



VvE Belang en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

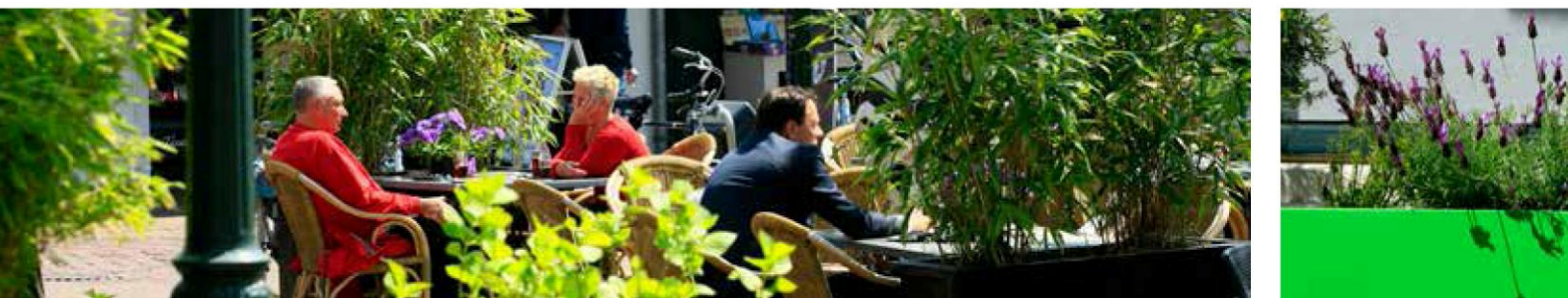


Mogelijkheden tot opschaling van VvE's

20 januari 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 20 januari 2014

TITEL Mogelijkheden tot opschaling van VvE's

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Stichting VvE-belang en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Theo van der Waals

PROJECTNUMMER 7661.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL96RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Achtergronden bij opschaling VvE's	1
1.3	Uitvoering van het onderzoek	1
1.4	Opzet van het rapport	2
2	Opedane praktijkervaringen met opschaling VvE's	3
2.1	Voorbeelden van praktijkervaringen met samenvoeging van VvE's	3
2.2	Overwegingen bij opschaling van VvE's	7
2.3	Weerstanden tegen opschaling van de VvE	8
3	De verschillende samenwerkingsvormen	11
3.1	Juridisch kader	11
3.2	Vijf samenwerkingsvormen	12
4	Toetsing bereidheid tot samenwerking van VvE's	16
4.1	Enquête onder kleine VvE's	16
4.2	Casebeschrijvingen	16
4.3	Samenwerking met buur-VvE's	19
5	Samenvatting en conclusies	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 maart 2013 vond er een Algemeen Overleg (AO) plaats tussen de minister van Wonen en Rijksdienst en de Tweede Kamer over het functioneren van de VvE. Dit AO was een gevolg van het in 2012 op verzoek van de Tweede Kamer uitgebrachte rapport¹ waarin een update werd gegeven over het functioneren van de VvE in Nederland anno 2012.

In het algemeen kan gesteld worden dat er nog heel wat te verbeteren valt aan het functioneren van de VvE, maar dat er ook de nodige belemmeringen zijn, die een goed functioneren in de weg kunnen staan. Deze belemmeringen kwamen aan de orde tijdens het hiervoor genoemde AO.

Tijdens het AO heeft de Minister aan de Tweede Kamer toegezegd om in samenwerking met Stichting VvE Belang onder meer onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot uniformering van de modelreglementen en het opschalen van kleine naar grotere VvE's door middel van samenwerken en/of samenvoegen. De uitkomsten van laatstgenoemd onderzoek worden in deze rapportage beschreven.

1.2 Achtergronden bij opschaling VvE's

Nederland, en met name de grote VvE- steden, Den Haag, Rotterdam, Amsterdam Utrecht en Groningen kennen veel kleine VvE's. Het komt frequent voor dat een vereniging bestaat uit twee of drie leden. Door de zeer beperkte omvang van de VvE's is het mogelijk dat met name de besluitvorming over beheer, (groot) onderhoud en of woningvergroting niet van de grond komt.

Zo komt het vaak voor dat kleine VvE's hun zaken informeel regelen en niet via een actieve VvE. Voorts kan de stem van één eigenaar belangrijke beslissingen tegenhouden. En omdat de VvE zo klein is, is het inhuren van professionals, zoals een beheerder vaak te duur. Dit kan resulteren in slecht onderhoud, waardevermindering van de appartementen en uiteindelijk wellicht ook leiden tot achteruitgang van de woon- en leefomgeving.

Om deze redenen wordt wel betoogd, dat het gewenst is dat VvE's een zekere schaalgrootte hebben. Dit zou de volgende voordelen kunnen opleveren. VvE's worden professioneler bestuurd en beheerd. Dit heeft directe consequenties voor de onderhoudsstaat van het gebouw en dus de waarde van de onroerende zaak enerzijds en de verkoopbaarheid van het appartement anderzijds. Op macro niveau betekent de schaalvergroting dat de woon- en leefbaarheid van de omgeving positief beïnvloed zal worden.

In dit onderzoek wordt nagegaan of deze voordelen aan de orde zijn en of die opwegen tegen de belemmeringen / nadelen die kleine VvE's ervaren.

1.3 Uitvoering van het onderzoek

¹ Rapport "Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen", Juni 2012, Companen.

De uitvoering van het onderzoek naar opschaling van VvE's heeft betrekking op drie onderdelen:

1. Inventariseren opgedane ervaringen met opschaling van VvE's.

Onder meer in Den Haag (wijk Rustenburg Oostbroek) is geëxperimenteerd met het vergroten van de schaal van de VvE. In een gesprek met de voormalige directeur van de Stichting Verbouw Rustenburg-Oostbroek zijn de opgedane ervaringen in beeld gebracht. Ook is een gesprek gevoerd met de gemeente 's-Hertogenbosch die in de afgelopen jaren gewerkt heeft het fuseren van VvE's in het winkelcentrum Boschveld.

Tevens is bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (het huidige Platform 31) nagegaan hoe zij betrokken zijn geweest bij de schaalvergroting van VvE's.

2. Beschrijven juridische vormen van opschaling VvE's.

Het inventariseren van de verschillende vormen van samenwerking is op basis van een literatuurstudie gebeurd.

3. Empirisch onderzoek naar samenwerkingsbereidheid van VvE's.

De kleine VvE's zonder bestuur (zijn veelal niet actief) hebben vaak nog helemaal niet nagedacht over de mogelijkheden en gevolgen van samenwerking of fusie met andere VvE's. Daarom is besloten om het kwalitatieve onderzoek te houden onder VvE's die in elk geval over een bestuur beschikken en die ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. In mondelinge gesprekken zijn de voor- en nadelen van samenwerking intensief doorgesproken. In totaal zijn 30 gesprekken gevoerd met VvE's in Voorburg (14 gesprekken), Rotterdam (6 gesprekken), Den Haag (7 gesprekken) en Groningen (3 gesprekken).

Het onderzoek is uitgevoerd door Companen. Het in beeld brengen van de diverse vormen van samenwerking en opschaling is door VvE Belang gebeurd.



1.4 Opzet van het rapport

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de praktijkervaringen in kaart gebracht die in de afgelopen jaren zijn opgedaan met samenwerking of fusie van VvE's.
- De diverse vormen van samenwerking tussen VvE's en hun juridische achtergronden worden beschreven in hoofdstuk 3.
- In het kader van dit onderzoek zijn 30 kleine VvE's geïnterviewd om hun ervaringen te horen met samenwerking tussen VvE's. Daarbij zijn de voordelen en belemmeringen in beeld gebracht.
- De conclusies worden in hoofdstuk 5 beschreven.

2 Opedane praktijkervaringen met opschaling VvE's

2.1 Voorbeelden van praktijkervaringen met samenvoeging van VvE's

2007: Optie fusie VvE's via Rotterdamwet

Rotterdam heeft al lange tijd problemen met de aanpak van huiseigenaren in gebieden met een hardnekkige onderhoudsachterstand. De gemeente ervoer dat met name bij kleine VvE's geen bereidheid bestond om te zorgen voor een adequaat onderhoud. Daarom was de gemeente Rotterdam er rond 2007 voorstander van om mini-VvE's onder bepaalde voorwaarden te kunnen dwingen tot fusie. Door toevoeging van een artikel aan de Rotterdamwet wilde de gemeente in aangewezen gebieden met hardnekkige onderhoudsachterstanden kleine VvE's dwingen tot fusie.

Omdat onvoldoende duidelijk was of het instrument van eventuele fusiedwang effectief zou zijn, is voorgesteld om eerst een experiment te starten.

2008: experiment samenvoeging VvE's

In september 2008 heeft de SEV (het huidige Platform 31) het rapport "Aanpak verloederd particulier bezit" uitgebracht. Daarin concludeerde de SEV, met de gemeenten Rotterdam en Den Haag, dat een meer structurele en versnelde aanpak nodig was om verloedering te keren en te voorkomen in de wijken met een zwakke marktpositie. Kernpunt daarbij was een structurele versterking en vergroting van zwakke en onprofessionele verenigingen van eigenaren. Hierbij hoorde een flexibele aanpak die kon variëren van verleiden en ondersteunen tot aanschrijven en verwerven.

