 naar het functioneren van VvE's is uitgevoerd. De nu uitgevoerde update wijst uit, dat de vaart eruit is: het vliegwiel van de eerder getroffen maatregelen is grotendeels uitgewerkt, Dit blijkt ook, als de belangrijkste uitkomsten uit het voorgaande nog eens op een rij worden gezet.

- *Inschrijving KvK*: 65% (2010: 35%) van de VvE's heeft zich bij de KvK ingeschreven en 35% (nog) niet.
- *Vergadering VvE*: 84 (2010: 88%) van de VvE's vergadert minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt.
- *Periodieke bijdrage*: Bij 88% (2010: 91%) van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd.
- *Reservefonds*: 81% (2010: 85%) van de VvE's heeft een onderhoudsfonds.
- *Onderhoudsverwachting*: 65% (2010: 50%) van de VvE's beschikt niet over een meerjarenonderhoudsplan en minimaal 51% van de VvE's reserveert onvoldoende voor toekomstig onderhoud.
- *Opstalverzekering*: 89% (2010: 89%) van de VvE's heeft een collectieve opstalverzekering afgesloten.

De uitkomsten van de enquête onder VvE's in 2012 wijzen uit, dat er nog verbeteringen behaald kunnen worden, zij het dat een deel van de getroffen maatregelen nog moet renderen. Zo heeft de NVM besloten om de kopers van een appartement via Funda beter te gaan informeren over het functioneren van de VvE (zie vervolg). Het positieve effect van het machtigingsartikel, dat recent op 1 juli 2011 van kracht is geworden, moet uit de praktijk nog blijken. De gemeenten Rotterdam en Den Haag zijn bezig met een pilot om zicht te krijgen op de gebruiksmogelijkheden.

Anderzijds geven die enquête-uitkomsten, die betrekking hebben op VvE's die ingeschreven waren bij de KvK, nog een te rooskleurig beeld van de werkelijkheid. Immers, VvE's die niet zijn ingeschreven bij de KvK zijn buiten het onderzoek gehouden en het is aannemelijk dat zich daaronder veel slapende VvE's bevinden. Het activeren van VvE's wordt door diverse gemeenten (onder meer Den Haag en Rotterdam) als een wezenlijke taak gezien.

⁹ Zie het rapport "Stand van zaken VvE's in Nederland", mei 2010.

De zorg over slapende VvE's spitst zich met name toe op de VvE's met drie of meer appartementen die nog niet actief zijn en niet zo zeer op de zeer kleine VvE's met twee appartementen. De indruk (harde onderzoeksgegevens ontbreken) bestaat, dat de onderhoudssituatie van de zeer kleine VvE's over het algemeen nog wel aanvaardbaar is voor zover dat niet het geval is, heeft het in de meeste gevallen niet een zwaar negatief effect op de woonbeleving van de buurt. Bovendien is het een stuk eenvoudiger om met twee personen eruit te komen op het moment dat het onderhoud noodzakelijk is, dan met drie of meer personen. Er is ook nog wel enig begrip op te brengen voor het feit dat een VvE met twee appartementen niet direct actief is. Immers, ook een eigenaar van een individuele woning hoeft zich niet in te schrijven bij de KvK, een onderhoudsfonds te hebben, een meerjarenonderhoudsplan te hebben, etc. Risicovoller zijn de VvE's met drie of meer appartementen; daar heeft achterstallig onderhoud ook een grotere impact.



Kortom: er valt nog veel te verbeteren.

4.2. Overzicht van denkbare verbeteringsmaatregelen

Het onderzoek heeft een breed palet aan suggesties opgeleverd die het functioneren van VvE's kan verbeteren. Deels zijn het ideeën die al eerder de revue zijn gepasseerd en deels zijn het nieuwe ideeën. Een overzicht hiervan wordt hieronder gepresenteerd en vervolgens uitgewerkt. De maatregelen worden nader toegelicht en tevens worden enkele overwegingen beschreven die relevant zijn om de betekenis / de effectiviteit van de maatregel te kunnen beoordelen. Elke maatregel heeft een waardering gekregen in de vorm van een aantal sterren en daarmee is de verwachte effectiviteit en uitvoerbaarheid beoordeeld. Bij effectiviteit gaat het dan om de mate waarin de betreffende maatregel zal bijdragen in het activeren van VvE's en het verbeteren van de onderhoudssituatie. Die waardering is een inschatting van de onderzoekers, uiteraard mede gebaseerd op de informatie van de organisaties die bij het onderzoek waren betrokken.

ideeën / suggesties voor verbetering functioneren VvE's	Waardering
Voorlichting en advies 1. Intensiveren communicatie over onderhoudsfonds / mjop 2. Intensiveren communicatie door makelaars over de staat van de VvE 3. Naming en shaming van malafide of slecht functionerende VvE-beheerders	
Kwaliteitsborging 4. Beroepscode brancheorganisaties VvE-beheer 5. Intensiveren communicatie over voordelen van certificering voor VvE-beheerders 6. Bijdrage overheid aan startcertificering VvE-beheerders 7. Aanbieden van een light-certificering voor VvE's 8. Certificering VvE's bevorderen door te zorgen voor financiële voordelen	
Inschrijving KvK 9. Continueren van de verplichte inschrijving KvK 10. Vereenvoudigen inschrijving KvK	
Acties banken 11. Hypotheekverstrekkers: strikte eis van collectieve opstalverzekering of voldoen aan Oké-test 12. Investerings energiebesparing: VvE mogelijkheid bieden om zelf te lenen	
Bestuurlijke actie / dwang 13. Werkings sfeer van machtigingsartikel verruimen 14. Hypotheekverstrekking onder NHG koppelen aan een kwaliteitswaarborg 15. In voorlopige koopakte opnemen dat gebrek aan voeding onderhoudsfonds een blijvende ontbindende voorwaarde is 16. Nieuw modelreglement wettelijk verplicht stellen 17. Mjop wettelijk verplicht stellen 18. Hoogte jaarlijkse onderhoudsbijdrage wettelijk vastleggen 19. Vrijstelling voor reserve onderhoudsfonds in box 3	

1. Intensiveren communicatie over onderhoudsfonds / mjop

Beschrijving maatregel

De communicatie over de noodzaak van een voldoende gevuld onderhoudsfonds voor VvE's kan worden verbeterd. De vulling van het onderhoudsfonds moet bij voorkeur worden gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (mjop). Het intensiveren van de communicatie op dit vlak kan gebeuren door belangenorganisaties, brancheverenigingen, makelaars, etc.

Relevante overwegingen

- Het onderzoek onder VvE's wijst uit dat 19% niet beschikt over een onderhoudsfonds en 65% niet beschikt over een meerjarenonderhoudsplan. Deze gegevens hebben betrekking op de VvE's die zijn ingeschreven bij de KvK en de situatie is naar verwachting zeker minder positief als ook de niet ingeschreven VvE's worden meegenomen. Er kan dus nog een aanzienlijke winst worden behaald, zeker als in

aanmerking wordt genomen dat minimaal 51% van de VvE's over een niet voldoende gevuld onderhoudsfonds beschikt.

Conclusie: ★☆☆☆☆

2. Intensiveren communicatie door makelaars over de staat van de VvE

Beschrijving maatregel

De communicatie bij verkoop over het al of niet goed functioneren van een VvE kan worden verbeterd, bijvoorbeeld door potentiële kopers beter te informeren over de staat van de VvE.

Relevante overwegingen

- Enkele gemeenten signaleren dat er nog steeds makelaars zijn die de koop van een appartement aanprijzen met het feit dat er geen maandelijkse bijdrage voor het onderhoudsfonds hoeft te worden gestort. Als dit gesignaleerd wordt, gaan die gemeenten tot actie over. In de afgelopen jaren is onder makelaars, onder meer in Den Haag, het besef gegroeid dat zij een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben voor het verstrekken van goede voorlichting aan de potentiële kopers van een appartement.
- Sinds 2009 heeft de NVM haar leden geïnformeerd over de VvE-checklist en hen gestimuleerd om hier gebruik van te maken. Tevens kon bij de te verkopen appartementen op Funda de aanduiding “VvE-checklist aanwezig” worden toegevoegd (pilot Den Haag). Per 1 juli 2012 wordt dit verder uitgebreid. Dan worden makelaars verplicht om bij de Funda-aanmelding van een appartement aan te geven of de VvE voldoet aan de volgende kenmerken:
 - Inschrijving KvK: ja / nee
 - Vergadering VvE: ja / nee
 - Periodieke bijdrage: ja / nee
 - Reservefonds: ja / nee
 - Onderhoudsverwachting: ja / nee
 - Opstalverzekering: ja / nee

Met dit voornemen van de NVM wordt op een effectieve manier invulling gegeven aan de hier beschreven maatregel, Dit zal naar verwachting een belangrijk positief effect hebben op het informatieniveau van aspirant-kopers/verkopers. Geleidelijk aan zal het besef doordringen dat het belangrijk is om te wonen in een appartement met een goedlopende VvE.

Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat Funda weliswaar de grootste woningsite van Nederland is, maar een deel van de huisverkopen gaat buiten Funda om.

Conclusie: ★★★★★

3. Naming en shaming van malafide of slecht functionerende VvE-beheerders

Beschrijving maatregel

Vooropgesteld: veel VvE-beheerders zijn professioneel werkzaam en zetten zich in voor een actief beheer en onderhoud van het onroerende goed van hun klanten. Maar onder de VvE-beheerders bevinden zich ook organisaties die als onbetrouwbaar zijn aan te

merken. Door het principe van naming en shaming toe te passen, kan de consument zich informeren over malafide of slecht functionerende organisaties.

