

# Adviezen **IEBB**

## positionering VvE-bestuur

**Auteur** Walter van Steenis

**Referentie** 1.0

**Datum** 15 juni 2021



# Adviezen positionering VvE-bestuur

Uit ervaring in gesprekken met VvE-besturen en VvE-beheerders

**Referentienummer RVO:** TEUE919003

**Subsidieregeling:** Meerjarig Missiegedreven Innovatie Programma

**Rapportnummer:**

**Door:** Erwin Mlecnik - Assistant Professor TU Delft en Walter van Steenis - directeur stichting WoonlastenNeutraal Renoveren (WNR)

**Contact:** Walter van Steenis, [walter.vansteen@wnr.nu](mailto:walter.vansteen@wnr.nu)

Dit innovatieplan wordt uitgevoerd met ondersteuning vanuit de MMIP 3 en 4 regeling van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van het consortium Integrale Energietransitie Bestaande Bouw.

# Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenvatting adviezen	4
3	Verantwoordelijkheid VvE-bestuur	5
4	Belang van een (duurzaam) MJOP	6
5	Duidelijkheid voor de koper	8
6	Registratie VvE's bij de KvK	9
7	Discussie en vervolgstappen	10

# 1 Inleiding

Met veel plezier en vol enthousiasme zijn we als stichting Woonlastenneutraal Renoveren (WNR) begin 2020 van start gegaan met dit project<sup>1</sup>. Daarbij hebben we gericht gewerkt aan de verschillende doelen die wij onszelf gesteld hadden. Tijdens onze ontdekkingstocht stuiten wij op onverwachte zaken. Als onverwachte of bijzondere situaties één keer voorkomen kan dat toeval zijn, een tweede keer valt het op en drie keer is een patroon. In de volgende hoofdstukken zijn een aantal van deze patronen die we herkenden beschreven, zonder uitgebreid structureel onderzoek.

In onze grondhouding om te ontdekken en te willen begrijpen hebben we een aantal opvallende aspecten nader geanalyseerd. In gesprekken met verschillende stakeholders is een aantal conclusies getrokken die wij het vermelden waard vinden. Deze ervaringen kennen een mate van willekeur, ze zijn niet gecategoriseerd of anderszins wetenschappelijk onderbouwd. De informatie die wij direct uit de gesprekken met VvE leden, VvE-besturen en VvE-beheerders hebben opgetekend horen wij ook indirect terug, bij overheden, financiers, bouwondernemingen, verzekeraars, Kamer van Koophandel en andere samenwerkingspartners.

Vanuit de keten gezien staan wij aan het einde van die keten en hebben direct contact met de eindgebruikers. Om die reden zijn de adviezen gericht op het verbeteren van de positie van de eindgebruiker in de vorm van ongevraagd advies.

## 2 Samenvatting adviezen

Kort samengevat presenteren we vier adviezen:

1. Versterk de positie van de VvE-bestuurders en daarmee de besluitvaardigheid van Vereniging van Eigenaren (VvE) in zijn geheel.
2. Geef meer gewicht aan het belang van een gedegen Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), met een langere planningsperiode en borg dat wettelijk.
3. Geef de koper van een appartement, formeel appartementsrecht, meer informatie over de onderhoudsreservering en daarmee toekomstbestendigheid van het gehele appartementencomplex waarvan de koper mede eigenaar wordt.
4. Verbeter de registratie van VvE's bij de Kamer van Koophandel (KvK) zodat statistisch inzicht, maar ook de bereikbaarheid van deze, voor de energietransitie belangrijke, doelgroep verbetert. Het wettelijk kader voor zorgvuldige registratie is er, nu het belang benadrukken en uitvoering geven aan de juiste naleving. In de volgende hoofdstukken zetten we onze adviezen nader uiteen.

---

<sup>1</sup> Zie de rapportage van het project WoonlastenNeutrale renovatie, Hindernissen en kansen voor de marktopschaling, juni 2021

### 3 Verantwoordelijkheid VvE-bestuur

Het bestuur van een Vereniging van Eigenaars (VvE) is een lekenbestuur dat is gekozen uit de leden van de VvE. Iedere koper van een appartementsrecht is automatisch lid van de VvE. Een VvE-bestuur is een gelegenhedsoplossing, waarbij soms letterlijk gezegd wordt: “ik stapte niet op tijd achteruit” of “er was niemand anders die in het bestuur wilde”. Deze VvE-bestuurders voelden in ieder geval nog de noodzaak om een min of meer actieve rol in het VvE-bestuur te vervullen. We komen ook VvE's tegen zonder bestuur, of waarbij de VvE-beheerder tevens VvE-bestuurder is. In onze optiek onbegrijpelijk, het behoud van je woning als onderdeel van een appartementencomplex heeft sterke invloed op je woonplezier. Nog los van de waardeontwikkeling van het vastgoed, de woning, eigen vermogen. Voor een groot deel van de Nederlanders is hun woning, of in dit geval recht op bewoning van het appartement, hun grootste bezit. Dat bezit is het overgrote gedeelte (ongeveer 87%) belast met een hypotheek, waardoor de hypotheekverstrekkers mede belanghebbende zijn.