Voorgesteld werd om in een aantal gebieden te experimenteren met het versterken en vergroten van VvE's. In overleg met de betrokken gemeenten en het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zou kunnen worden nagegaan of experimenten in aangewezen gebieden kon worden opgehangen aan wijzigingen of aanpassingen in wet- en regelgeving. Hierbij werd gedacht aan toepassing van het zogenaamde experimenteerartikel in de Woningwet bij de uitwerking van het instrument 'onderhoudsdwang' en het instrument 'overkoepelingsdwang'.

Uiteindelijk is dit experimentprogramma van de SEV niet van de grond gekomen². Wel heeft de gemeente Den Haag in de wijk Rustenburg Oostbroek het project "Vergroot je woning" doorgezet en daar zijn ook ervaringen opgedaan met VvE-vergroting.

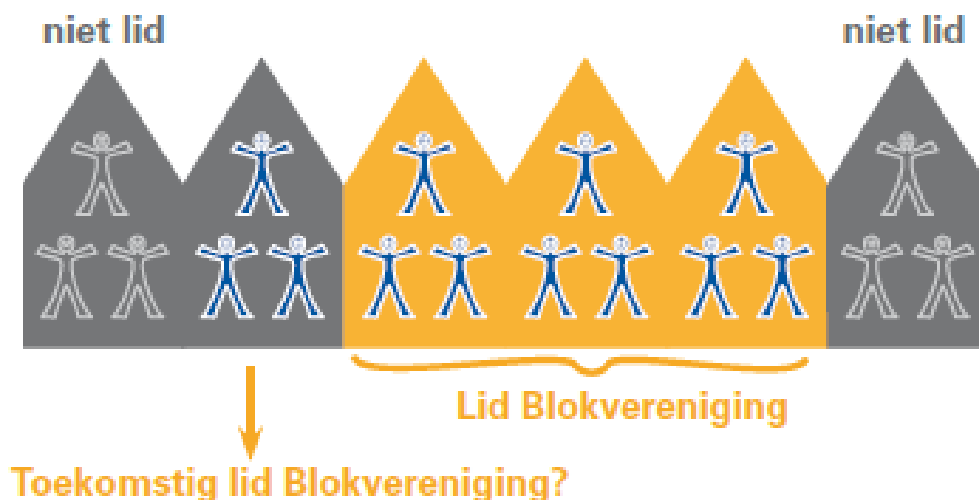
2006 en volgende jaren: ervaringen in de wijk Rustenburg Oostbroek³

In 1999 bleek uit een inventarisatie van de gemeente Den Haag dat er veel achterstallig onderhoud was in Rustenburg-Oostbroek. De zeventuizend woningen in de wijk zijn voor wat betreft het onderhoud en beheer georganiseerd in duizend, voornamelijk kleine Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Bij een kleine VvE (van 2 of 3 appartementen) kan een lid al groot onderhoud tegenhouden. Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat hij geen geld heeft, de noodzaak niet ziet of geen geld wil uitgeven. Het vergroten van de VvE werd als een mogelijke oplossing gezien.

² Nagegaan is waarom het experimentprogramma niet van de grond is gekomen, maar dit kon niet worden achterhaald.

³ Zie rapport "Vier jaar experimenteren in Rustenburg Oostbroek, lessen van de serviceorganisatie", 2010.

Voor de aanpak van het particulier woningbezit werd in 2006 de serviceorganisatie Stichting Verbouw Rustenburg Oostbroek opgericht. Één van de activiteiten betrof de oprichting van blokverenigingen.



Een Blokvereniging is een vereniging die het beheer en onderhoud van haar leden - uitsluitend VvE's - verzorgt. Alleen VvE's uit hetzelfde bouwblok kunnen lid worden. Als dat gebeurt worden de splitsingsakten gewijzigd en dragen ze al hun taken (zoals beheer, onderhoud, verzekeringen, incasso, maken onderhoudsplannen) over. In de Blokvereniging geldt een stem per appartementsrecht.

Door de serviceorganisatie is veel energie gestoken in het promoten van de blokvereniging. De proceskosten (begeleidingsuren, inclusief de begeleiding van het juridische traject) zijn door de serviceorganisatie gedragen. Tevens zijn de volgende kosten door de serviceorganisatie gedragen:

- oprichting van de blokvereniging: €550;
- wijziging van de splitsingsakten: €450 per appartement;
- bonussen / bijdrage voor het reservefonds: €250 per appartement, eventuele groeibonus bij meer dan drie VvE's;
- winkelbonnen: €20 per bewoner.

Uiteindelijk zijn er vijf blokverenigingen opgericht: een blokvereniging bestaande uit zes VvE's met 38 appartementen, een blokvereniging bestaande uit vijf VvE's met 21 appartementen, een blokvereniging met vier VvE's en 12 appartementen en twee blokverenigingen met elk twee VvE's.

Door de serviceorganisatie zijn ten aanzien van het oprichten van blokverenigingen de volgende lessen getrokken:

- Het principe van de blokvereniging is snel en eenvoudig aan VvE's uit te leggen'



- Er is veel energie gestoken in het ontwerpen van goed promotiemateriaal met een aansprekende vormgeving. Daarin is de suggestie gewekt dat er veel geld te halen valt en dit heeft veel geïnteresseerden op de been gebracht. Er zijn geen negatieve reacties vernomen van mensen die zich 'bekocht' voelden.
- De notariskosten voor opstelling / aanpassing van aktes zijn aanzienlijk en zonder vergoeding van deze kosten door de gemeente zouden de blokverenigingen niet tot stand zijn gekomen.
- Omdat het om eigendomsrecht gaat, is er veel koudwatervrees bij bewoners. Ze kunnen de juridische teksten en implicaties moeilijk overzien.
- Omdat er in deze wijk veel VvE's van 3 zijn, is een 'nee' van één bewoner voldoende om alles op te houden.
- Grote (vermeende) onderhoudsverschillen tussen VvE's zijn een reden om af te zien van samenwerking. De serviceorganisatie adviseerde in die gevallen een Meerjarenonderhoudsplan met begroting voor elke VvE te laten maken om de eventuele onderhoudsverschillen objectief te maken.
- Andere redenen om af te zien van samenwerking zijn: slechte verstandhouding met een buurman, grote verschillen in financiën in het onderhoudsfonds en teveel werk om het allemaal te regelen.



2008: ervaringen in de wijk Bergpolder (Rotterdam)⁴

In 2008 is de aanpak verbetering particuliere woningen in Bergpolder gestart met de activering van VvE's in het kader van het project krachtwijk. Bergpolder telt 3700 particuliere woningen waarvan 40% eigenaar bewoners en 60% particuliere verhuurder. Naar schatting telt Bergpolder 1150 VvE's van gemiddeld 3,5 appartement.

De problematiek kenmerkt zich door kleine, niet actieve VvE's waarvan veel eigenaren niet bewust zijn van hun lidmaatschap. Veel achterstallig onderhoud ontstaat uit onwetendheid in plaats van onwilligheid. Met name door eigenaren te wijzen op hun verantwoordelijkheden als lid van de VvE wordt al veel bereikt. Veel eigenaren kennen de regels van de VvE vaak niet en welke verplichtingen onder de VvE vallen.

⁴ Zie rapport "Tussenrapportage aanpak verbetering particuliere woningen Bergpolder", 2010



De aanpak in Bergpolder heeft zich gericht op de volgende drie gebieden:

- Het activeren van slapende en slecht functionerende VvE's ;
- Het verbeteren van onderhoud aan de woningen;
- Het uitvoeren van een pilot tot samenvoegen van woningen en vergroten van VvE's.

Deze aanpak is toegespitst op VvE's die zelf initiatief nemen om actief te worden. Zonder dwang maar met gerichte (financiële) stimuleringsmaatregelen. Daarbij zijn de volgende instrumenten ingezet:

- Informatievoorziening;
- Activeren slapende VvE en het daarbij bieden van begeleiding;
- Het aanbieden van een meerjarenonderhoudsplanning;
- Uitvoering van onderhoud, door het aanbieden van een laagrentende lening door de gemeente;
- Samenwerken van VvE's in een koepelvereniging en het aanbieden van een stimuleringssubsidie zoals die ook door de gemeente Den Haag wordt aangeboden in de wijk Rustenburg Oostbroek.

De projectevaluatie heeft uitgewezen dat de koepelvereniging erg moeilijk van de grond was te krijgen, ondanks de stimuleringsregeling en de voordelen die het kan bieden. Daarom is halverwege het project besloten om de actieve stimulering en ondersteuning van VvE's om tot een koepelvereniging te komen, te staken. Voor zelfmelders bleef het aanbod bestaan.

2010: ervaringen elders

Incidenteel is er ook buiten de grote steden sprake geweest van het samenvoegen van VvE's. Veelal is dit uit praktische noodzaak, bijvoorbeeld omdat er sprake is van ernstige funderingsproblemen of omdat de wens bestaat om woningen samen te voegen die tot twee VvE's behoren.

Een enkele keer is de samenvoeging ingegeven vanuit de wens om de onderhoudsachterstand structureel aan te pakken. Zo heeft de gemeente 's-Hertogenbosch een proces begeleid om het winkelgebied Boschveld te herstructureren. Een aantal jaren geleden was sprake van achterstallig onderhoud en drugsverkoop aan de achterdeur. De situatie van ruim 70 eigenaren verdeeld over zeven VvE's bemoeilijkte de herstructurering. De gemeente heeft ondersteuning geboden bij het laten

samenwerken van de zeven VvE's en heeft de optie onderzocht om ze eventueel samen te voegen tot een VvE. Hiervoor is de situatie van de verschillende VvE's in kaart gebracht zowel in financieel opzicht als ook onderhoudstechnisch. Zeer veel tijd is in overleg en overreding (hoge proceskosten) gestoken en dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een intentieverklaring tot verdere samenwerking en samenvoeging, die door de VvE's ondertekend. De juridische samenvoeging van de VvE's is echter (nog) niet geëffectueerd.