Relevante overwegingen

- De Vereniging Eigen Huis past het principe van naming en shaming bijvoorbeeld toe bij bouwbedrijven die ernstige steken laten vallen bij de oplevering van nieuwe woningen. De eerste ervaringen daarbij zijn positief: bouwbedrijven die op de website worden vermeld gaan snel tot actie over en beteren hun werkwijze.
- Het principe van naming en shaming lijkt niet zo te passen in onze communicatiecultuur. De voorkeur gaat uit naar het benoemen van de positieve

Flateigenaren zijn 1,5 miljoen kwijt

door Jarco de Swart

AMSTERDAM - Het faillissement van de Redema Groep uit Nieuwegein heeft tientallen Verenigingen van Eigenaren (VvE's) voor ruim 1,5 miljoen euro meegezogen.

Doordat het spaargeld van de VvE's niet op afgeschermd rekeningen stond, zijn waarschijnlijk honderden gezinnen vele duizenden euro's kwijtgeraakt dat bedoeld was om hun appartementsgebouw te onderhouden.

Juridisch dienstverlener DAS, dat gedupeerden bijstaat, roept andere VvE's op hun eigen situatie zo snel mogelijk te controleren.

Redema Groep, dat zich bezighield met ontwikkeling, beheer en beleggingen in en van vastgoed, ging in januari dit jaar failliet.



ANP
Foto: ANP

punten, zoals de keuze van de consument om te kiezen voor het inzetten van een professionele, al of niet gecertificeerde, VvE-beheerder.

Ook is het niet eenvoudig om binnen de wettelijke kaders de grenzen

te bepalen wanneer een VvE-beheerder als malafide of slecht functionerend moet worden aangemerkt.

- De vraag is welke organisatie zich geroepen voelt om de malafide of slecht functionerende VvE-beheerders te benoemen. Hierbij kan gedacht worden aan organisaties die de belangen van consumenten behartigen, zoals de Vereniging Eigen Huis, Stichting VvE Belang of andere consumentenorganisaties. Het eventueel toepassen van het principe van naming en shaming zal altijd met de grootste zorgvuldigheid moeten worden uitgevoerd.

Conclusie: ★☆☆☆☆

4. Beroepscode brancheorganisaties VvE-beheer

Beschrijving maatregel

Een deel van de VvE-beheerders is aangesloten bij de branchevereniging Vastgoedmanagement Nederland. Het beschikken over een beroepscode draagt bij aan kwaliteitsbesef en een professionele taakopvatting.

Relevante overwegingen

- Tot 2009 bestond Consen: de brancheorganisatie van professionele beheerders van Verenigingen van Eigenaars. Deze organisatie is in 2009 opgegaan in een nieuw opgerichte organisatie, Vastgoedmanagement Nederland: een professionele en brede branchevereniging op het gebied vastgoedmanagement. Hierbij zijn 80 ondernemingen aangesloten, waaronder tal van organisaties die VvE-beheer aanbieden. De aangesloten ondernemingen onderschrijven de algemene gedragscode met betrekking tot integriteit, transparantie, etc. Tevens is er een geschillencommissie.

Vastgoedmanagement Nederland is momenteel bezig met het actualiseren van de branchecode, specifiek voor de activiteiten op het vlak van VvE-beheer. Naar verwachting zal deze branchecode vanaf medio 2012 gaan gelden. Een dergelijke code draagt bij aan een professionele beroepsopvatting en biedt VvE's een aanwijzing dat de eventueel door hen aan te trekken VvE-beheerder kwaliteit levert. Bij conflicten kan de betreffende VvE een geschillencommissie inschakelen.

- Deze branchecode draagt bij aan transparantie binnen de sector van VvE-beheerders. Het draagt ook bij aan een hoogwaardiger taakuitvoering door de VvE-beheerder en uiteindelijk betekent dit dat meer VvE-beheerders en daarmee VvE's hun zaken op orde hebben. Zelfregulering door de branche valt te prevaleren boven dwang.
- De in te voeren branchecode heeft een toegevoegde waarde en nagegaan kan worden welke invloed dit kan hebben op de wijze van certificering. Naar analogie van de certificering van VvE's zou overwogen kunnen worden om ook voor VvE-beheerders die de branchecode onderschrijven een light-certificering aan te bieden (kostenbesparing).

Conclusie: ★★☆☆☆☆

5. Intensiveren communicatie over voordelen van certificering voor VvE-beheerders

Beschrijving maatregel

De communicatie over de mogelijkheden en kosten van certificering voor VvE-beheerders kan worden verbeterd door het SKW en andere organisaties.

Relevante overwegingen

- Het onderzoek onder VvE-beheerders heeft uitgewezen dat een betere voorlichting over de mogelijkheden van certificering ertoe kan bijdragen dat meer VvE-beheerders zich zullen laten certificeren. Die voorlichting moet zich dan niet beperken tot de VvE-beheerders, maar ook uitstrekken tot gemeenten, belangenorganisaties, VvE's, etc.
- Met name over de kosten bestaat over een breed front de idee dat deze bijzonder hoog zijn. Dit beeld moet worden bijgesteld zodat VvE-beheerders op basis van een reëel beeld van de kosten een afweging kunnen maken of certificering voor hen wenselijk is. Zeker voor de grotere VvE-beheerders blijven die kosten binnen de perken. Toch bestaat niet de indruk dat, bij een reëel kostenbeeld, veel VvE-beheerders alsnog zullen besluiten tot certificering over te gaan; het VvE-beheer is een groeimarkt en de noodzaak om zich te onderscheiden op basis van kwaliteit is niet groot. Het effect van deze maatregel wordt beperkt ingeschat.

Conclusie: ★☆☆☆☆

6. Bijdrage overheid aan startcertificering VvE-beheerders

Beschrijving maatregel

Hierbij wordt gedacht aan het verstrekken van een eenmalige bijdrage door het rijk of gemeenten aan VvE-beheerders die zich laten certificeren.

Relevante overwegingen

- Met name voor de kleinere VvE-beheerders (met minder dan 100 VvE in beheer) zijn de kosten voor certificering relatief hoog. Dit kan de toegang tot certificering beperken. Deze drempel kan verlaagd worden door het verstrekken van een eenmalige bijdrage ter dekking van een deel van de kosten voor de toelatings-certificering.
- Meer gecertificeerde, ook kleinere, VvE-beheerders dragen bij aan een betere onderhoudssituatie van meer appartementen.

Conclusie: ★★☆☆☆☆

7. Aanbieden van een light-certificering voor VvE's

Beschrijving maatregel

Hierbij gaat het om het aanbieden van een light-certificering voor VvE's en voor VvE's die het beheer hebben overgedragen aan een gecertificeerde VvE-beheerder. Beide vormen worden door de SKW aangeboden.

Relevante overwegingen

- De SKW heeft in het najaar van 2011 haar dienstverlening uitgebreid met een light-variant voor VvE's: het "certificaat VvE Onderhoud Safe" (zie ook hoofdstuk 3). De kosten voor de jaarlijkse toets zijn beperkt: €10 per appartement met een minimum van €50 en een maximum van €250 per VvE. Op zichzelf kan dit kostenniveau voor VvE's geen overwegende belemmering zijn om zich niet te laten certificeren. De bekendheid van dit certificaat is zeer beperkt en kan aanmerkelijk worden vergroot door een breed communicatietraject te volgen. In een stagnerende woningmarkt wordt het onderscheiden op kwaliteit belangrijker en kan een gecertificeerde VvE een voordeel zijn dat de verkoop bevordert.
- VvE's die gebruik maken van de diensten van een gecertificeerde VvE-beheerder kunnen zich tegen relatief lage kosten laten certificeren. Dit certificaat bestaat al langere tijd, maar toch wordt hier weinig gebruik van gemaakt. De meerwaarde van deze certificering wordt blijkbaar door VvE's en VvE-beheerders als betrekkelijk gering beoordeeld.

Conclusie: ★☆☆☆☆

8. Certificering VvE's bevorderen door te zorgen voor financiële voordelen

Beschrijving maatregel

Een financiële beloning kan een belangrijke stimulans bieden om tot certificering over te gaan. Hierbij kan gedacht worden aan korting op de opstalverzekering, korting op de hypotheekrente, etc. als de VvE gecertificeerd is of de VvE gebruik maakt van een gecertificeerde VvE-beheerder.

Relevante overwegingen

- Het hebben van een certificaat draagt bij aan de kwaliteit van de VvE's. Goed onderhoud bevordert het waardebehoud en daar hebben alle partijen, ook hypotheekverstrekkers en verzekeringsmaatschappijen, belang bij. Het SKW heeft dus goede argumenten om een korting te bedingen voor gecertificeerde VvE's of

VvE's die gebruik maken van een gecertificeerde VvE-beheerder. Het effect van deze maatregel is afhankelijk van de hoogte van de korting. Voor VvE-beheerders is deze korting een goed verkoopargument: het loont VvE's om een gecertificeerde VvE-beheerder in te schakelen (of zichzelf als VvE te certificeren).

Conclusie: ★★☆☆

9. Continueren van de verplichte inschrijving KvK

Beschrijving maatregel

Sinds 31 december 2009 moeten alle VvE's zijn ingeschreven bij de KvK. 35% van de reeds voor medio 2008 bestaande VvE's heeft dat nog niet gedaan en sinds 2011 neemt het aantal inschrijvingen nauwelijks toe. Het aantal inschrijvingen kan worden vergroot als de overheid de naleving van deze verplichte inschrijving handhaaft.