De verantwoordelijkheid van een VvE-bestuur is aanzienlijk. Het bestuur speelt een belangrijke rol in het in stand houden van het appartementencomplex en het voorbereiden van de besluiten die daarbij horen en deze vervolgens aan de ALV voorleggen om tot een gedragen besluit te komen. Met de energietransitie worden de vraagstukken voor de VvE's er niet eenvoudiger op: wel of niet van het aardgas af, wanneer is het moment om welke stap te zetten, wat zijn de alternatieven. Dit zijn complexe vraagstukken en er zijn grote bedragen mee gemoeid. Nog ingewikkelder wordt het als de splitsingsakte daardoor aangepast moet worden omdat glas, kozijnen en/of verwarmingsinstallaties individueel bezit zijn en voor de meest effectieve oplossing om te renoveren en verduurzamen beter in collectief eigendom kunnen zijn. Voor een deel van de bewoners is dit een herhaling van zetten in omgekeerde volgorde omdat (enkele tientallen) jaren geleden bijvoorbeeld glas en/of kozijnen al eens van collectief bezit naar individueel bezit zijn aangepast.

De VvE-besturen laten zich in de meeste gevallen bijstaan door adviseurs. We zien ook dat het aantal adviesrapporten stapelt en niet altijd bruikbaar is om tot besluitvorming in een ALV te komen. Uit ervaring zien wij dat VvE-besturen een steun in de rug kunnen gebruiken bij het maken van een goede afweging met betrekking tot complexe besluitvoering, het creëren van draagvlak voor ontwikkelrichting en een goede voorbereiding op een ALV, zodat op efficiënte wijze besluiten genomen kunnen worden. Het complete traject van eerste consultatie tot oplevering van een volledig gerenoveerd en verduurzaamd appartementencomplex heeft een lange doorlooptijd. Een inefficiënt besluitvormingsproces, inclusief tussentijdse evaluatie en go / no go momenten leveren onherroepelijk vertraging op. Deze vertraging heeft nagenoeg altijd negatieve financiële consequenties.

#### Conclusie

Het versterken van het VvE-bestuur, het lekenbestuur zoals eerder genoemd, is belangrijk voor goed beheer van het vastgoed in het algemeen, en voor de energietransitie des te meer. Het nemen van deze belangrijke beslissingen in een complexe situatie (technisch en bestuurlijk)

vraagt de benodigde basiskennis voor VvE-bestuurders. Een opleiding kan naast het opdoen van extra kennis ook zorgen voor meer kwaliteit en 'aanzien' van deze bestuurders. Een stevige positie van de bestuurders draagt bij aan een daadkrachtig bestuur. Deze bestuursfuncties aantrekkelijker maken door een financiële vergoeding, bijvoorbeeld in de vorm van een (tijdelijke) vrijwilligersvergoeding, is een interessante optie om nader te bestuderen.

### Advies

Ontwikkel een opleiding voor VvE-besturen. Essentie van deze opleiding, hoe maak je een afweging en hoe neem je iedereen daarin mee om tot een gedragen besluit te komen. Het ontwikkelen van een dergelijke opleiding kan gestimuleerd worden met een doelgerichte subsidie.

## 4 Belang van een (duurzaam) MJOP

In gesprek met het bestuur van een Vereniging van Eigenaars (VvE) komt al snel de financiële situatie aan de orde, het huishoudboekje zoals wij het richting leden en besturen van VvE's vaak noemen. Die financiële situatie is vaker niet, dan wel goed te noemen. Met een financiële situatie die 'niet goed' is bedoelen we dat de VvE met de huidige reservering en periodieke inleg als onderdeel van de servicekosten, niet in staat is het vastgoed, hun appartementencomplex, over een termijn van 30 jaar in stand te houden. Uit onze cijfers blijkt dat dit om een schrikbarend percentage van ongeveer 95% gaat. Dit percentage is gebaseerd op de tientallen MJOP's en jaarstukken van potentiële relaties die wij als WNR met onze samenwerkingspartners hebben beoordeeld. Het is hopelijk niet representatief voor alle VvE's in Nederland.