2.2 Overwegingen bij opschaling van VvE's

In de afgelopen jaren zijn er diverse pleitbezorgers⁵ geweest voor de schaalvergroting van VvE's. Theoretisch gezien zijn er veel voordelen aan te geven die pleiten voor schaalvergroting, in welke vorm dan ook (fusie, vrijwillige samenwerking, samenwerking via een blokvereniging).



1. Structurele

kostenbesparing

De kostenbesparing kan betrekking hebben op lagere beheerkosten, schaalvoordeel bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden,

schaalvoordeel bij het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan, lagere verzekeringspremie, etc. Het kostenvoordeel verschilt echter van situatie tot situatie.

Een voorbeeld: veel kleine VvE's doen de administratie zelf en maken geen gebruik van een professionele beheerorganisatie. Zij maken als kleine VvE op dit punt geen kosten, maar de administratieve inspanning vermindert wel als een aantal kleine VvE's samengaat (minder verslagen, minder jaarrekeningen, etc.). Als een grotere VvE besluit om de administratie niet meer zelf te doen maar onder te brengen bij een professionele beheerorganisatie nemen de kosten natuurlijk wel toe, maar daar staan blijkbaar andere voordelen tegenover.

2. Stabiliteit in bestuur en besluitvorming

Bij een grotere VvE is het eenvoudiger om competente bestuursleden te vinden dan bij een kleine VvE. Bovendien is één dwarsliggend VvE-lid in een grote VvE minder problematisch dan in een kleine VvE. Ook is een wanbetalend VvE-lid in een grote VvE een minder groot probleem dan in een kleine VvE. In een grote VvE is de afstand tussen de leden groter en kan desgewenst een

Er zijn veel voordelen aan een Koepelvereniging:

- U heeft samen met uw buren meer deskundigheid en contacten
- U kunt geld besparen op onderhoudswerkzaamheden. Het vernieuwen van het dak of het schilderen van de gevel is goedkoper als het hele blok meedoet.
- U kunt gezamenlijk professioneel advies inhuren of bepaalde werkzaamheden uitbesteden
- Het collectief afsluiten van verzekeringen is goedkoper
- Het hele blok is goed onderhouden en niet alleen uw pand. Dit heeft een positief effect op de waarde van uw woning en de uitstraling van de straat.

⁵ Onder meer de gemeenten Rotterdam, Den Haag. Zie ook artikel in VvE-Belang "Samenwerking schept nieuwe kansen voor Vereniging van Eigenaren", juni 2009.

professionele beheerder op een effectieve wijze worden ingezet om de wanbetaler tot de orde te roepen.

Hierbij past wel een kanttekening. Het goed laten lopen van een kleine VvE vergt geen hoge bestuurlijke kwaliteit. Verder is de sociale druk in een kleine VvE groter dan in een grote anonieme VvE en de kans op wanbetaling wellicht kleiner.

3. Meer invloed bij bijvoorbeeld gemeente

Een grote VvE heeft een betere positie in bijvoorbeeld het overleg met de gemeente over zaken die verbeterd kunnen worden in de directe leefomgeving. Overlastsituaties in de straat of buurt zullen eerder opgelost worden.

4. Maatschappelijk belang: betere onderhoudssituatie

Bij veel kleine VvE's is niet sprake van een actieve VvE. Onderhoud gebeurt niet planmatig. Grotere VvE's zijn veelal wel actief en maken veel vaker dan kleine VvE's gebruik van een professionele beheerorganisatie. Het onderhoud bij grotere VvE's gebeurt op een systematische wijze. Zeker als dat onderhoud na opschaling blokgewijs gebeurt, is sprake van een betere uitstraling. Hiermee wordt een breder, maatschappelijk belang gediend.

5. Beter beheer en onderhoud → waardebehoud

Een beter beheer en onderhoud van kleine appartementencomplexen draagt bij aan het waardebehoud en vermindert de handhavingskosten voor de gemeenten.

Tot het begin van deze eeuw verstrekten gemeenten soms forse subsidies voor het verbeteren van particuliere woningen, in het bijzonder appartementencomplexen. De praktijk heeft geleerd dat tal van appartementencomplexen na 25-30 jaar al weer zoveel verval toonden dat opnieuw een grootschalige aanpak vereist was. Deze vicieuze cirkel kan worden doorbroken door de verstrekking van subsidies aan VvE's te koppelen aan de eis van opschaling, bijvoorbeeld in de vorm van een blokvereniging. Bij een grote VvE mag verwacht worden dat het onderhoud planmatig gebeurt, zodat verval achterwege blijft.

2.3 Weerstanden tegen opschaling van de VvE

De praktijkervaringen wijzen uit dat het opschalen van VvE's niet erg populair is. Er bestaan bij de individuele VvE-leden nogal wat weerstanden tegen opschaling. Hier volgt een opsomming.

1. Onderhoud heeft geen urgentie

Bij veel VvE-leden bestaat er geen gevoel van urgentie, dat het onderhoud noopt tot samenwerking met de andere VvE's uit het blok. Men heeft vrede met de onderhoudsstaat van het eigen VvE-complex. Ook al is er sprake van onderhoudsachterstand en is de onderhoudsstaat van de buur-VvE's beter, dan nog ervaart men niet dat samenwerking een oplossing kan bieden.

2. Psychologie: zelf beter geregeld dan de buur-VvE (cognitieve dissonantie)

Veel VvE's hebben het gevoel dat zij de zaken goed hebben geregeld en beter dan hun buur-VvE's. Zij hebben blijkbaar een modus van samenwerking binnen de VvE gevonden die voor hen aanvaardbaar is, ook al zou dit niet voldoen aan de criteria van professioneel VvE-bestuur. Op grond hiervan hebben zij weinig behoefte om met buur-VvE's samen te werken.

3. Opschaling levert veel administratieve rompslomp op

Een samenwerking / samenvoeging van VvE's is niet zo maar geregeld. Alle VvE-leden van de betrokken VvE's moeten overtuigd worden van het nut van samenwerken / samenvoegen, want één dwarsligger kan een besluit tegenhouden. Als alle VvE-leden een positief oordeel hebben, moet bepaald worden welke activiteiten worden overgedragen naar de blokvereniging. Daarna moet door de notaris een akte worden opgesteld voor de blokvereniging en moeten de aktes van de VvE-

leden worden aangepast. Kortom: er moeten heel wat keuzen worden gemaakt, die administratief moeten worden vastgelegd.

4. Hoge kosten bij opschaling

Vrijwillige samenwerking kunnen de VvE's onderling regelen en dan zijn de kosten nihil. Als men de samenwerkingsafspraken wil formaliseren, bijvoorbeeld in de vorm van een blokvereniging of een fusie, zijn de kosten aanzienlijk. Door de notaris moet een akte voor de blokvereniging of de nieuwe vereniging worden opgesteld en moeten de aktes voor de afzonderlijke appartementen worden aangepast. Voor een kleine VvE bedragen de kosten al snel ongeveer €700 per appartement. Dit zijn eenmalige kosten, die naar het oordeel van de directeur van de voormalige Stichting Verbouw Rustenburg-Oostbroek (Den Haag) onoverkomelijk hoog zijn om tot blokverenigingen te komen, tenzij deze kosten door gemeenten worden gedragen. Die kosten zijn overigens niet van toepassing als door de VvE's gekozen wordt voor vrijwillige samenwerking.

5. Structurele kostenbesparing soms beperkt

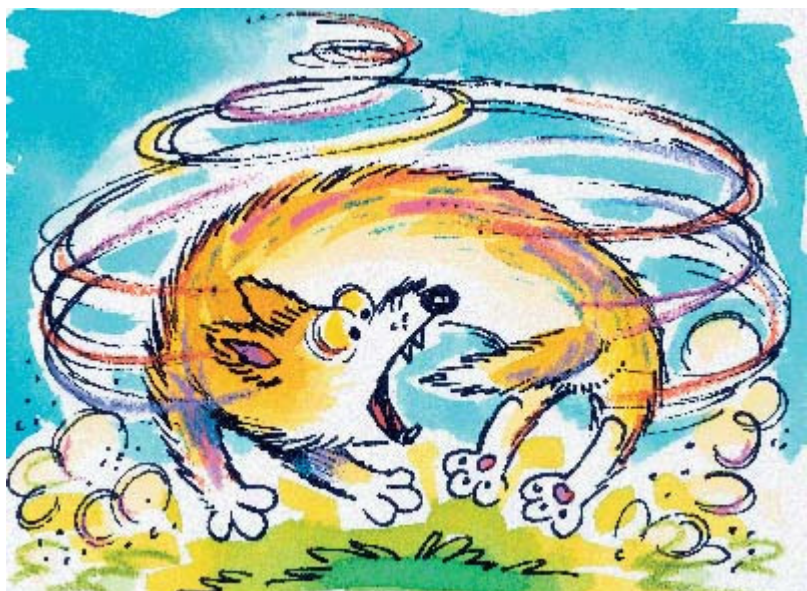
De schaalvoordelen bij samenwerking van VvE's voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden zijn in de praktijk soms beperkt. Natuurlijk is het vernieuwen van de dakbedekking goedkoper als dat niet per individuele VvE gebeurt, maar voor het hele blok. Echter, in de praktijk is die dakbedekking door de verschillende VvE's in het verleden vaak op verschillende momenten aangepakt, waardoor die in de toekomst ook in verschillende jaren aan vervanging toe is, zodat een gezamenlijke vernieuwing niet voor de hand ligt.