Relevante overwegingen

- Aan de verplichte inschrijving is een financiële bijdrage verbonden van €24,08 per VvE voor 2012. Met name kleine VvE's hebben zich verhoudingsgewijs minder vaak ingeschreven en mogelijk hebben de inschrijvingskosten daarbij een rol gespeeld. Het voornemen bestaat echter om de jaarlijkse bijdragen voor de KvK met ingang van 1 januari 2013 af te schaffen en in dat geval komt dit argument te vervallen.
- De verplichte inschrijving levert administratieve lasten op: de VvE moet zich voor de eerste keer inschrijven en ook tussentijdse mutaties vanwege bestuurderswisselingen doorgegeven. Dit beperkt de animo van VvE's om zich in te schrijven.
- De KvK heeft de eerste dossiers van niet ingeschreven VvE's overgedragen aan de handhavingsinstantie: de Belastingdienst / Holland-Midden om de naleving op de verplichte inschrijving te handhaven. Echter de indruk "in het veld" is, dat dit delict niet zodanig zwaarwegend is dat een strikte controle op naleving zal worden afgedwongen. Bovendien speelt bij een onbekend aantal kleine VvE's ook, dat de VvE geen bestuur heeft doordat de appartementseigenaren daarover niet tot overeenstemming komen; dit bemoeilijkt de handhaving op de verplichte inschrijving, aangezien in de Handelsregisterwet is opgenomen dat het bestuur van de VvE dient te zorgen voor de inschrijving. Het handhavingsprobleem kan in belangrijke mate worden ondervangen door de verplichting tot inschrijving te beperken tot de wat grotere VvE's, bijvoorbeeld de VvE's met 3 of meer appartementen. Kleinere VvE's kunnen zich dan facultatief inschrijven, bijvoorbeeld omdat dit door de markt wordt verlangd. Nadeel hiervan is wel dat deze ongelijke behandeling van VvE's het rechtsgevoel aantast en het een verkeerd signaal kan afgeven richting kleine VvE's die zich al wel hebben ingeschreven.
- De verplichte inschrijving van KvK heeft onder meer de volgende twee voordelen. In de eerste plaats weten betrokken partijen (gemeenten, notaris, etc.) waar zij moeten zijn. Het KvK-register is in dat verband een handzaam instrument, dat de notaris bijvoorbeeld kan gebruiken om het bestuur van de VvE te benaderen voor een verklaring over achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds. In de tweede plaats kunnen leveranciers aan VvE's zich via het register informeren of een overeenkomst rechtsgeldig is ondertekend. Zo verstrekken de meeste banken slechts een bankrekening aan de VvE als de VvE staat ingeschreven bij de KvK.
- De verplichte inschrijving draagt niet direct bij aan een betere onderhoudssituatie van de appartementen, maar het draagt wel bij aan een betere zichtbaarheid en een

beter functioneren van de VvE's. De verplichte inschrijving heeft aangezet tot bestuursvorming en daarmee ook bijgedragen aan een groter bewustzijn van de verantwoordelijkheden van een VvE, zoals de noodzaak om voor onderhoud te reserveren. Zo gebruikt een aantal gemeenten de huidige verplichting tot inschrijving bij de KvK als voertuig om de VvE's te activeren en te stimuleren om de VvE goed te besturen.

Conclusie: ★★☆☆☆☆

10. Vereenvoudigen inschrijving KvK

Beschrijving maatregel

Sinds 31 december 2009 moeten alle VvE's zijn ingeschreven bij de KvK. 35% van de VvE's heeft dat nog niet gedaan en deze maatregel gaat ervan uit dat de naleving van deze verplichte inschrijving wordt gehandhaafd door de overheid.

Relevante overwegingen

- Voor de inschrijving bij de KvK moet de VvE het formulier "Inschrijving Stichting, Vereniging of Vereniging van Eigenaars" invullen, dat uit drie pagina's bestaat. Tevens moeten de bestuurders worden ingeschreven met het formulier "Inschrijving functionaris voor een stichting of vereniging zonder onderneming, dat uit zes pagina's bestaat. Door diverse partijen wordt gewezen op de complexiteit van de formulieren en deze nodigen niet uit tot invulling. Een eerste check heeft uitgewezen dat betreffende inschrijfformulieren niet al te ingewikkeld zijn. Desalniettemin is het wenselijk om na te gaan of de formulieren kunnen worden vereenvoudigd en of digitale inschrijving mogelijk is.
- Het is overigens de vraag of een vereenvoudiging van de formulieren leidt tot meer inschrijvingen. De indruk bestaat dat de rem op andere punten ligt: er is nog geen bestuur, het bestuur heeft geen zin in registratie, etc. Het is dan ook de vraag of een vereenvoudiging van de formulieren enig effect heeft op het aantal inschrijvingen.

Conclusie: ★☆☆☆☆

11. Hypotheekverstrekkers: strikte eis van collectieve opstalverzekering of voldoen aan Oké-test

Beschrijving maatregel

Hypotheekverstrekkers zouden de eis kunnen hanteren dat de VvE een collectieve opstalverzekering moet hebben afgesloten. Nog beter is het als zij bij hypotheekverstrekking de eis hanteren dat de VvE voldoet aan de kenmerken van bijvoorbeeld de Oké-test.

Relevante overwegingen

- Niet alle hypotheekverstrekkers hanteren bij de verstrekking van een hypotheek aan de aspirant-koper van een appartement de eis dat de VvE een collectieve opstalverzekering moet hebben afgesloten. Deze informatie is ook niet opgenomen in het "Model taxatierapport financiering woonruimte" dat door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF, de koepel van hypotheekverstrekkers) in 2011 is vastgesteld. Het stellen van deze eis bij hypotheekverstrekking kan veel problemen van individuele appartementseigenaren voorkomen. Bovendien worden meer appartementseigenaren zich hierdoor bewust van het feit dat zij deel uitmaken van

een VvE, die een aantal zaken met alle eigenaren moet regelen. Dit vergrootte bewustzijn kan ook een stimulerend effect hebben op het nadenken over goed onderhoud en de noodzaak om te reserveren.

- Het is nog beter als hypotheekverstrekkers de kenmerkende eisen uit bijvoorbeeld de VvE-Oké-test hanteren. In dat geval wordt onder meer de eis gesteld dat er een onderhoudsfonds moet zijn en dat er een meerjarenonderhoudsplan is. Het stellen van deze eisen heeft naar verwachting een groot effect op een verbetering van het onderhoud van appartementen. Momenteel gaan enkele grote hypotheekverstrekkers al wel na of de VvE is ingeschreven bij de KvK en beschikt over een onderhoudsfonds (zichtbaar in het taxatierapport). Echter, als de VvE slapend is, wordt de hypotheekaanvraag individueel beoordeeld; er is geen algemeen geldende richtlijn.

Een nadeel van deze maatregel is dat de aspirant-koper die er achter komt dat de VvE de Oké-test niet doorstaat, geen hypotheek krijgt en dus de woning niet kan kopen. De koper heeft dan een probleem, maar de verkoper heeft een nog groter probleem. De verkoper zal namelijk niet snel in staat zijn om de VvE ervan te overtuigen dat zij actief moet worden, in het belang van alle appartementseigenaren die vroeg of laat ook hun appartement willen verkopen. Dit is een praktisch probleem dat niet direct oplosbaar is en daarom wordt deze maatregel niet beoordeeld als het ultimum remedium.

Conclusie: 

12. Investerings energiebesparing: VvE mogelijkheid bieden om zelf te lenen

Beschrijving maatregel

Deze maatregel komt erop neer dat de VvE betere mogelijkheden krijgt om voor het treffen van energiebesparende maatregelen een lening af te sluiten. Dit vergt wel een borgstelling van bijvoorbeeld het rijk, de provincie of gemeenten.

Relevante overwegingen

- VvE's die energiebesparende maatregelen willen treffen kunnen vaak maar moeilijk een gekwalificeerde meerderheid (twee derde of drie kwart van de leden, afhankelijk van hetgeen bepaald is in de splitsingsakte) van hun leden overtuigen van het nut hiervan. Formeel is een investering in kwaliteitsverbetering niet verplicht, ook al denkt menigeen dat isoleren tot groot onderhoud kan worden gerekend. Zelfs als een gekwalificeerde meerderheid van de eigenaren in beginsel akkoord gaat met het treffen van energiebesparende maatregelen, is daarmee de financiering nog lang niet verzekerd. Op zich kunnen alle eigenaren dit individueel regelen en bijvoorbeeld de hypotheek verhogen, maar dan moet er wel sprake zijn van overwaarde. Als niet alle eigenaren hierin slagen, is er een probleem. De betreffende eigenaar die er niet in slaagt om de financiering rond te krijgen heeft wel belang bij het aanbrengen van de energiebesparende maatregelen; immers, uit de besparing aan energielasten kunnen de kosten voor de lening worden betaald.

Alternatief is dat de VvE een lening afsluit. Dat is over het algemeen erg moeilijk te realiseren. Banken beoordelen een lening aan een VvE als risicovol; immers, de VvE heeft geen onderpand, aangezien het eigendom in handen is van de individuele appartementseigenaren. Als er al een lening wordt verstrekt dan gebeurt dat tegen een hoger rentetarief om het risico af te dekken.