Wij hebben de volgende verklaringen voor deze problematiek:

1. De meeste meerjaren onderhoudsplannen (MJOP) kennen een korte looptijd van 7 tot 15 jaar. Een te korte termijn waarbij belangrijke en kostbare maatregelen voor groot onderhoud (ramen en kozijnen, het bitumen dak, maar ook standleidingen) niet zijn opgenomen.
2. De meeste MJOP's zijn cash-flow gedreven. Alleen als er geld is worden maatregelen opgenomen. Hier is geen controlerende instantie voor en er gelden ook geen richtlijnen voor de jaarverslaggeving.
3. De splitsingsakte bepaalt dat sommige elementen niet collectief van de VvE zijn. Denk bijvoorbeeld aan kozijnen of het glas, of grotere elementen zoals een complete pui.
4. De doelstelling voor de VvE is beperkt tot een instandhoudingstaak. Deze zou moeten worden uitgebreid tot instandhouding op langere termijn, naar meer toekomstbestendigheid van het appartementencomplex.
5. De meeste MJOP's in appartementencomplexen met een belangrijk aandeel verhuurders zijn niet voldoende geïndexeerd. Verhuurders (beleggers) willen veelal wel een huurindexatie maar geen kostenindexatie opnemen.

Ook constateren wij dat onder de leden van de VvE onderling druk wordt uitgeoefend om de kosten zo laag mogelijk te houden. Veel gehoorde argumenten daarbij zijn dat ze er toch nog maar kort wonen vanwege leeftijd (ouderdom) of doorstroomwensen en verwachting van een andere woning.

Voor de duidelijkheid, we hebben het hier alleen over de instandhouding van het appartementencomplex. In het hiervoor bedoelde MJOP is nog helemaal geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals de extra aanpassingen die nu nodig zijn voor de energietransitie. De praktijk leert dat te beperkt reserveren tot een ondermaatse onderhoudsreservering leidt, waarbij noodzakelijke investeringen achterwege blijven. Die investeringen zijn soms spijtig, bijvoorbeeld de vervanging van de algemene verlichting naar LED, wat in korte tijd terugverdiend wordt. Soms zijn ze beangstigend als blijkt dat de brandveiligheid niet op orde is.

Als een onverwachte reparatie en investering in vervanging van onderdelen, bijvoorbeeld standleidingen, echt uitgevoerd moet worden terwijl er geen budget beschikbaar is, worden de leden met een besluit in de ALV verzocht een extra bijdrage te betalen.

Een verbazingwekkende ontdekking; want uit ervaring weten wij inmiddels dat een deel van de appartement eigenaren financieel krap zit. Soms zo krap dat een discussie over een beperkte verhoging van de servicekosten van nog geen tien euro per maand al tot heftige en soms emotionele situaties leidt. De VvE-beheerder biedt hier soms een helpende hand door voor deze bewoners een betaalregeling op te stellen, zodat deze onverwachte kosten van enkele honderden euro's gespreid betaald kunnen worden.

In de afgelopen jaren zijn hier al een aantal verbeteringen doorgevoerd, zoals de verplichting van een minimale inleg van 0,5% van de herbouwwaarde. In onze optiek is het van cruciaal belang dat de kwaliteit van het MJOP verder verbeterd wordt. Naast een verbetering van de basis zal ook de presentatie van de resultaten van deze verbetering voor kopers beter inzichtelijk gemaakt moeten worden.

## Conclusie

Het is aan te bevelen om de eisen aan een MJOP aan te passen en die op te stellen over een periode van tenminste 30 jaar. Groot onderhoud waar hoge kosten mee gemoeid zijn komen daardoor vroegtijdig in beeld, waardoor de periodieke reservering voor het MJOP geen grote variaties kent.

## Advies



**Bewoners die deze paar honderd euro voor het vervangen van de standleidingen niet kunnen betalen helpen wij met een betalingsregeling in een drietal termijnen**

— De spreker wenst anoniem te blijven, de naam is bij de auteur bekend  
*VvE-beheerder*

Voorstel om de wettelijke vereisten waar een MJOP aan moet voldoen aan te passen en in overeenstemming te brengen met de situatie in de praktijk.

## 5 Duidelijkheid voor de koper

Voor de koper van een appartement is het belangrijk om te weten wat hij koopt.

Voor de koper zijn vaak de ligging van een appartement en hoe het er van binnen uit ziet de belangrijkste criteria om een bod op te baseren. Of, zoals de gemiddelde makelaar het omschrijft, de drie belangrijkste argumenten om te kopen zijn locatie, locatie en locatie.

Een aantal gegevens zijn al beschikbaar, zoals inschrijving KvK, jaarlijkse ALV, servicekosten, reservefonds (zonder indicatie), MJOP en opstalverzekering. Een belangrijke verbetering is als het reservefonds wordt uitgedrukt in een reservering per wooneenheid.