6. VvE-bewoners zijn vaak een mobiele doelgroep.

Veel appartementen worden bewoond door starters, een mobiele doelgroep die veelal maar kort in het appartement blijft wonen. Er is een wettelijke plicht om te zorgen voor een reservefonds, maar starters zien vaak weinig nut in het voeden van het reservefonds, omdat zij over enkele jaren toch weg zijn. Dit is op zich vreemd, omdat het ook bij hen ten koste van de waarde en daarmee ook de verkoopbaarheid van hun bezit gaat. Die doelgroep ziet veelal ook weinig nut in het opschalen van de VvE, temeer daar de daaraan verbonden kosten relatief hoog zijn.

Samengevat

Het samenwerken / samenvoegen van VvE's is een lastige oplossing. Vaak is het ontbreken van een actief bestuur een reden om op zoek te gaan naar samenwerking met buur-VvE's. Dit kan samenhangen met de aanwezigheid van dan een notoire dwarsligger die elk besluit tegenhoudt. Een goede reden om deel uit te maken van een grotere VvE. Maar een besluit tot samenwerking / samenvoeging zal ook door een notoire dwarsligger niet worden gesteund. Het samenwerken / opschalen zal redelijkerwijs wel haalbaar zijn voor een goed functionerende VvE, maar daar ontbreekt de urgentie om te kiezen voor samenwerking / samenvoeging. Kortom: een vicieuze cirkel, die moeilijk doorbroken kan worden.



3 De verschillende samenwerkingsvormen

3.1 Juridisch kader

De wet hanteert in het kader van het appartementsrecht het zogenaamde unitaire stelsel en dit houdt in dat uitgegaan wordt van gemeenschappelijk eigendom van het totale object, met daaraan gekoppeld het uitsluitend gebruiksrecht van een bepaald gedeelte van het object. Het hebben van gemeenschappelijk eigendom vraagt om een regeling. Voor de appartementsrechten is deze regeling ook vorm gegeven.

Hierbij zijn vijf belangrijke aspecten te onderscheiden.

1. Beschikking over het gemeenschappelijke eigendom

Wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten kan alleen met medewerking van 4/5 van alle betrokken deelgenoten en in sommige gevallen van alle deelgenoten.

2. De vaststelling van de onderlinge deelgerechtigdheid en verhoudingen (reglement van splitsing)

De vaststelling van de deelgerechtigdheid en de onderlinge verhoudingen is niet anders dan een overeenkomst en kan derhalve alleen worden gewijzigd met medewerking van alle betrokken partijen.

3. Vaststelling van de kostenverdeling per appartementsrecht

De vaststelling van de bijdragen per appartementsrecht voor het gemeenschappelijke eigendom (servicekosten), kan alleen gewijzigd worden met medewerking van alle betrokken deelgenoten. In de praktijk wordt de kostenverdeling tussen de eigenaren vaak anders geregeld dan in de akte van splitsing is opgenomen. Dit leidt vaak tot discussie bij de overdracht van een appartementsrecht omdat deze regelingen slechts obligatoir van karakter zijn en derhalve niet mee overgaan op de opvolgende eigenaar.

4. Beheer van het gemeenschappelijke eigendom

Het beheer en behartigen van de belangen van de eigenaren is opgedragen aan de VvE.

5. Bevoegdheden van de VvE.

In 1992 is voor de VvE's titel 1 van de algemene bepalingen van het Boek 2 Burgerlijk Wetboek (algemene bepalingen rechtspersonenrecht) grotendeels van toepassing verklaard. De tweede titel van Boek 2 is niet integraal van toepassing verklaard, maar alleen daar waar in de wettelijke bepalingen voor het appartementsrecht ernaar wordt verwezen.

In de wet en het reglement is het beheer van het gemeenschappelijke eigendom opgedragen aan de VvE's.

In titel 1 Boek 2 Burgerlijk Wetboek is onder meer het volgende geregeld:

- dat de eigenaren zich jegens elkaar dienen te gedragen naar de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- boekhoudplicht;
- tegenstrijdige belangenregeling;
- besluiten van de vereniging van eigenaars, mits eenstemmig genomen, buiten de vergadering om geldig te zijn;
- verplichting jaarverslag.

Uit het voorgaande blijkt dat een wijziging van de akte van splitsing en het reglement een gekwalificeerde meerderheid van vier / vijfde vergt. De wet is op dit punt in 2005 aangepast; voorheen was unanimité vereist. Bij verenigingen met minder dan vijf stemmen werkt het niet. Er is (bijna) altijd wel één persoon die het tegenhoudt en/of er zijn omstandigheden die een wijziging moeilijk maken (chtscheiding, overlijden en verkoop).

3.2 Vijf samenwerkingsvormen

In de praktijk kunnen er vijf vormen van samenwerking worden onderscheiden, namelijk:

1. Incidentele samenwerking
2. Platformsamenwerking
3. Onderhoudsstichting of beheerstichting
4. Blokvereniging of koepel VvE
5. Fusie van VvE's.

Bij de verschillende vormen van samenwerking zal ook kort worden ingegaan op de vereisten die gesteld worden aan de deelname van de VvE.

1. Incidentele samenwerking

Beschrijving

Voorals verschillende VvE's gevestigd zijn in een schil of in een portiek wordt ten aanzien van bepaalde onderhoudsingenrepen op incidentele basis samengewerkt. Deze samenwerking is te vergelijken met een samenwerking tussen twee burendie een grondgebonden 2-onder-één-kapper bewonen. Met deze vorm van samenwerken wordt met name geprofiteerd van prijsvoordeel vanwege het feit dat de opdracht voor de opdrachtnemer/onderhoudsbedrijf groter wordt (schaalvoordeel / efficiency voordeel).

Deze vorm van samenwerking is incidenteel van karakter en raakt niet zo zeer het proces van het functioneren van VvE's te verbeteren. Volledigheidshalve merken wij op dat deze incidentele samenwerking ook plaats kan vinden tussen twee goed functionerende VvE's.

Hoe is het georganiseerd?

De wijze waarop deze samenwerking is georganiseerd, hangt nauw samen met het project waarin wordt samengewerkt. Vaak is er binnen een VvE een "trekker". Deze persoon zoekt contact met de buur-VvE en gezamenlijk wordt een plan uitgewerkt en voorgelegd aan de eigen algemene ledenvergadering van de VvE's. Als het reguliere onderhoudsbesluiten betreft volstaat in beginsel een volstreckte (gewone) meerderheid.

Besluitvorming

Deze vorm van samenwerking vergt geen bijzondere besluitvorming binnen de VvE. Het aanbesteden van het onderhoud verloopt voor elk van de deelnemende VvE's op de wijze zoals voorgeschreven in de desbetreffende akte c.q. reglement. Het feit dat er wordt samengewerkt is op zichzelf niet aan besluitvorming onderhevig.

2. Platformsamenwerking

Beschrijving

Op plaatselijk en regionaal niveau wordt op verschillende plaatsen in den lande samengewerkt tussen VvE's door middel van een platform. Platformsamenwerking heeft veelal als primair doel: kennisdeling.

Bij de goed georganiseerde platforms wordt ook aan belangenbehartiging gedaan, bijvoorbeeld in de richting van het plaatselijk bestuur (gemeente).

Veel VvE's krijgen in hun bestaan weleens te maken met overlast uit de buurt, leidingen die omgelegd moeten worden, vuilnis dat niet opgehaald wordt of overlast van verbouwingen in de openbare ruimte vlakbij het wooncomplex. Bij al deze onderwerpen is de gemeente de aangewezen gesprekspartner. Vaak komt een VvE met de gemeente in aanraking als zaken niet lopen zoals gewend. Voor een VvE is het belangrijk om sterk te staan en goed contact te onderhouden met de gemeente. Door samen te werken kunnen VvE's als één grote organisatie optreden en staan zij sterker in het contact met de gemeente. Daarnaast kunnen de kosten voor eventueel juridisch advies gedeeld worden.

Hoe is het georganiseerd?

In Roosendaal functioneert sinds enkele jaren een goed georganiseerd platform. In dit platform, dat verder geen juridische structuur heeft, nemen meer dan 40 VvE's deel aan gezamenlijke bijeenkomsten. Dit platform heeft onlangs een succesvolle lobby verricht binnen de gemeente in verband met de plannen van de gemeente om een gedifferentieerd tarief voor de afvalstoffenheffing in te voeren. Bij het maken van deze plannen heeft de gemeente onvoldoende rekening gehouden met de VvE's die gebruik maken van een collectief afvalstelsel.

Ook in de gemeente Sliedrecht is een platform opgericht. Dit platform heeft de structuur van een informele vereniging. Hier wordt de VvE lid van het platform en heeft daar stemrecht. Ook dit platform heeft primair als doel: kennisdeling en elkaar helpen bij moeilijke situaties.

De bekende platforms hebben, voor zover bekend, geen gezamenlijk onderhoud aanbesteed.

Besluitvorming

Niet alle platforms zijn op dezelfde wijze georganiseerd. Indien gekozen wordt voor een juridische structuur, zoals de (informele) vereniging, dan is het mogelijk dat er kosten verbonden zijn aan het lidmaatschap van het platform. In de splitsingsakte is opgenomen tot welk bedrag het bestuur zelf een besluit kan nemen. Is het bedrag voor deelname aan een platform hoger, dan is er een besluit van de Algemene Leden Vergadering nodig. Dat besluit kan veelal met een gekwalificeerde meerderheid worden genomen.