- Het bestuur van een VvE die een lening afsluit, is in beginsel aansprakelijk voor de lening en betaling van de rente en aflossing. Dit is geen aantrekkelijk perspectief, dus doen VvE's dit nauwelijks. Een oplossing kan dan zijn om het verstrekken van een lening aan de VvE te koppelen aan een borgstelling van bijvoorbeeld het rijk, de provincie of de gemeente (al dan niet in combinatie met NHG-garantie). Zo heeft de provincie Noord-Holland een dergelijke borgstelling geboden aan een VvE die energiebesparende maatregelen wilde treffen. Deze maatregel is effectief voor VvE's waarin de individuele appartementseigenaren in staat zijn om hun rente- en aflossingsdeel te betalen.

Conclusie: ★★☆☆☆

13. Werkingsfeer van machtigingsartikel verruimen

Beschrijving maatregel

De gemeente kan op haar verzoek door de kantonrechter worden gemachtigd om bij niet-functionerende VvE's met eventuele onderhoudsachterstand in te grijpen. Na machtiging krijgt de gemeente de volgende bevoegdheden:

- Een vergadering van eigenaren bijeenroepen zoals in de statuten is bepaald.
- De vergadering bijwonen, daar het woord voeren en voorstellen doen over beheer en onderhoud, bijdragen aan het reservefonds, lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie en de samenstelling van het bestuur.
- Anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering.

Het machtigingsartikel biedt de gemeente de bevoegdheid om preventief in te grijpen en zij hoeft niet te wachten tot de onderhoudstoestand zo slecht is dat het aanschrijvingswaardig is. De inzet van dit instrument is in de Woningwet beperkt tot gebieden waarin de leefbaarheid naar het oordeel van de gemeente onder druk staat. Dit is een beperking omdat gemeenten niet erg scheutig zijn met het aanwijzen van gebieden met een (opkomend) leefbaarheidsprobleem. Daarom wordt in overweging gegeven om deze voorwaarde te laten vallen.

Relevante overwegingen

- Het machtigingsartikel is door het rijk in overleg met onder meer de vier grote steden uitgewerkt. Het machtigingsartikel is van recente datum; het is op 1 juli 2011 van kracht geworden. Tot nu toe is er dan ook nog geen ervaringen opgedaan met de uitvoering van dit artikel. De effectiviteit van het machtigingsartikel kan dan ook nog niet worden beoordeeld. Inmiddels hebben de gemeenten Den Haag en Rotterdam besloten om het instrument in te gaan zetten en de opgedane ervaringen uit te wisselen.
- Toepassing van het machtigingsartikel vereist, dat de Gemeenteraad de gebieden aanwijst waarin de leefbaarheid onder druk staat. Deze voorwaarde is een zwaarwegend juridisch argument geweest bij de totstandkoming van het machtigingsartikel. Anderzijds geldt dat deze min of meer geformaliseerde kwalificatie dat de leefbaarheid van een gebied onder druk staat, stigmatiserend kan werken en mogelijk ook verwachtingen schept bij de burger dat de gemeente een breed actieprogramma gaat inzetten. Gemeenten zijn dan ook terughoudend met het zodanig kwalificeren van gebieden.
- De toepassingsmogelijkheden van het machtigingsartikel zijn echter nog niet in de praktijk beproefd. Dit is een relevante overweging bij het beoordelen of nu al een aanpassing moet worden doorgevoerd. Dit ligt dan ook niet voor de hand.

Conclusie: ★★★★★

14. Hypotheekverstrekking onder NHG koppelen aan een kwaliteitswaarborg

Beschrijving maatregel

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) verstrekt Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op hypotheek tot €350.000. Vanaf 1 juli 2012 wordt dit bedrag in drie stappen¹⁰ verlaagd totdat medio 2014 het oorspronkelijke niveau van €265.000 wordt bereikt. Aan de garantieverstrekking worden verschillende eisen gesteld, zoals het aanwezig zijn van een taxatierapport van een door de NHG erkend instituut, etc. Overwogen kan worden om bij de aankoop van een appartement onder NHG de eis te stellen dat sprake is van een actieve VvE die is ingeschreven bij de KvK, die regulier onderhoud uitvoert en daarvoor ook reserveert.

Relevante overwegingen

- Kopers van een woning / appartement kunnen momenteel op hypotheek tot €350.000 een Nationale Hypotheek Garantie afsluiten. Zij ontvangen hierbij een rentekorting die kan oplopen tot 0,6%-punt op de hypotheekrente. Bij een hypotheek op een appartement van €215.000 (de gemiddelde WOZ-waarde van een appartement) kan de rentekorting op jaarbasis dus oplopen tot bijna €1.300 bruto (= rond de €800 netto). Ter vergelijking: dit is een substantieel bedrag dat bij benadering overeenkomt met het bedrag dat een appartementseigenaar op jaarbasis in het onderhoudsfonds stort.
- De financiële prikkel die uitgaat van de rentekorting bij NHG is over het algemeen een effectief instrument bij gedragssturing. Het psychologisch effect van deze maatregel mag niet worden onderschat. Het doet een appel op alle partijen die betrokken zijn bij het verwerven van een appartement door een nieuwe eigenaar, te weten: de koper, de verkoper, de betrokken makelaars, de andere appartementseigenaren in het complex. Een actieve VvE heeft een financieel voordeel: de verkoper verkoopt vermoedelijk sneller, de koper is verzekerd van een verantwoorde aankoop, de andere appartementseigenaren in het complex zien dat hun appartement courant in de markt ligt. Een veel gehoord argument om geen interesse te hebben in het activeren of participeren in de VvE is, dat de eigenaar er maar kort woont (starter) en geen nut ziet in het reserveren voor goed onderhoud. Voor deze groep is het argument dat hun woning courant in de markt ligt van belang.
- De vraag rijst aan welke criteria moet worden voldaan om een actieve VvE te zijn. Dit is een kwestie van nadere uitwerking. Hierbij kan gedacht worden aan allereerst ingeschreven staan bij de KvK en verder het hebben van een VvE-certificaat of het gebruik maken van een gecertificeerde VvE-beheerder of het voldoen aan de voorwaarden van bijvoorbeeld de VvE-Oké-test. Bij de Oké-test gaat het om de volgende eisen: minimaal een keer per jaar VvE-vergadering, periodieke bijdrage, aanwezigheid reservefonds, aanwezigheid meerjarenonderhoudsplan, aanwezigheid collectieve opstalverzekering.

Binnen de sector worden dit de belangrijkste voorwaarden geacht en deze informatie is terug te vinden in het taxatierapport "Model taxatierapport financiering woonruimte". Dat modelrapport is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF, de koepel van hypotheekverstrekkers) opgesteld, samen met de Nederlandse

¹⁰ Ontwikkeling kostengrens NHG 2012-2015: tot 1 juli 2012 €350.000, per 1 juli 2012 €320.000, per 1 juli 2013 €290.000 en per 1 juli 2014 €265.000.

Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO (voorheen LMV en RVT Makelaars) en VBO Makelaar.

- De uitvoering van de NHG is gemandateerd aan de banken. Pas als een beroep op de NHG-garantie wordt gedaan controleert het WEW in welke mate de geldgever heeft voldaan aan de gestelde voorwaarden en op basis daarvan wordt de verliescompensatie (verschil tussen verkoopwaarde en de resterende hypotheekschuld) bepaald. Dit kan variëren tussen 0 en 100% van het door de geldgever geleden verlies.

Bij het aankopen van een appartement onder NHG kan de eis worden gesteld dat sprake moet zijn van een actieve bij de KvK ingeschreven VvE. Hierbij kunnen twee varianten worden gevolgd:

1. De eis van een actieve VvE op het moment van hypotheekverstrekking wordt als een hard criterium (noodzakelijke voorwaarde) gehanteerd, waarbij de verliescompensatie 0% bedraagt van het door de geldgever geleden verlies.
2. Als alternatief kan de eis van een actieve VvE worden meegewogen ten opzichte van de andere eisen, waarbij dan nog wel een zeker percentage aan verliescompensatie kan worden uitgekeerd.

Variante 1 is het meest krachtig, maar ook bij variante 2 is sprake van een aanzienlijke druk. Daarbij geldt bovendien dat hypotheekverstrekkers er baat bij hebben dat eigenaren hun huis (i.c. het onderpand voor de financiering) als een goed huisvader onderhouden. Zij hebben er dus belang bij om effectief te controleren of sprake is van een actieve VvE. In belangrijke mate kunnen de hypotheekverstrekkers zich daarbij baseren op het taxatierapport; als dat voldoet aan het model taxatierapport bevat dit ook veel informatie over de VvE en de toereikendheid van het reservefonds.

- Het toepassen van deze maatregel vergt een goed communicatietraject zodat alle betrokken partijen hierover worden geïnformeerd. Waarschijnlijk is het gewenst om een overgangstermijn te hanteren, zodat nog niet actieve VvE's de tijd krijgen om de zaken alsnog op orde te krijgen.

Conclusie: ★★★★★

15. In voorlopige koopakte opnemen dat gebrek aan voeding onderhoudsfonds een blijvende ontbindende voorwaarde is

Beschrijving maatregel

Veelvuldig wordt een voorlopige koopakte opgesteld waarbij gebruik gemaakt wordt van de model koopovereenkomst die door de Vereniging van Makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis zijn vastgesteld. In deze modelovereenkomst zijn diverse ontbindende voorwaarden opgenomen, maar niet het gebrek aan voeding van het onderhoudsfonds. Deze zou als blijvende ontbindende voorwaarde kunnen worden toegevoegd.

Relevante overwegingen

- Het komt frequent voor dat de koper bij het ondertekenen van de voorlopige koopakte niet weet of de voeding van het onderhoudsfonds adequaat is en feitelijk weet hij daardoor niet wat hij exact gekocht heeft. Sinds 1 mei 2005 moet de notaris ervoor zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht over achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds bij eigendomsoverdracht of toedeling. Een niet-actieve VvE zonder bestuur kan door de notaris niet worden aangeschreven en in dat geval volstaat de

notaris met de aantekening in de akte van overdracht of toedeling dat de vereniging niet actief is.