Dit geeft meer inzicht aan potentiële kopers van een appartementsrecht in een VvE constructie, omdat de onderhoudsreservering voor het collectief eigendom separaat wordt gepresenteerd naast de vraagprijs (koopprijs) waarde van het appartement. Dit biedt de potentiële koper de mogelijkheid om verschillende aangeboden woningen beter met elkaar te vergelijken. Aan de andere kant draagt het ook bij aan het belang dat VvE eigenaren hebben om niet alleen te streven naar zo laag mogelijke servicekosten. De onderhoudsreservering wordt per wooneenheid beter inzichtelijk en die draag je bij de verkoop ook over aan de koper.

### Conclusie

Het is voor de koper van een appartement belangrijk om goed op de hoogte te zijn van de staat van onderhoud van het appartementencomplex. Fysiek, maar ook in financiële zin. De informatie over de VvE zou bij verkoop niet alleen moeten bestaan uit de huidige informatie, maar aangevuld kunnen worden met informatie over de hoogte van het reservefonds per wooneenheid, zoals ook de hoogte van de periodieke bijdrage wordt vermeld. Op deze wijze krijgt een koper een beter beeld van de situatie en zijn vergelijkbare woningen qua grootte en ligging ook qua onderhoudsreservering beter met elkaar te vergelijken. De verkoper en tevens huidige eigenaar heeft daar ook baat bij, omdat die gespaarde reserve duidelijk onderdeel uitmaakt van de over te dragen woning.

### Advies

Voorstel om bij verkoop van een appartementsrecht, de woning in een appartementencomplex, het reservefonds per wooneenheid te vermelden. Hoe dit exact te realiseren is in berekeningen en inbedding binnen wet- en regelgeving, zal nader onderzocht moeten worden.



## 6 Registratie VvE's bij de KvK

Een Vereniging van Eigenaars (VvE) is als vereniging een entiteit die ingeschreven moet zijn bij de Kamer van Koophandel. Om effectief in contact te komen met bedrijven en andere organisaties stelt de Kamer van Koophandel deze database tegen een vergoeding ter beschikking. Zo hebben bijvoorbeeld alle gemeentes direct toegang tot deze informatie. De beschikbare informatie uit deze database wordt commercieel gebruikt om organisaties te benaderen voor verkoop van producten en diensten. Een zogenaamde Non Mail Indicator (NMI) beschermt organisaties tegen ongewenste benadering met vanuit commercieel oogpunt. Voor statistische doeleinden is de volledige database beschikbaar.

Onze ervaring is helaas dat de informatie over VvE's niet eenduidig geregistreerd is. Een aanzienlijk gedeelte van de VvE's is geregistreerd op het adres van de VvE-beheerder. Opvallend is dat ook het feitelijke vestigingsadres daarvoor gebruikt is, terwijl de KvK daar ook voorzieningen voor heeft, zoals een communicatieadres of eventueel registratie van nevenvestigingen. In reactie geeft de KvK aan hiervan op de hoogte te zijn en verklaart het gebrek aan consequent beleid aan het feit dat een VvE niet actief deelneemt in het economisch verkeer in verhouding tot alle andere registreerde organisaties.

### Conclusie

Vanuit het belang van de energietransitie is het voor gemeentes en andere partijen steeds relevanter om een belangrijke speler als een VvE effectief rechtstreeks te kunnen benaderen.

### Advies

Beleid aanpassen om VvE's eenduidig te registreren, vergelijkbaar met alle andere typen organisaties.

## 7 Discussie en vervolgstappen

De vier genoemde adviezen lopen uiteen en de te ondernemen vervolgstappen en concrete vervolgacties dus ook. In een aantal gevallen worden bedragen of termijnen genoemd als voorbeeld. Die aannames zijn arbitrair en mogen ter discussie staan. In een aantal gevallen kan onze ervaring nader onderzocht worden, waardoor ook de voorbeeldwaardes logisch zullen volgen uit een dergelijk onderzoek.

WNR heeft ervoor gekozen om direct te starten met experimenten en pilots om de hiervoor genoemde conclusies en adviezen in de praktijk te brengen. Om de verantwoordelijkheid van een VvE-bestuur te onderstrepen heeft WNR voor VvE-leden een webinar georganiseerd waarin is aangegeven hoe belangrijk een goed functionerend VvE-bestuur is voor het nemen van complexe besluiten zoals die nodig zijn voor de energietransitie. Simultaan hebben we de ontwikkeling van een training voor VvE-bestuurders gestart, waarin de nadruk ligt op complexe besluitvoering, verkrijgen van draagvlak, het opstellen van een afwegingskader en aanbesteding. In beide trajecten wordt tevens aandacht besteed aan het belang van een solide MJOP.

Deels gaat het om aanpassing van wet- en regelgeving, maar ook de sturing met subsidies op resultaat kunnen de gewenste resultaten opleveren. Met onze adviezen hopen we in ieder geval voeding te geven aan nader onderzoek en een levendige discussie in de branche met als doel de bewoners van een koopappartement meer zekerheid te geven en daarmee hun woonplezier verder te vergroten.