3. Onderhoudsstichting of beheerstichting

Beschrijving

In het centrum van Vlaardingen zijn recent drie gebouwen door dezelfde projectontwikkelaar gerealiseerd. Tijdens de bouw hebben de verschillende VvE's zich verenigd in een kopersvereniging onder andere om sterker te staan ten opzichte van de projectontwikkelaar. De opgerichte kopersvereniging heeft zich ingezet voor een kwalitatief goede bouw en goed beheer van het gekochte bezit en goede inrichting van de directe woonomgeving.



Deze samenwerking beviel zo goed dat na de bouwfase werd gestreefd naar een nieuw

samenwerkingsverband. Dit samenwerkingsverband is zich gaan bezighouden met het aanbesteden van onderhoudswerkzaamheden, het inkopen van onderhoudsmiddelen en overleg met de gemeente over sluiproutes en groen in de wijk. De verschillende VvE's waren het erover eens dat de samenwerking ook belangrijk was om de goede sfeer en onderlinge verstandhouding in stand te houden die in de kopersvereniging was ontstaan. In de zoektocht naar een geschikte rechtsvorm is gekozen voor het oprichten van een beheerstichting.

Hoe is het georganiseerd?

De afzonderlijke VvE's kunnen bij de (jaarlijkse) besluitvorming steeds opdrachten geven aan de beheerstichting om bepaalde werkzaamheden ten behoeve van de betrokken VvE's te laten uitvoeren, zoals onderhoud en schoonmaak. De stichting is op haar beurt hiermee gemandateerd de aan haar verstrekte opdrachten daadwerkelijk te laten uitvoeren. Zo worden kosten bespaard en wordt uniformiteit in beheer en onderhoud tussen de verschillende VvE's gestimuleerd.

Met een gezamenlijke beheerstichting hebben de VvE's het voordeel dat steeds jaarlijks bepaald kan worden welke werkzaamheden wel of niet door de beheerstichting worden uitgevoerd. Het is een vrijwillige vorm van samenwerking en dit betekent dat over elke samenwerkingsactiviteit telkens door de afzonderlijke VvE's een besluit moet worden genomen.

Besluitvorming

Voor de daadwerkelijke oprichting moesten de VvE's eerst afzonderlijk stemmen. In het splitsingsreglement staat opgenomen welke meerderheid van stemmen nodig is voor de opzet van een samenwerkingsverband. Het bestuur van de beheerstichting is samengesteld uit leden van de afzonderlijke VvE's.

4. Blokvereniging of koepel VvE

Beschrijving (zie ook hoofdstuk 2)

Een andere vorm van samenwerken, waarbij de samenwerking een duidelijke juridische basis heeft, is het oprichten van een zogenaamde blokvereniging. Deze vereniging hangt als het ware boven de verschillende VvE's. Niet elke VvE die onderdeel uitmaakt van een complex, of van aangrenzende complexen hoeft per sé lid te worden van de blokvereniging, alhoewel dit vanuit het bereiken van meer uniformiteit in het onderhoudsniveau van betreffende complexen natuurlijk wel de voorkeur heeft.

Hoe is het georganiseerd?

Net als bij een beheerstichting levert de blokvereniging de mogelijkheid op om vaker dan eenmalig gezamenlijk op te trekken, bijvoorbeeld bij regelmatig terugkerende onderhoudswerkzaamheden, of werkzaamheden waarmee hoge kosten zijn gemoeid of wanneer belangrijke gezamenlijke belangen moeten worden verdedigd. Als afzonderlijke vereniging behoudt de VvE de invloed op de uitgaven van de blokvereniging. Tevens blijft de mogelijkheid behouden om, bij belangrijke verschillen in grootte of uitrusting tussen de VvE's, onderling de kosten goed te verrekenen.

Bij een blokvereniging of koepel VvE gaat de integratie van de VvE's verder dan met de beheerstichting. Dat is het geval omdat de verschillende lid-VvE's een deel van hun bevoegdheden rondom het beheer van het gebouw aan deze koepel-VvE overdragen. Zo ontstaat er bijvoorbeeld een reservefonds en worden de onderhoudsbeslissingen in de blokvereniging genomen.

Bij dit samenwerkingsverband blijft het aandeel van de appartementseigenaar in het reservefonds van de blokvereniging nog steeds deel uitmaken van de koopsom. Een blokvereniging kan al uit twee VvE's ontstaan.

De haalbaarheid van een blokvereniging is groter naarmate de deelnemende VvE's qua onderhoudspositie van het gebouw en de financiën zoveel mogelijk op gelijke voet staan. Echter, er kan wel differentiatie aangebracht worden, als de conditie van de verschillende VvE's niet gelijk is. Binnen de plannen en financiën van de blokvereniging dient dan gewerkt te worden aan het op peil brengen van het onderhoud per blokje (VvE).

De blokvereniging kan worden aangeduid als een niet-vrijblijvende vorm van samenwerking tussen VvE's. Niet-vrijblijvend in die zin, dat eenmaal aangesloten bij de blokvereniging, bevoegdheden van de individuele VvE ten aanzien van onderhoud en reservering zijn overgedragen aan de nieuwe entiteit. De beslissing om deel te nemen aan een blokvereniging is wel een vrijwillige aangelegenheid.

Een groot voordeel van deze vergaande vorm van samenwerking ten opzichte van fusie, is het feit dat bij de blokvereniging een regeling getroffen kan worden voor toetredende en uittredende leden (VvE's uit hetzelfde bouwblok kunnen eventueel op een later tijdstip eenvoudig aansluiten).

Besluitvorming

Het besluit om lid te worden van een blokvereniging vergt een aanpassing van de splitsingsakte en een dergelijk besluit kan met 4/5-meerderheid worden genomen. De akte moet worden aangepast omdat de VvE door het lidmaatschap in de blokvereniging, een deel van haar bevoegdheden ten aanzien van het onderhoud en de reserveringen daarvoor afstaat en een wijziging in de stemgerechtigheid accepteert.

Bovendien moeten alle hypotheeknemers (beperkt gerechtigden) instemmen met deze wijziging van de splitsingsakte. Hypotheekrechten hoeven echter niet opnieuw gevestigd te worden.

5. Fusie

Beschrijving

Fusie van VvE's is de meest vergaande vorm van samenwerken. Er zijn geen spraakmakende voorbeelden van fusies van VvE's bekend. Om een fusie te bewerkstelligen moet er ook nogal wat gebeuren. Bij een fusie smelten twee of meer VvE's juridisch samen tot één nieuwe juridisch entiteit, te weten een nieuwe VvE.

Op de eerste plaats moeten alle bestaande (deelnemende VvE's) opgeheven worden. Met andere woorden, de notaris moet de splitsing opheffen.

Vervolgens moeten de percelen en de gemeenschappelijke eigendom van de deelnemende VvE's samengevoegd worden en ten slotte opnieuw gesplitst. Tevens dienen alle bestaande hypotheekrechten opnieuw gevestigd te worden.

Besluitvorming

Deze route is kostbaar en moeilijk te realiseren, omdat de besluitvorming gebaseerd moet zijn op unanimiteit en alle beperkt-gerechtigden (hypotheeknemers) akkoord moeten gaan. Deze unanimiteit vloeit voort uit artikel 5:143 Burgerlijk Wetboek, waarin met verwijzing naar artikel 5:139 Burgerlijk Wetboek is geregeld dat bij een opheffing van de splitsing unanimiteit vereist is. Voor een "gewone" wijziging van de splitsingsakte is een 4/5-meerderheid vereist.

4 Toetsing bereidheid tot samenwerking van VvE's

4.1 Enquête onder kleine VvE's

De bereidheid tot samenwerking is getoetst bij kleine VvE's (vooral 3-8 appartementen). Het ging hierbij niet om een aselechte steekproef onder kleine VvE's, maar bewust zijn VvE's geselecteerd die beschikken over een bestuur en zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Aangenomen werd dat bestuurders van deze VvE's wellicht al eens nagedacht hebben over de voor- en nadelen van samenwerking, dan wel al actief samenwerken en de ervaringen daarmee kunnen aangeven. In totaal zijn 30 gesprekken gevoerd met VvE's in Voorburg (14 gesprekken), Rotterdam (6 gesprekken), Den Haag (7 gesprekken) en Groningen (3 gesprekken).

De meeste van de hier onderzochte VvE's hebben de zaken redelijk voor elkaar. Nagenoeg alle VvE's hebben een reservefonds, zij het dat bij 30% van de VvE's het reservefonds onvoldoende gevuld is en er ook sprake is van enig achterstallig onderhoud.

4.2 Casebeschrijvingen

Case 1: Belangenverschil vanwege verhuur, waardoor samenwerking stagneert

Een gewone portiek met drie appartementen, zoals er zoveel in Nederland zijn. De portiek heeft een armzalig uitstraling en is nodig aan een verfje en onderhoud toe. In een van de appartementen woont de eigenaar-bewoner en de andere twee appartementen worden verhuurd door twee verschillende verhuurders.

Het contact tussen de drie VvE-leden verloopt stroef, omdat zij verschillende belangen hebben. De eigenaar die zelf in het complex woont, ergert zich aan de uitstraling van het complex. Met tijdig onderhoud zou het pand er beter uitzien en zou het er prettiger wonen zijn, vindt de eigenaar-bewoner. Echter, een goede uitstraling vinden de twee verhuurders helemaal niet belangrijk, zolang zij hun pand maar kunnen verhuren.