Dit betekent dat de koper pas bij de ondertekening van de definitieve koopovereenkomst weet in welke mate het onderhoudsfonds gevuld is en pas dan kan inschatten of de voeding hiervan adequaat is. Als die voeding niet adequaat is, kan de koper niet meer zonder boete afzien van de koop; immers, de voeding van het onderhoudsfonds is geen ontbindende voorwaarde.

- Het opnemen van een adequate voeding van het onderhoudsfonds in de voorlopige koopakte kent wel een uitvoeringsprobleem. Wanneer is sprake van een adequate of niet-adequate voeding? Het is denkbaar dat het onderhoudsfonds leeg is, bijvoorbeeld omdat recent conform een meerjarenonderhoudsplan grootschalig onderhoud is uitgevoerd. In dat geval zou dit criterium niet aangewend mogen worden om van de koop af te zien. Dit is dus een punt van nadere uitwerking.
- De rol van de overheid is beperkt. Zij kan druk uitoefenen op de partijen (Vereniging van Makelaars, de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, etc.) om dit aspect nader uit te werken en als blijkt dat het uitvoerbaar is, dit op te nemen in de modelkoopovereenkomst.
- Een belangrijk punt van afweging is de vraag of met het opnemen van deze ontbindende voorwaarde de belangen van de verkopende partij niet onevenredig worden geschaad. Immers, de verkopende partij heeft persoonlijk vaak onvoldoende invloed binnen de VvE om te zorgen voor een adequate vulling van het reservefonds. Anderzijds heeft de kopende partij ook een onderzoeksplicht om na te gaan hoe het met de financiën van de VvE gesteld is. Die informatie kan de koper vinden in het taxatierapport en dit is bovendien ook vastgelegd in de modelovereenkomst bestaand appartementsrecht van de Vereniging Eigen Huis.

Conclusie: ★☆☆☆☆

16. Nieuw modelreglement wettelijk verplicht stellen

Beschrijving maatregel

Deze maatregel gaat ervan uit dat in de wet wordt vastgelegd dat het nieuwste modelreglement van toepassing is.

Relevante overwegingen

- Onder de huidige regels is het bijvoorbeeld uiterst moeilijk om energiebesparende maatregelen te treffen, als niet alle VvE-leden dit willen. Deze maatregelen kunnen namelijk niet tot onderhoud worden gerekend. Als niet alle VvE-leden vrijwillig willen meebetalen, kan de verbetering van de energetische kwaliteit van de appartementen niet worden afgedwongen. Dit zou in een nieuwe modelverordening kunnen worden geregeld, maar dan zou die leidend moeten worden.
- Het modelreglement bij splitsing is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Deze modelreglementen zijn in de afgelopen jaren diverse malen aangepast. De volgende modelovereenkomsten bestaan: 24 november 1972, 22 februari 1973, 28 januari 1975, 22 november 1983, 21 augustus 1987, 2 januari 1992 en 17 januari 2006. VvE's kunnen ook een eigen reglement hanteren of aangeven op welke punten afgeweken wordt van een bepaald modelreglement.

Kortom, er is veel variatie en het rijk heeft hierover geen nadere regels wettelijk willen vastleggen. Het wettelijk opleggen dat een nieuw modelreglement leidend is, is zeer vergaand en perkt de mogelijkheden volledig in voor private partijen om in hun ogen

passende afspraken te maken. Dit tast de individuele vrijheid van de burger ernstig aan en deze weg wordt niet begaanbaar geacht. Immers, het breekt ook in op reeds afgesloten contracten.

- Als alternatief zou overwogen kunnen worden om wettelijk te bepalen dat bij een 70%-meerderheid de energiebesparende maatregelen kunnen worden getroffen. Dit sluit aan op de bepaling in Boek 7 Burgerlijk Wetboek artikel 220 waarbij een besluit tot renovatie met 70%-meerderheid kan worden genomen. Er is echter een essentieel verschil tussen die situatie van eigenaren of van huurders. Eigenaren worden zodoende gedwongen kosten te maken, terwijl mogelijk een deel van die eigenaren die kosten niet kan dragen (cq geen lening krijgt). Een dergelijke regeling wordt niet uitvoerbaar geacht.

Conclusie: ☆☆☆☆☆

17. Mjop wettelijk verplicht stellen

Beschrijving maatregel

Deze maatregel is in zijn beschrijving eenvoudig: wettelijk vastleggen dat de VvE moet beschikken over een meerjarenonderhoudsplan (mjop).

Relevante overwegingen

- Wettelijk is nu vastgelegd dat VvE's over een onderhoudsfonds moeten beschikken. Deze plicht heeft bijgedragen aan het besef van VvE's dat het noodzakelijk is om over onderhoudsfonds te beschikken dat voldoende gevuld is om het noodzakelijk onderhouden te kunnen uitvoeren. Duidelijk is dat dit geen garantie biedt dat het onderhoudsfonds ook voldoende gevuld is. Het rijk heeft op de naleving van dit artikel geen handhavingsbeleid uitgewerkt.
- De wettelijke plicht om over een onderhoudsfonds te beschikken, is voor VvE's een eenvoudig na te komen plicht, waaraan nauwelijks kosten zijn verbonden. Anders ligt dit bij het hebben van een mjop. Als dat wettelijk opgelegd zou worden, dan zullen veel VvE's kosten moeten maken om een deskundige in te schakelen. Veel VvE's die nu nog niet over een mjop beschikken, en met name de kleinere, zullen de naleving van die plicht zo lang mogelijk uitstellen. Als de handhaving hierop door het rijk achterwege blijft, zal dit weinig VvE's aansporen om een mjop op te (laten) stellen. Zonder handhavingsbeleid is het wettelijk opleggen van een mjop niet meer dan een papieren tijger. Voor de kleine VvE's lijkt dit een te zwaar instrument.
- Het idee achter het wettelijk verplichten van een mjop, is dat de VvE voldoende reserveert. Dit kan de gemeente via het machtigingsartikel al afdwingen bij VvE's met een flinke onderhoudsachterstand en als de onderhoudssituatie zeer slecht is kan de gemeente de betreffende eigenaren aanschrijven. Deze wettelijke mogelijkheden bestaan al en maken het overbodig om een mjop wettelijk te verplichten.

Conclusie: ☆☆☆☆☆

18. Hoogte jaarlijkse onderhoudsbijdrage wettelijk vastleggen

Beschrijving maatregel

Wettelijk is vastgelegd dat VvE's over een reservefonds moeten beschikken, maar de hoogte daarvan is niet vastgelegd. Een onderhoudsfonds van €1 is voldoende om aan de wettelijke plicht te voldoen. Al lange tijd wordt door diverse partijen aangedrongen om de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds wettelijk vast te leggen.

Relevante overwegingen

- Die bijdrage zou bijvoorbeeld gekoppeld kunnen worden aan de herbouwwaarde van het appartementencomplex. De herbouwwaarde ligt vast in de collectieve opstalverzekering. Het risico is dan aanwezig, dat dit leidt tot het ongewenste effect om de herbouwwaarde te beperken, zodat ook de hoogte van de bijdrage aan het onderhoudsfonds lager komt te liggen. Daarom is het beter uit te gaan van een objectief vastgestelde waarde. Dit zou kunnen worden vormgegeven door in de wet op te nemen dat de jaarlijkse bijdrage voor het onderhoudsfonds minimaal een bepaald percentage van de WOZ-waarde bedraagt dan wel dat die gebaseerd is op een meerjarenonderhoudsplan dat voldoet aan het Algemene Woning Keur (AWK). Voordeel hiervan is dat elke VvE –binnen deze 2 opties- zelf de keuze behoudt om te bezien wat in haar situatie het meest passend is.
- Wel zijn er diverse lastige uitvoeringsproblemen: wat te doen als de reserveringen hoger zijn dan noodzakelijk? wat te doen als de eigenaren de bijdrage niet kunnen opbrengen? wie en hoe wordt de naleving gecontroleerd?, etc. Ook voor deze maatregel geldt dat zonder handhavingsbeleid het wettelijk vastleggen van de hoogte van de onderhoudsbijdrage niet meer is dan een papieren tijger.
- Het wettelijk vastleggen van de minimale hoogte van de onderhoudsbijdrage, draagt zeker bij aan het besef dat het noodzakelijk is om voldoende middelen te reserveren om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Verwacht mag worden dat deze maatregel een positief effect heeft op de onderhoudssituatie van appartementen.

Conclusie: ★★☆☆☆☆

19. Vrijstelling voor reserve onderhoudsfonds box 3

Beschrijving maatregel

De omvang van de reserve in het onderhoudsfonds valt qua belastingheffing voor elke appartementseigenaar onder box 3. Deze maatregel gaat ervan uit dat de reservering voor het onderhoudsfonds onder een vrijstelling valt, zoals dat bijvoorbeeld ook geldt voor groen-beleggen.