De VvE heeft wel een onderhoudsfonds, maar de verhuurders hebben zich er altijd voor ingespannen om de maandelijkse bijdrage zo laag mogelijk te houden. Het fonds is dan ook volstrekt ontoereikend om een adequaat onderhoud uit te voeren.

De eigenaar-bewoner heeft in de VvE weliswaar recht van spreken, maar zijn stem wordt niet gehoord. Voorstellen om het onderhoud te verbeteren worden telkens weggestemd door de verhuurders. Op eigen initiatief heeft de eigenaar-bewoner samenwerking gezocht met buur-VvE's. Bij samenwerking zou hij sterker staan bij stemmingen, maar de buur-VvE's zien niets in samenwerking. De buur-VvE's hebben het onderhoud van hun portiek wel voor elkaar en verwachten bij samenwerking grote problemen met de passieve houding van de verhuurders. Kortom, er is sprake van een vicieuze cirkel; samenwerking om tot een betere onderhoudssituatie te komen wordt tegen gehouden door de verhuurders die verantwoordelijk zijn voor het slechte onderhoud.

Case 2: Buur-VvE's zien samenwerking niet zitten omdat betreffende VvE niet functioneert

De portiek bestaat uit drie appartementen en maakt onderdeel uit van een woongebouw van meerdere portieken. Er zijn twee eigenaren. Één van de eigenaren bezit twee appartementen en woont zelf in één van die appartementen en heeft een meerderheid van de stemmen.

Het betreft een fictieve VvE 1), omdat bij het splitsen van de panden in 1970 geen vereniging is opgericht. Wel hebben deze eigenaren een normale splitsingsakte en -reglement.

De geïnterviewde eigenaar van een appartement wil de zaken formeel gaan regelen: de vereniging oprichten door middel van het aan laten passen van de akte, inschrijven bij de Kamer van Koophandel, een reservefonds vormen, een collectieve verzekering afsluiten (de eigenaar heeft nu zijn eigen deel verzekerd) en het beheer uitbesteden. De andere eigenaar verleent totaal geen medewerking; hij heeft twee van de drie stemmen en bepaalt dus eigenlijk alles zelf binnen deze VvE.

Opmerkelijk is dat het pand momenteel geen achterstallig onderhoud heeft, maar dit is het gevolg van een recente aanschrijving van de gemeente. Hierdoor zijn recent diverse herstelwerkzaamheden uitgevoerd. De verhoudingen staan dus op scherp, ook binnen de VvE. Er zijn al diverse rechtszaken gevoerd, maar dit levert geen structurele oplossing op.

Samenwerking met buur-VvE's zou een oplossing kunnen zijn en de eigenaar van het ene appartement heeft hierover dan ook overleg gevoerd. Echter, de buur-VvE's hebben geweigerd om samen te werken. Zij zien dat de aanwezigheid van de eigenaar van de twee appartementen nooit tot een soepele en vruchtbare samenwerking zal leiden.

- 1) Voor 1972 was een oprichting van een VvE tegelijkertijd met het splitsen in appartementsrechten facultatief. Dit had als voordeel dat voor kleine VvE's geen vereniging hoefde worden opgericht. Deze splitsingen zonder VvE hebben derhalve geen rechtspersoonlijkheid. Besluitvorming en verantwoording vinden veelal wel plaats zoals ook in een VvE dat gebeurt, middels vergaderingen en stemmen.

Case 3: Verschillen in splitsingsakten, belemmering voor structurele samenwerking

De VvE bestaat uit zes appartementen, waarvan er twee worden verhuurd. De VvE functioneert redelijk goed. Het beheer is uitbesteed, het reservefonds is voldoende gevuld en het pand is redelijk goed onderhouden.

Toch is weinig betrokkenheid van de eigenaren voor het onderhoud van het pand (desinteresse) en de verhuurders willen onderhoud zoveel mogelijk uitstellen om kosten te besparen. Die desinteresse is wellicht ook een reden dat men in het verleden gekozen heeft voor het inschakelen van een professionele beheerder; daardoor staat het pand er nu ook redelijk goed bij. Een belangrijk voordeel is wel, dat bij belangrijke besluiten (bijvoorbeeld bij groot onderhoud) de 4 eigenaars/bewoners veelal aanwezig zijn en dat is in praktijk eigenlijk altijd voldoende voor de besluitvorming, ongeacht de stem van de verhuurders.

Om kosten te besparen (bijvoorbeeld: delen van beheerkosten, onderhoud, etc.) en eenzelfde staat van onderhoud te hebben waardoor het gebouw een mooiere uitstraling krijgt, is contact gezocht met de buur-VvE's. Een buur-VvE was nog niet actief, dus daarmee was samenwerking voorlopig uitgesloten. De andere VvE, wel actief en met een voldoende gevuld reservefonds, bleek echter een heel andere verdeling van kosten te hebben. Bij deze VvE waren balkons en kozijnen uitgesloten en daarvan moest het onderhoud privé worden uitgevoerd. Bij de initiatiefnemende VvE vielen die kosten onder de gezamenlijke lasten.

Bij twee VvE's was zeker de wil om samen te werken, echter de verdeling van kosten (verschil in aktes) was voor beide partijen reden om de samenwerking eenmalig te beperken tot het dakonderhoud.

Case 4: Desinteresse leden frustreert functioneren en besluitvorming VvE

Één lang bouwblok met 90 appartementen in drie bouwlagen wordt beheerd door 15 VvE's (portieken) met elk 6 appartementen. In één van de VvE's wordt het beheer uitgevoerd door een van de eigenaren, twee andere eigenaren komen ter vergadering en drie eigenaren schitteren door afwezigheid. Deze situatie is geen uitzondering, maar wel lastig. Om tot besluitvorming te komen moeten er altijd twee vergaderingen worden gehouden. Immers, bij de eerste vergadering zijn er altijd te weinig eigenaren om besluiten te kunnen nemen. Iedere keer moet dezelfde vergadering dan opnieuw uitgeschreven worden en binnen twee tot zes weken plaats te vinden.

De actieve eigenaar / bestuurder is vijfenzeventig jaar en is het zat. Zij wil het bestuur overdragen, maar geen van de andere eigenaren wil het bestuur overnemen. Tot samenwerking met de buur-VvE is het nooit gekomen. Het blijkt dat de eigenaren van de buur-VvE's elkaar niet kennen. Toch zou samenwerken met de buur-VvE een optie zijn, mede omdat de besluitvorming dan gemakkelijker tot stand kan komen. De bestuurder van deze VvE gaat op korte termijn met de burens een afspraak proberen te maken om na te gaan of samenwerking mogelijk is.

Case 5: Beheerder weg → reden voor samenwerking

Het bouwblok bestaat uit vier VvE's met elk drie appartementen. Drie VvE's werken voor het onderhoud samen en een tussenliggende VvE, waarvan het onderhoud zeer matig is, is niet aangesloten.

De drie VvE's hadden eenzelfde beheerder ingeschakeld, maar waren niet tevreden over de geleverde diensten in verhouding tot de daaraan verbonden kosten. Besloten is het beheer in eigen hand te nemen en het onderhoud zelf te organiseren.

Momenteel is er een vruchtbare samenwerking en wordt er minimaal een keer per jaar gezamenlijk vergaderd. Een eigenaar heeft een bouwkundige achtergrond en heeft zelf een meerjarenonderhoudsplan gemaakt, wat zo nodig ieder jaar aangepast wordt. Daarnaast heeft deze persoon het mandaat om tot €1000, zonder vergaderingen, reparaties uit te voeren of te laten voeren. Er wordt gewerkt met een vaste aannemer en schilder.

Deze samenwerking loopt prima omdat de eigenaren eenzelfde achtergrond / visie hebben: zij beschikken over voldoende financiële middelen, het reservefonds is voldoende gevuld, ze vinden een goed onderhouden woning belangrijk, etc. Ieder jaar organiseren zij een nieuwjaarsborrel en een barbecue.

Case 6: Ons kent ons, basis voor goede samenwerking tussen VvE's

Fraai gesitueerd aan een laan, bestaat er een bouwblok met twaalf wat duurdere appartementen verdeeld over vier portieken. Per portiek zijn er drie appartementen boven elkaar gelegen en de drie bewoners vormen één VvE. Het complex is gebouwd in dezelfde architectuur met enkele beeldbepalende kenmerken. Kortom, een complex met een fraaie uitstraling; de bewoners waarderen dit en willen dit dan ook zo houden.

Die houding van de bewoners heeft ertoe geleid dat alle VvE's het belang van een onderhoudsfonds inzien en dat fonds is dan ook voldoende gevuld om alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden tijdig te kunnen uitvoeren. Er is geen achterstand in onderhoud en de bewoners zullen daarvoor ook waken.

Drie VvE's deden de administratie en het beheer zelf en een VvE heeft dit uitbesteed. Één van de bewoners van het complex beschikt over bouwkundige kennis en heeft de bewoners van de drie VvE's ervan overtuigd dat het gezamenlijk uitvoeren van het onderhoud kostenbesparend zou zijn, al was het maar omdat hij bereid was de organisatie en controle op zich te nemen. Bovendien was daarmee verzekerd dat het gehele bouwblok dezelfde uitstraling zou houden. De drie VvE's die het beheer zelf uitvoerden hebben besloten om het onderhoud gezamenlijk op te pakken.

De samenwerking tussen de drie VvE's is niet geformaliseerd, maar loopt voortreffelijk. Men heeft het volste vertrouwen dat de bewoner-bouwkundige zijn werk goed doet. Hij doet dat ook in nauwe samenwerking met de andere bewoners. Jaarlijks wordt bepaald wat er moet gebeuren. Voor de uitvoering van onderhoud vraagt de bouwkundige drie offertes op en dit wordt voor besluitvorming aan de VvE's voorgelegd. Gezamenlijk wordt de uitvoerende partij gekozen.

De samenwerken verloopt prima, omdat iedereen elkaar kent (ieder jaar een gezamenlijke barbecue), vertrouwen bestaat in de aanwezige deskundigheid in eigen huis en iedereen gemotiveerd is om de uitstraling van het complex op niveau te houden. Kortom: een praktische vorm van samenwerking, bijna organisch gegroeid en geen behoefte om dit te formaliseren.

4.3 Samenwerking met buur-VvE's

Samenwerking binnen de eigen VvE

Bij de 30 geïnterviewde VvE's verloopt de samenwerking binnen de eigen VvE bij 75% goed. Wel voert éénderde van hen aan dat het werk voor de VvE altijd op de schouders van dezelfde persoon terecht komt.

Bij een kwart van de geïnterviewde VvE's verloopt de interne samenwerking niet goed, omdat één of meerdere personen altijd tegenstemmen en / of niet aanwezig zijn op de vergaderingen als er besluiten moeten worden genomen die geld kosten. Dit betreft één of meerdere notoir dwarsliggende eigenaar-bewoner(s) of één of meerdere eigenaar(s) die appartementen verhuren. Bij particuliere verhuurders is de binding met het woongebouw nauwelijks aanwezig (omdat men op afstand verblijft) en zij hechten veelal minder belang aan een complex dat vrij is van onderhoudsachterstand. In dergelijke situaties is geld de trigger: zo hoog mogelijke huuropbrengsten tegen zo laag mogelijke (onderhouds)kosten. De betreffende dwarsliggers hebben al in een eerder stadium een toereikende maandelijkse bijdrage aan het reservefonds geblokkeerd en dit betekent dat er frequent extra bijdragen nodig zijn om noodzakelijk onderhoud te kunnen uitvoeren.

VvE's die in het verleden een toereikende bijdrage aan het reservefonds hebben vastgelegd, hebben er in veel mindere mate last van als bijvoorbeeld na mutatie een nieuwe appartementseigenaar, zich ontpopt tot een notoire dwarsligger.

Huidige samenwerking met buur-VvE's

Zo'n 10% van de geïnterviewde VvE's heeft een wat structurele manier van samenwerking met een aanliggende VvE. Die samenwerking is slechts door één Haagse VvE geformaliseerd in de vorm van een blokvereniging. De andere VvE's hebben de samenwerking met andere VvE's niet geformaliseerd, maar doen dat wel op een gestructureerde wijze (zie casebeschrijving "Ons kent ons, basis voor goede samenwerking tussen VvE's").

Voorts blijkt dat ongeveer 40% van de geïnterviewde VvE's op incidentele basis in het verleden heeft samengewerkt met een buur-VvE. Die samenwerking heeft dan betrekking gehad op de uitvoering van onderhoud aan gemeenschappelijke delen (schilderwerk gedeelde portiek, gezamenlijke plint, funderingsproblemen) en het uitvoeren van onderhoud dat het aanzicht van het bouwblok beïnvloedt (reiniging / opknappen van de gevel, vervanging van kozijnen).

In alle gevallen was er een trekker binnen de VvE die zich sterk heeft gemaakt voor de samenwerking met een buur-VvE en dit verder ook heeft ingevuld met de buur-VvE.

De 50% VvE's die niet met buur-VvE's samenwerken, doen dat ruwweg om drie redenen:

- het beheer en de besluitvorming loopt goed in de eigen VvE;
- de samenwerking binnen de eigen VvE verloopt al stroef, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een dwarsligger; hierdoor is samenwerking met een buur-VvE, zo een aantal VvE-leden dat al willen, geen haalbare optie;
- de onderhoudstoestand van de buur-VvE is veel slechter cq de buur-VvE is niet actief.

Behoeftte aan samenwerking met buur-VvE?

Een enkele bestuurder van een VvE, die nu nog niet samenwerkt met een buur-VvE, geeft aan wel behoefte te hebben aan samenwerking met de buur-VvE. Zij zien daarin enig voordeel, omdat in hun eigen VvE nu een dwarsligger besluiten om de onderhoudsachterstand in te lopen tegen houdt. De wens tot samenwerking is er bij deze bestuurders wel, maar de andere VvE-leden zien de voordelen daarvan niet in en houden samenwerking tegen.

Meer dan 40% van de VvE's ziet een samenwerking niet zitten en 50% van de VvE's die nu (incidenteel) samenwerkt heeft geen behoefte aan een verdergaande samenwerking. De praktische voordelen van samenwerking moeten klip en klaar aantoonbaar zijn en als dat niet het geval is, is men niet bereid op de beïnvloeding van besluiten in te boeten; in een grotere VvE heeft een VvE-lid minder invloed op de besluiten. Een enkele VvE geeft zelfs aan invloed / autonomie belangrijker te vinden dan eventueel financieel voordeel.

Door de geïnterviewde bestuurders worden enkele voorwaarden genoemd, waaraan in elk geval voldaan moet worden, wil men samenwerking overwegen. De volgende criteria worden genoemd:

- de buur-VvE moet ook actief en financieel gezond zijn;
- de panden moeten in dezelfde staat van onderhoud zijn;
- de panden moeten architectonisch c.q. bouwkundig identiek zijn.

Voordelen van samenwerking

Over het algemeen kunnen de bestuurders weinig voordelen benoemen die verbonden kunnen zijn aan samenwerking. Hieruit kan worden afgeleid dat die voordelen niet vanzelfsprekend zijn en in elk geval niet als vanzelfsprekend worden ervaren. De volgende voordelen van samenwerking worden genoemd:

- Kostenbesparing op gezamenlijk onderhoud wordt door veel VvE's genoemd, maar veel VvE's geven ook aan dat die kostenbesparing betrekkelijk is. Als er grote verschillen in onderhoudsstaat zijn tussen VvE's of grote architectonische verschillen, dan is een eventuele kostenbesparing ook moeilijk objectief te maken.
- Als bouwdelen van VvE's sterk vervlochten zijn, is samenwerking een noodzaak (opknappen gezamenlijke schoorsteen, constructieve problemen bij een gezamenlijk balkon, etc.)

- Vooral VvE's in één bouwblok met een verschillend onderhoudsniveau, zien samenwerking als een voordeel om de kwaliteit en uitstraling van het gehele bouwblok op een goed niveau te krijgen. Dit heeft een positief effect op de waarde van de appartementen.
- Ook effectievere besluitvorming wordt wel genoemd als een voordeel van samenwerking, maar in de praktijk is dit lastig in te vullen. Kleine VvE's waarin de eigenaren goed samenwerken zien dit voordeel niet en voor kleine VvE's waarin de eigenaren slecht samenwerken, is samenwerking met een buur-VvE een fata morgana.

Nadelen cq belemmeringen voor samenwerking

Samenwerking tussen VvE's komt in de praktijk veelvuldig voor, vanuit een pragmatische beweegreden: alle VvE's moeten er direct financieel voordeel bij hebben. Als dat voordeel aanwezig is, gaan VvE's wel op zoek naar een vrijblijvende vorm van samenwerking zonder formeel karakter. Om tot structurele samenwerking te komen worden diverse belemmeringen / nadelen ervaren.

- Het belangrijkste nadeel is het inleveren op de individuele vrijheid / invloed. Bij samenwerking zijn er meer personen bij de besluitvorming betrokken en is de persoonlijke invloed kleiner. Bij incidentele samenwerking is dit niet aan de orde. Per keer kan elk lid dan afwegen of de samenwerking in zijn / haar voordeel is.
- Praktische belemmeringen voor samenwerking zijn: de buur-VvE is financieel niet gezond, de onderhoudstoestand verschilt te veel, het bouwblok is architectonisch niet een geheel.
- Samenwerking leidt tot meer bureaucratie: er moet meer vergaderd worden, er moet meer overtuigingskracht worden aangewend om het financieel voordeel van samenwerking duidelijk te maken, meer meningen meer kans op weerstand, etc. Kortom, de besluitvorming verloopt stroperiger.
- Gebrek aan binding aan de woning / directe woonomgeving wordt ook als een belemmering voor samenwerking genoemd. Verhoudingsgewijs wonen bewoners kort in een appartementencomplex: veel starters en ook huurders. "Your home is your castle" is voor deze groep bewoners minder van toepassing. Zij koesteren hun woning minder, hechten minder belang aan goed onderhoud, zetten zich minder in voor een goed bestuurde VvE en hechten minder belang aan samenwerking met andere VvE's.

Hoe is formele / structurele samenwerking tussen VvE's te stimuleren?

Aan de geïnterviewde VvE's is de vraag voorgelegd wat andere organisaties zoals gemeenten of het rijk zouden kunnen doen om de structurele samenwerking tussen VvE's te bevorderen. Dit levert weinig concrete suggesties op en is een bewijs dat samenwerking tussen VvE's niet sterk leeft en de voordelen lang niet altijd vanzelfsprekend zijn cq niet zodanig overtuigend zijn dat VvE's het niet-samenwerken als een gemiste kans zien.