Relevante overwegingen

- Eigenaren van een grondgebonden woning die onderhoud uitstellen, sparen deze kosten uit waardoor die besparing automatisch onder box 3 valt. In dit opzicht worden eigenaren van grondgebonden woningen of van een appartement op een gelijke wijze behandeld.
Er is wel een verschil, dat met name psychologisch speelt. De eigenaar met een reserve in het onderhoudsfonds is de directe zeggenschap hierover kwijt en dat geldt niet voor een reservering door een eigenaar met een grondgebonden woning. Deze laatste kan de keus maken om zijn reservering ergens anders aan te besteden. De psychologische betekenis van dit verschil moet niet worden onderschat: het kan een rem zetten op de bereidheid van appartementseigenaren om te reserveren. Hierbij zij aangetekend dat de koper bij aankoop van een appartement over de reservering in het reservefonds geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen.
- Materieel zijn de effecten van de belastingheffing onder box 3 vermoedelijk van beperkte betekenis. Veel appartementseigenaren zullen niet over een zodanig vermogen beschikken, dat zij de vrijstellingsgrens overschrijden (harde gegevens hierover zijn niet beschikbaar). Als die aanname juist is, zal een vrijstelling voor box 3 ook weinig effect hebben op de belastinginning.

Conclusie: ★☆☆☆☆

5. Samenvattende conclusies

Veel gaat goed, maar het kan nog beter

1. Als het om de problematiek bij VvE's gaat, gaat het in de kern van de zaak om:
 - zorg over het niet adequaat uitvoeren van onderhoud, waardoor het appartementencomplex verloedert;
 - zorg, dat VvE's onvoldoende onderhoudsmiddelen reserveren om de kwaliteit van het bezit te borgen.

Die zorg is niet van vandaag, maar bestaat al jaren. Er zijn door het rijk in samenwerking met tal van betrokken organisaties in de afgelopen jaren onder meer de volgende maatregelen getroffen om de situatie te verbeteren:

- VvE's zijn verplicht om een onderhoudsfonds te hebben (aanpassing per 1 mei 2005).
- De notaris controleert bij verkoop van een appartement de achterstallige bijdragen en de omvang van het reservefonds.
- VvE's zijn verplicht tot inschrijving bij de KvK (uiterlijk per 31 december 2009).
- Gemeenten kunnen VvE's aanspreken op hun functioneren (het zogenoemde machtigingsartikel per 1 juli 2011).

In 2010 is onderzoek¹¹ uitgevoerd naar het functioneren van VvE's en daaruit valt op te maken dat er een verbetering is gerealiseerd, maar de vraag is of die verbetering structureel is en zich nog voortzet.

Onderzoeksopdracht

2. De minister van BZK heeft aan de Tweede Kamer toegezegd de situatie rond het functioneren van VvE's opnieuw in beeld te brengen. In hoofdlijnen richt het onderzoek zich op het volgende:
 - Herhaling van het in 2010 uitgevoerde onderzoek naar het functioneren van VvE's en na te gaan in hoeverre de eerdere wijzigingen hebben geleid tot verbeteringen.
 - Voorstellen genereren die kunnen leiden tot een verdere verbetering van het functioneren van VvE's.
3. Op vier manieren is informatie verzameld om een kwalitatief beeld van de effecten te krijgen.
 - Conform het onderzoek in 2010 is er een schriftelijke enquête gehouden onder 500 VvE's uit de vier grote steden die ingeschreven stonden bij de KvK. Niet ingeschreven VvE's zijn niet benaderd, dus de uitkomsten geven niet het beeld voor alle VvE's. Het register van de KvK is tussen 2010 en 2012 completer geworden, dus in de enquête zijn meer VvE's benaderd die net actief zijn geworden. Dit heeft tot gevolg dat de enquête-uitkomsten voor 2012 wat ongunstiger scores ten opzichte van 2010.
 - Onder 100 VvE-beheerders is een schriftelijke enquête uitgezet, die is toegespitst op de betekenis van certificering. Het is een enquête van beperkte omvang, dus aan de uitkomsten kan een indicatieve betekenis worden toegekend.
 - Om een beeld te krijgen van de totale VvE-problematiek zijn er gesprekken gevoerd met de vier grote steden en belangenorganisaties.

¹¹ Zie het rapport "Stand van zaken VvE's in Nederland", mei 2010.

- Tot slot is een brede brainstormbijeenkomst georganiseerd, waaraan 15 betrokken organisaties hebben deelgenomen. Deze bijeenkomst is toegespitst op het inventariseren van ideeën / suggesties ter verbetering van het functioneren van VvE's.

Inschrijving Kamer van Koophandel

4. De op 1 juli 2008 bestaande VvE's waren verplicht om zich voor 31 december 2009 in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. 37% van de VvE's heeft dat toen gedaan en inmiddels is het aantal inschrijvingen gestegen tot 65%. Van de 129.000 VvE's zijn er nu ongeveer 85.000 ingeschreven. Die toename heeft zich met name in 2010 voltrokken en nu neemt het aantal inschrijvingen nog zeer beperkt toe. Het inschrijvingspercentage ligt voor de vier grote steden gezamenlijk ook op het Nederlands gemiddelde. Het inschrijvingspercentage ligt hoger, naarmate de VvE groter is. Van de kleine VvE's met 1 of 2 appartementen is zo'n 40% ingeschreven.
5. Aan inschrijving zijn de volgende voordelen verbonden:
 - Toeleveranciers kunnen in het inschrijvingsregister verifiëren of een overeenkomst rechtsgeldig is ondertekend.
 - Gemeenten en andere instanties kunnen op eenvoudige wijze en gerichter nagaan wie zij moeten aanschrijven.
 - VvE's worden door de inschrijving verplicht tot het hebben van een bestuur en dat kan een stimulans zijn tot actief handelen van de VvE.

Nadelen zijn:

- Het levert een administratieve lastendruk voor VvE's (inschrijving en doorgeven van mutaties in bestuur).
- Aan inschrijving zijn beperkte kosten verbonden, maar dit nadeel komt mogelijk te vervallen omdat het voornemen bestaat de inschrijvingkosten per 1 januari 2013 te laten vervallen.

De verwachting is dat het aantal inschrijvingen niet sterk zal toenemen, zonder extra maatregelen. De KvK heeft de eerste dossiers van niet ingeschreven VvE's overgedragen aan de Belastingdienst om de naleving op de verplichte inschrijving af te dwingen. Echter dit is niet makkelijk in geval een VvE geen bestuur heeft, aangezien de inschrijfplicht in de Handelsregisterwet gericht is aan het bestuur van de VvE. Het handhavingsprobleem kan in belangrijke mate worden ondervangen door de verplichting tot inschrijving te beperken tot de wat grotere VvE's, bijvoorbeeld de VvE's met 3 of meer appartementen. Kleinere VvE's kunnen zich dan facultatief inschrijven en dat bijvoorbeeld doen omdat dit door de markt wordt verlangd. Nadeel hiervan is wel dat dit het rechtsgevoel zal aantasten en er een verkeerd signaal vanuit kan gaan richting kleine VvE die zich al wel hebben ingeschreven. Alternatief is om eerst de effecten van de reeds in gang gezette maatregelen en eventueel nieuw te treffen maatregelen (zie hierna) af te wachten.

Onderhoud

6. Sinds 1 mei 2008 moeten VvE's beschikken over een reservefonds 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. De situatie bij VvE's die staan ingeschreven is nu als volgt.
 - 89% van de VvE's weet dat zij een onderhoudsfonds moeten hebben en inmiddels heeft 81% van de VvE's een onderhoudsfonds. De vergelijking van de onderzoeksuitkomsten uit 2010 en 2012 leert, dat na 2010 niet veel voortgang

meer is geboekt. De VvE's die zich door de wettelijke plicht aangesproken voelden, hebben zich ingeschreven en vaak al voor 2010 het onderhoudsfonds ingesteld.

- De appartementseigenaren die maandelijks een bijdrage storten in het onderhoudsfonds betalen gemiddeld ongeveer €800 per appartementsrecht per jaar (ca 0,42% van de herbouwwaarde).
- 76% van de VvE's is van oordeel dat het onderhoudsfonds voldoende gevuld wordt om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Nadere analyse wijst uit dat in werkelijkheid 49% van de VvE's het onderhoudsfonds voldoende voedt; in 2010 lag dit op 39%.
- Slechts 35% van de VvE's beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en dit verklaart mogelijk mede waarom het merendeel van de VvE's het onderhoudsfonds onvoldoende voedt, maar zelf wel van oordeel is dat de voeding adequaat is.

Het functioneren van de VvE's

7. Er zijn diverse tests die eigenaren en aspirant kopers van een appartement kunnen gebruiken om vast te stellen of hun VvE naar behoren functioneert, zoals bijvoorbeeld de VvE Oké-test. Daarbij zijn met name de volgende zes aspecten van belang en voor die aspecten is aangegeven hoeveel VvE's hieraan voldoen;
 - *Inschrijving KvK*: 65% (2010: 35%) van de VvE's heeft zich bij de KvK ingeschreven.
 - *Vergadering VvE*: 84 (2010: 88%) van de VvE's vergadert minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt.
 - *Periodieke bijdrage*: Bij 88% (2010: 91%) van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd.
 - *Reservefonds*: 81% (2010: 85%) van de VvE's heeft een onderhoudsfonds.
 - *Onderhoudsverwachting*: 35% (2010: 50%) van de VvE's beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en minimaal 51% van de VvE's reserveert onvoldoende voor toekomstig onderhoud.
 - *Opstalverzekering*: 89% (2010: 89%) van de VvE's heeft een collectieve opstalverzekering afgesloten.