5 Samenvatting en conclusies

Vijf vormen van samenwerking

1. In de praktijk kunnen er vijf vormen van samenwerking worden onderscheiden, namelijk:
 - Incidentele samenwerking.
Dit kan betrekking hebben op de uitvoering van onderhoud, bijvoorbeeld als sprake is van prijsvoordeel (schaal- en efficiency voordeel). Deze vorm van samenwerking vergt geen bijzondere besluitvorming binnen de VvE. Het aanbesteden van het onderhoud verloopt voor elk van de deelnemende VvE's op de wijze zoals voorgeschreven in de desbetreffende akte c.q. reglement. Het feit dat er wordt samengewerkt is op zichzelf niet aan besluitvorming onderhevig.
 - Platformsamenwerking.
Dit heeft veelal als primair doel: kennisdeling. Bij de goed georganiseerde platforms wordt ook aan belangenbehartiging gedaan, bijvoorbeeld in de richting van het plaatselijk bestuur (gemeente). Samen staan VvE's sterker. Indien gekozen wordt voor een juridische structuur, zoals de (informele) vereniging, dan is het mogelijk dat er kosten verbonden zijn aan het lidmaatschap van het platform. In de splitsingsakte van de VvE is opgenomen tot welk bedrag het bestuur zelf een besluit kan nemen. Is het bedrag voor deelname aan een platform hoger, dan is er een besluit van de Algemene Leden Vergadering nodig. Dat besluit kan veelal met een gekwalificeerde meerderheid worden genomen.
 - Onderhoudsstichting of beheerstichting
De afzonderlijke VvE's kunnen steeds opdrachten geven aan de beheerstichting om werkzaamheden te laten uitvoeren, zoals onderhoud en schoonmaak. De stichting kan op haar beurt de aan haar verstrekte opdrachten laten uitvoeren. Zo kunnen kosten worden bespaard en wordt uniformiteit in beheer en onderhoud tussen de verschillende VvE's gestimuleerd. Met een gezamenlijke beheerstichting hebben de VvE's het voordeel dat steeds per moment bepaald kan worden welke werkzaamheden wel of niet door de beheerstichting worden uitgevoerd.
 - Blokvereniging of koepel VvE.
Deze vereniging hangt als het ware boven de verschillende VvE's. Niet elke VvE die onderdeel uitmaakt van een complex, of van aangrenzende complexen hoeft lid te worden van de blokvereniging. De blokvereniging is een niet-vrijblijvende vorm van samenwerking tussen VvE's. Het besluit om lid te worden van een blokvereniging vergt een aanpassing van de splitsingsakte en een dergelijk besluit kan met 4/5-meerderheid worden genomen. Bovendien moeten alle hypotheeknemers (beperkt gerechtigden) instemmen met deze wijziging van de splitsingsakte. Hypotheekrechten hoeven echter niet opnieuw gevestigd te worden.
 - Fusie van VvE's.
Fusie van VvE's is de meest vergaande vorm van samenwerken. Bij een fusie smelten twee of meer VvE's juridisch samen tot één nieuwe juridische entiteit, te weten een nieuwe VvE. Deze route is kostbaar en moeilijk te realiseren, omdat de besluitvorming gebaseerd moet zijn op unanimitieit en alle hypotheeknemers akkoord moeten gaan.

Praktijkervaringen

2. Rond 2005 zijn enkele publicaties verschenen, waarin gepleit werd om kleine VvE's met een slechte onderhoudsstaat te stimuleren op te gaan in grotere eenheden en daarbij eventueel te kunnen dwingen tot fusie. Een overwogen experimentenprogramma is niet tot stand gekomen.

In Den Haag en Rotterdam zijn programma's gestart om de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren, waarbij ook het instrument blok- of koepelvereniging is ingezet. Ondanks intensieve inspanningen en een financiële stimuleringsregeling zijn slechts in Den Haag vijf blokverenigingen opgericht; alle proceskosten en juridische kosten zijn door de gemeente betaald en zonder die vergoeding zouden de blokverenigingen vrijwel zeker niet tot stand zijn gekomen.

- In het kader van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met dertig kleine VvE's die over een bestuur beschikken en ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. Daaruit is gebleken dat de animo om te fuseren of een blokvereniging op te richten nihil is. Samenwerken met buur-VvE's doet men in een aantal gevallen al op incidentele, niet geformaliseerde basis. Van de VvE's die nog niet samenwerken heeft slechts een enkeling behoefte aan samenwerking. Dat is dan vaak ingegeven door de moeizame besluitvorming in de eigen VvE als gevolg van één of twee dwarsliggende VvE-leden die besluiten met betrekking tot een adequaat onderhoud tegenhouden. Deze dwarsliggers zijn soms leden met beperkte financiële middelen, maar vaker zijn het particuliere verhuurders, eigenaarbewoners die enkele appartementen verhuren of kortstondige bewoners die geen betekenis toekennen aan adequaat onderhoud.

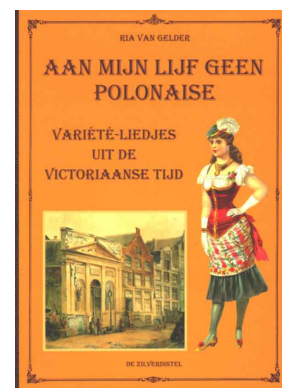
<p>Mogelijke voordelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structurele kostenbesparing • Stabiliteit in bestuur en besluitvorming • Meer invloed bij bv gemeenten • Maatschappelijk belang: betere onderhoudssituatie • Beter beheer en onderhoud → waardebehoud 	<p>Mogelijke nadelen / belemmeringen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inleveren op vrijheid / invloed binnen VvE • Onderhoud: geen beleving van urgentie • Psychologie: zelf beter geregeld dan buur-VvE • Administratieve rompslomp • Hoge kosten aan opschaling • Structurele kostenbesparing soms beperkt • Bewoners: vaak mobiele doelgroep
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Door professionals worden in diverse publicaties de voordelen van samenwerken / opschalen van VvE's beschreven. In de praktijk zijn die voordelen vaak niet zo overtuigend aan de orde als wel wordt gesuggereerd. Een voorbeeld: een grotere VvE heeft lagere onderhoudskosten als gevolg van efficiencyvoordeel, maar door een kleine VvE worden die onderhoudswerkzaamheden soms zelf uitgevoerd.

Aan samenwerken / opschalen van VvE's is wel een belangrijk maatschappelijk voordeel verbonden. Het onderhoud bij grotere VvE's gebeurt op een meer systematische wijze. Zeker als dat onderhoud na opschaling blokgewijs gebeurt, is sprake van een betere kwaliteit en uitstraling. Hiermee wordt een breder, maatschappelijk belang gediend.

- De meeste VvE's ervaren de nadelen echter als groter dan de voordelen. Daarbij worden de relatief hoge eenmalige kosten, vanwege de aanpassing van de splitsingsakte, die aan structurele samenwerking (blokvereniging) of fusie zijn verbonden, als een belangrijk nadeel ervaren. Maar in de praktijk blijkt, dat zelfs als bijvoorbeeld de gemeente die kosten voor haar rekening neemt, slechts weinig VvE's over te halen zijn tot structurele samenwerking in de vorm van een blokvereniging of fusie.

- Uit oogpunt van eenduidigheid is fusie de meest te prefereren vorm van samenwerking. Tegelijkertijd is fusie van kleine VvE's in één



complex/blok de minst haalbare vorm, gelet op de vereiste unanimiteit in besluitvorming van de VvE-leden, de instemming van de hypotheeknemers en de hoge kosten die verbonden zijn aan het opheffen van de oude splitsingsakte en het opstellen van een nieuwe splitsingsakte.

Veel VvE-leden zijn bovendien niet op de hoogte van de rechten en plichten van een VvE, laat staan dat zij zich willen verdiepen in de gevolgen van verandering als gekozen wordt voor fusie of het deelnemen in een blokvereniging: "Aan mijn lijf geen polonaise".

7. Het komen tot samenwerking en opschaling van VvE's is een lastige zoektocht. Vaak is het ontbreken van een actief bestuur een reden om op zoek te gaan naar samenwerking met buur-VvE's. Dit kan ook samenhangen met de aanwezigheid van een notoire dwarsligger die elk besluit tegenhoudt. Een goede reden om deel uit te maken van een grotere VvE. Maar een besluit tot samenwerking of vorm van samenvoeging zal ook door dezelfde notoire dwarsligger niet worden gesteund. Het samenwerken / opschalen zal redelijkerwijs wel haalbaar zijn voor een goed functionerende VvE, maar daar ontbreekt de urgentie om te kiezen voor samenwerking / samenvoeging. Kortom: een vicieuze cirkel, die moeilijk doorbroken kan worden.



8. Voor zover VvE's samenwerken, gebeurt dit vooral op vrijwillige en informele basis. Per moment kunnen de VvE-leden daartoe besluiten, waarbij telkens beoordeeld kan worden of de voordelen van die samenwerking opwegen tegen de nadelen. Dit vraagt niet om de inzet van nieuwe instrumenten. Wel kunnen gemeenten die zich zorg maken over de onderhoudstoestand van bepaalde appartementencomplexen, deze vormen van samenwerking onder de aandacht brengen en stimuleren.
Het tot stand komen van structurele vormen van samenwerking tussen VvE's (blokvereniging of fusie) zijn denkbare opties die in de praktijk echter maar incidenteel worden toegepast.