Certificering

8. In de afgelopen jaren zijn, met betrokkenheid van de relevante partijen uit de branche, eisen (in de vorm van een tweetal beoordelingsrichtlijnen) geformuleerd waaraan gecertificeerde VvE-beheerders respectievelijk VvE's moeten voldoen. De certificering, die bestaat uit een entreetoets en een jaarlijks herhalingsonderzoek, wordt uitgevoerd door de organisatie Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW). Tot nu toe zijn 18 VvE-beheerders, van de naar schatting ca 300 wat grotere VvE-beheerders, door de SKW gecertificeerd. Ook zijn 28 VvE's van de in totaal 129.000 VvE's gecertificeerd. Sinds eind 2011 kunnen VvE's zich ook laten certificeren volgens een light variant, waarvan de kosten aanmerkelijk lager liggen. Dit nieuwe keurmerk wordt door SKW afgegeven als de VvE kan aantonen dat het achterstallige onderhoud is uitgevoerd en dat er voldoende middelen in kas zijn om het onderhoud in de komende vijf jaar uit te voeren.

9. De betekenis van certificering kan uit het volgende worden afgeleid:
- Het overgrote deel van de gecertificeerde beheerders ziet certificering als een externe kwaliteitswaarborg. Ook heeft de certificering bij 75% van deze organisaties bijgedragen aan een beter kwaliteitsbewustzijn van de eigen organisatie. Het commerciële argument, certificering werkt onderscheidend in de markt en leidt tot meer opdrachten, wordt slechts door een enkele gecertificeerde organisatie ervaren.
 - De redenen waarom VvE-beheerders zich niet laten certificeren zijn gevarieerd. Zo'n 40-50% vindt de kosten te hoog. Zo'n 40% is van oordeel dat certificering geen kwaliteitswaarborg is en zo'n 40% is van oordeel dat certificering niet leidt tot meer opdrachten aangezien VvE's certificering niet belangrijk vinden.
 - Zijn die kosten werkelijk zo hoog? Voor de wat grotere VvE-beheerders ligt dit rond de 2% van de omzet voor VvE-beheer en dat lijkt overkomelijk. Voor kleinere VvE-beheerkantoren liggen de kosten relatief hoger. Het is moeilijk om een oordeel uit te spreken of deze kosten als hoog moeten worden aangemerkt.
 - Tweederde van de beheerders ziet geen voordelen in certificering van VvE's. Als er voordelen worden gezien, dan is dat het borgen van een goed bestuur en beheer van de VvE. Tevens is 22% van de beheerders van oordeel dat de appartementen in een gecertificeerde VvE beter verkopen.

Denkbare verbeteringsmaatregelen

10. In Hoofdstuk 4 zijn 19 verbeteringssuggesties beschreven. Sommige zijn nieuw, sommige zijn al in een eerder stadium naar voren gebracht en een deel daarvan is in een nieuw jasje gestoken. Van alle maatregelen zijn de ins en outs beschreven, zij het dat het in dit stadium om een afweging in hoofdlijnen gaat. Bij de afweging is er met name op gelet of de betreffende maatregel bijdraagt aan het activeren van VvE's en in het bijzonder bijdraagt aan een beter en structureel onderhoud van het VvE-bezit. Daarbij is ook, zij het op een globale wijze, gekeken naar de uitvoerbaarheid. Voor de betekenis van elke maatregel afzonderlijk verwijzen wij naar hoofdstuk 4. Hier wordt nader ingegaan op maatregelen die al in gang zijn gezet, maatregelen die het meest effectief worden geacht en overige maatregelen die kansrijk worden geacht.

11. *Reeds in gang gezette maatregelen*

• Intensiveren communicatie door makelaars over de staat van de VvE	★★★★☆
• Beroepscode brancheorganisaties VvE-beheer	★★☆☆☆
• Aanbieden van een light-certificering voor VvE's	★☆☆☆☆

De NVM zal vanaf 1 juli 2012 via de Fundasite de koper informeren over de staat van de VvE. Een aantal essentiële kenmerken van de VvE zal bij de te verkopen appartementen worden vermeld. Dit zal naar verwachting een belangrijk positief effect hebben op het informatieniveau van aspirant-kopers.

Voorts is Vastgoedmanagement Nederland bezig met het actualiseren van de branchecode specifiek voor de activiteiten op het vlak van VvE-beheer. Dit vergroot de transparantie binnen de sector van VvE-beheerders.


SKW, die diverse certificaten biedt voor VvE-beheerders en VvE's, biedt sinds eind 2011 ook een light-versie aan voor certificering van VvE's, in geval er geen achterstalling onderhoud is en er voldoende middelen in kas zijn om het onderhoud in de komende vijf jaar uit te voeren. Verwacht mag worden dat door de light-versie (die

goedkoper is) het aantal gecertificeerde VvE's zal gaan toenemen in de komende jaren.

Aanvullend kan nog worden vastgesteld dat in 2011 een verbeterd taxatierapport is ingevoerd, waarin ook uitgebreid aandacht wordt besteed aan diverse aspecten van het VvE-beheer.



Tenslotte kan worden vermeld dat de gemeente Den Haag en Rotterdam een pilot uitvoeren om de gebruiksmogelijkheden van het machtigingsmodel in de praktijk te beproeven.

12. Meest effectieve maatregel

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Hypotheekverstrekking onder NHG koppelen aan een kwaliteitswaarborg |  |
|---|---|



Deze maatregel gaat ervan uit dat de verstrekking van hypotheekgarantie aan de koper van een appartement slechts gebeurt, als de kwaliteit van de VvE geborgd is (bijvoorbeeld voldaan wordt aan de eisen van de Oké-test). Kopers van een appartement met een VvE die voldoet aan kwaliteitseisen, kunnen een hypotheek onder NHG krijgen met het daaraan verbonden rentevoordeel. De effectiviteit van deze maatregel wordt zeer groot geacht: de financiële prikkel betekent dat alle appartementseigenaren er direct belang bij hebben dat hun VvE goed functioneert. Tussen de NHG, hypotheekverstrekkers, brancheorganisaties, makelaars, CHF, etc. moet dan overeenstemming worden bereikt over de te hanteren kwaliteitseisen.

13. Effectieve maatregelen

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Certificering VvE's bevorderen door te zorgen voor financiële voordelen |  |
| <ul style="list-style-type: none">Hoogte jaarlijkse onderhoudsbijdrage wettelijk vastleggen |  |

Bovenstaande twee maatregelen worden als effectief gekwalificeerd. Als het lukt om deze maatregelen door te voeren, is de verwachting dat dit flink bijdraagt aan het verbeteren van het functioneren van VvE's en de kwaliteit van het appartementenbezit. De eerste maatregel gaat ervan uit dat partijen bereid zijn om een korting te verstrekken, bijvoorbeeld op de opstalverzekering of de hypotheekrente aan VvE's die gecertificeerd zijn of gebruik maken van een gecertificeerde VvE-beheerder. Ook het wettelijk vastleggen van de minimale hoogte van de jaarlijkse onderhoudsbijdrage zal naar verwachting de onderhoudspositie van appartementencomplexen verbeteren.

14. Kansrijke, betrekkelijk eenvoudig te treffen maatregelen

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Intensiveren communicatie over onderhoudsfonds / mjop |  |
| <ul style="list-style-type: none">Intensiveren communicatie over certificering |  |

Het sterkste communicatie-instrument is hiervoor al genoemd en is de VvE-checklist die de NVM vanaf 1 juli 2012 gaat hanteren bij het aanbod van appartementen op Funda. Aanvullend hierop kunnen diverse instellingen hun communicatie intensiveren. Tevens is het gewenst om de eisenstelsels die gehanteerd worden door de verschillende instellingen (Gemeente Den Haag, CHF-model-taxatierapport, NVM, banken, Oké-test, etc.) op elkaar af te stemmen.

Slotpleidooi: Op naar Het Convenant Beheer VvE

15. Diverse maatregelen zijn sinds 2005 getroffen en deze hebben in positieve zin bijgedragen aan het functioneren van VvE's. Met name in de jaren 2008, 2009 en 2010 zijn VvE's actiever geworden en zijn meer VvE's een onderhoudsfonds gaan vormen. Een aantal VvE's is pas net begonnen met het voeden van het fonds, dus het



is reëel om te verwachten dat de vulling van de onderhoudsfondsen nog verder zal verbeteren in de komende jaren. Het zaaien heeft vruchten afgeworpen en een deel van de oogst begint te rijpen. Een ander deel wil nog niet rijpen. Daar lijkt de verbetering in het functioneren van VvE's tot stilstand te zijn gekomen. De vaart is eruit, maar er zijn nog wel talrijke ideeën om de situatie verder te verbeteren. Bij tal van organisaties is zelfs een zeker enthousiasme te bespeuren om de verbetering aan te pakken. Het is dan ook zaak om het ijzer te smeden als het heet is: de handen ineenslaan en een Convenant Beheer VvE opstellen.

16. Het is gewenst dat het rijk dit signaal oppakt en samen met alle betrokken partijen een Convenant overeen komt, waarin afspraken worden gemaakt over het verbeteren van het beheer van VvE's. Met het afsluiten van een Convenant met een breed palet van betrokken organisaties geeft het rijk een krachtig signaal af dat het serieus werk wil maken van het beter functioneren van VvE's. Het in hoofdstuk 4 gepresenteerde overzicht van denkbare verbeteringsmaatregelen bevat diverse ingrediënten die in het Convenant kunnen worden overeen gekomen.

Tevens kan zodoende de operationalisering van diverse maatregelen op elkaar worden afgestemd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de te hanteren criteria wanneer sprake is van een goed functionerende VvE. Nu hanteren de diverse organisaties verschillende criteria en dit vertroebelt de situatie voor een (nieuwe) appartementeigenaar en zet niet aan tot het inzetten op een goed VvE-beheer.

Bijlage 1: Vragenlijst Verenigingen van Eigenaars

Februari 2012

1. Waar is de VvE gevestigd?

- Amsterdam
- Rotterdam
- Den Haag
- Utrecht
- Elders

2. Hoe groot is de VvE?

- 2 leden / appartementen
- 3-9 leden / appartementen
- 10-49 leden / appartementen
- 50 en meer leden / appartementen

3. Is er sprake van een gemengde VvE (mix van huur- en koop-appartementen)?

- Ja → Ga naar vraag 4
- Nee → Ga naar vraag 5

4. Heeft één van de verhuurders een meerderheidsbelang (meer dan 50%)?

- Ja
- Nee

5. Voert de VvE een administratie?

- Ja → Ga naar vraag 6
- Nee → Ga naar vraag 7

6. Wie verzorgt de administratie van de VvE?

- Eén van de eigenaren
- Een professioneel administratiekantoor
- Anders, namelijk

7. Vergadert uw VvE minimaal één keer per jaar?

- Ja
- Nee

8. Zijn er van de laatste drie vergaderingen notulen of schriftelijke besluiten gemaakt?

- Ja
- Nee

9. Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?

- Ja

- Nee

10. Heeft de VvE een gezamenlijke opstalverzekering?

- Ja
- Nee

11. Heeft de VvE een bank- of girorekening?

- Ja → Ga naar vraag 12
- Nee → Ga naar vraag 13

12. Sinds wanneer heeft de VvE een bank- of girorekening?

- Kortere dan 1 jaar
- Sinds 1 tot 3 jaar
- Sinds 3 tot 5 jaar
- Langer dan 5 jaar

13. Heeft de VvE een onderhoudsfonds / reservefonds?

- Ja → Ga naar vraag 14
- Nee → Ga naar vraag 16

14. Sinds wanneer heeft de VvE een onderhoudsfonds / reservefonds?

- Kortere dan 1 jaar
- Sinds 1 tot 3 jaar
- Sinds 3 tot 5 jaar
- Langer dan 5 jaar

15. Hoe hoog is de maandelijkse bijdrage per appartement / woning voor het onderhoudsfonds / reservefonds? Exclusief servicekosten, groenonderhoud, verzekeringen, etc.

Bedrag per maand: €

16. Wat is de herbouwwaarde en de WOZ-waarde van een gemiddeld appartement / woning van uw VvE?

Herbouwwaarde: €

WOZ-waarde: €

17. Beschikt de VvE over een meerjarenonderhoudsplan?

- Ja → Ga naar vraag 18
- Nee → Ga naar vraag 19

18. Van wanneer dateert het meerjarenonderhoudsplan?

- 1 jaar oud
- 2 jaar oud

- 3 tot 5 jaar oud
 Ouder dan 5 jaar
19. Bent u van oordeel dat het onderhoudsfonds / reservefonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren?
 Ja
 Nee
 Niet van toepassing (geen onderhoudsfonds)
20. Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?
 Ja → Ga naar vraag 21
 Nee → Ga naar vraag 22
21. Sinds wanneer is de VvE bij de Kamer van Koophandel ingeschreven?
 Kortere dan 1 jaar
 Sinds 1 tot 3 jaar
 Sinds 3 tot 5 jaar
 Langer dan 5 jaar
22. Kent u de VvE-onderhoudsmeter?
 Ja → Ga naar vraag 23
 Nee → Ga naar vraag 24
23. Heeft u gebruik gemaakt van de VvE-onderhoudsmeter?
 Ja
 Nee
24. Kent u de VvE-Oké test?
 Ja
 Nee
25. Is er in het afgelopen jaar nog een appartement / woning binnen het complex verkocht?
 Ja → Ga naar vraag 26
 Nee → Ga naar vraag 27
26. Is de VvE in het afgelopen jaar benaderd door een notaris voor een verklaring inzake achterstallige bijdragen?
 Ja
 Nee
27. De Handelsregisterwet is veranderd en VvE's zijn verplicht om voor 1 januari 2010 te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bent u hiervan op de hoogte?
 Ja
 Nee
28. De wet / het appartementsrecht is veranderd en VvE's zijn verplicht om per 1 mei 2008 over een onderhoudsfonds / reservefonds te beschikken. Bent u hiervan op de hoogte?
 Ja
 Nee
29. Vindt u dat de gemeente meer ondersteuning moet bieden aan VvE's?
 Ja → Ga naar vraag 30
 Nee → Ga naar vraag 31
30. Waaruit moet die extra ondersteuning van de gemeente bestaan? (Meer antwoorden mogelijk)
 Bieden van meer informatie / voorlichting
 Helpen om tot een actievere VvE te komen
 Helpen bij het opstellen van een meerjaren-onderhoudsplan
 Subsidiëren van kosten voor aanpakken achterstallig onderhoud
 Anders, namelijk
31. Is uw VvE gecertificeerd?
 Ja → Ga naar vraag 34
 Nee → Ga naar vraag 32
32. Heeft u certificering overwogen?
 Ja
 Nee
33. Waarom is de VvE niet gecertificeerd? (Meer antwoorden mogelijk)
 Wist niet dat dit kon
 Certificering heeft weinig of geen meerwaarde
 Kosten voor certificering zijn te hoog
 Certificering geeft veel administratieve rompslomp
 Anders, namelijk
34. Tot slot: heeft u nog opmerkingen of suggesties?

HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!

U KUNT DE VRAGENLIJST TOT EN MET 13 MAART 2012 TERUGSTUREN NAAR COMPANEN.
 ANTWOORDNUMMER 1215, 6800 VB ARNHEM. EEN ANTWOORDENVELOP IS BIJGEOEGD.
 EEN POSTZEGEL IS NIET NODIG

Bijlage 2: Vragenlijst VvE-beheerders

Vragenlijst VvE-beheerders

Februari 2012

35. Voor hoeveel VvE's doet u de administratie?

Aantal VvE's:

36. Voert u met name het beheer in VvE's, waarbinnen corporaties woningen verhuren?

- Ja
- Nee

37. Op hoeveel woningen heeft dit betrekking?

Aantal woningen:

38. Waar zijn deze VvE's overwegend gevestigd?

- Overwegend in Rotterdam
- Overwegend in Den Haag
- Overwegend in Amsterdam
- Overwegend in Utrecht
- Overwegend in de vier grote steden
- Overwegend buiten de vier grote steden
- Anders, namelijk

39. Bent u als VvE-beheerder gecertificeerd?

- Ja
- Nee → Ga naar vraag 11

40. Door welke organisatie bent u gecertificeerd?

- Door SKW
- Anders, namelijk

41. Waarom heeft u zich laten certificeren? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Certificaat is een externe kwaliteitswaarborg
- Certificering verbetert kwaliteit eigen organisatie
- Certificering leidt tot meer opdrachten
- Anders, namelijk

42. Draagt certificering van VvE-beheerders bij aan een beter imago van de branche?

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Mee oneens

- Helemaal mee oneens

43. Waarom is naar uw oordeel maar een beperkt aantal VvE-beheerders gecertificeerd?

(meerdere antwoorden mogelijk)

- Kosten van certificerende instantie zijn te hoog
- Interne kosten om tot certificering te komen zijn te hoog
- Certificering leidt niet tot meer opdrachten
- Certificering draagt niet bij aan kwaliteitsverbetering eigen organisatie
- VvE's vinden dit niet belangrijk
- Anders, namelijk

44. Zijn er aan certificering nadelen verbonden?

- Weet niet → Ga naar vraag 14
- Nee → Ga naar vraag 14
- Ja, namelijk

45. Waarom heeft u zich niet laten certificeren (meerdere antwoorden mogelijk)?

- Kosten van certificerende instantie zijn te hoog
- Interne kosten om tot certificering te komen zijn te hoog
- Certificering leidt niet tot meer opdrachten
- Certificering draagt niet bij aan kwaliteitsverbetering eigen organisatie
- Certificaat is geen externe kwaliteitswaarborg
- VvE's vinden dit niet belangrijk
- Anders, namelijk.....

46. Zijn er aan certificering voordelen verbonden?

- Weet niet
- Nee
- Ja, namelijk
-
-

53. Tot slot: heeft u nog opmerkingen of suggesties?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

47. Waardoor zou u worden gestimuleerd om uw organisatie te laten certificeren?

- Ontvangen van subsidie om kosten voor de toelatingscertificering te verlagen
- Betere voorlichting
- Anders, namelijk
-
-
-

48. Is het imago van de branche de afgelopen jaren verbeterd?

- Ja
- Nee

49. Hoeveel van de VvE's, waarvoor u het beheer doet, zijn gecertificeerd?

Aantal VvE's:

50. Wat zijn naar uw oordeel de voordelen van certificering van VvE's? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Geen voordelen
- Garantie van goed bestuur en beheer
- Betere verkoopmogelijkheden voor eigenaars
- Waardebehoud van woning / appartement
- Anders, namelijk
-
-
-

51. Zijn er aan certificering van VvE's nadelen verbonden?

- Weet niet
- Nee
- Ja, namelijk
-
-
-

52. Acht u het gewenst dat het rijk certificering van VvE's verplicht stelt?

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Mee oneens
- Helemaal mee oneens

HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!

U KUNT DE VRAGENLIJST TOT EN MET 13 MAART 2012 TERUGSTUREN NAAR COMPANEN.
ANTWOORDNUMMER 1215, 6800 VB ARNHEM. EEN ANTWOORDENVELOP IS BIJGEVOEGD.
EEN POSTZEGEL IS NIET NODIG.

MIS NOG:

Lijst van interviews en deelnemers brainstorm.