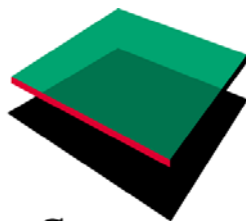


Companen

Directoraat-Generaal Wonen

Onderzoek functioneren VvE's

28 juni 2007



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.69

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

Directoraat-Generaal Wonen

Onderzoek functioneren VvE's

28 juni 2007

Inhoud

1. Samenvatting	1
2. Inleiding	5
2.1. Aanleiding van het onderzoek	5
2.2. Onderzoeksvragen	5
2.3. Uitvoering van het onderzoek	5
2.4. Leeswijzer	6
3. Relevante achtergrondgegevens	7
3.1. Aantal VvE's en spreiding	7
3.2. Organisatiegraad	9
3.3. Onderhoudstaat	11
3.4. Samenvattende conclusies	13
4. De instrumententafel	15
4.1. Voorlichting en advies	15
4.2. Financiële ondersteuning	16
4.3. Procesmatige ondersteuning	18
4.4. Bestuurlijke actie / dwang	20
4.5. Brede gebiedsgerichte aanpak	22
4.6. Samenvattende conclusies	23
5. Mogelijke inzet van nieuwe instrumenten	25
 Bijlage 1: Gesprekspartners	 1
Bijlage 2: Samenstelling woningbezit in 40 gemeenten met de meeste VvE's	2

1. Samenvatting

Opdracht

1. Uit onderzoek in 2002 blijkt dat de onderhoudstaat van koopappartementen en woongebouwen in het algemeen goed is. Echter, bij deelsegmenten bestaat zorg over de onderhoudstaat en dit is voor het Ministerie van VROM aanleiding geweest om onderzoek te doen naar het functioneren van Verenigingen van Eigenaren (VvE's).

Achtergrondgegevens

2. Momenteel zijn er in Nederland ruim 500.000 koopappartementen, met ongeveer 94.000 VvE's. Ruim 80% van deze VvE's is kleiner dan 10 appartementen. Deze VvE's zijn geconcentreerd in de grote en middelgrote steden. De helft van de VvE's bevindt zich in de steden Den Haag, Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Enkele kerngegevens VvE's

- Ca. 94.000 VvE's
- Ruim 80% VvE's kleiner dan 10 appartementen
- 20% VvE's niet actief
- 30% VvE's nog geen reservefonds (2006)
- Problemen onderhoud in deelsegmenten, met name in de vier grote steden

3. Op 1 mei 2005 is een belangrijke wijziging van de wetgeving met betrekking tot het appartementsrecht van kracht geworden. Onder meer is de verplichting opgenomen om een reservefonds in stand te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Uit onderzoek van VvE-Belang blijkt dat ongeveer 30% van de VvE's begin 2006 nog niet beschikte over een reservefonds.
4. De kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland is sinds 1990 sterk verbeterd. In het bijzonder geldt dit voor het vooroorlogse deel van de voorraad. Rond 1990 waren de gemiddelde herstelkosten nog het hoogst in de 4 grote steden. Die achterstand was echter al in 1995 ingehaald, dankzij de intensieve stadsvernieuwingsaanpak in de vier grote steden. In 2000 waren de herstelkosten in de vier grote steden het laagst van het land.
5. Gemiddeld is de onderhoudstaat van koopappartementen goed. De gemiddelde kosten voor achterstallig onderhoud liggen op €1.600 per koopappartement (2,6% van de nieuwbouwwaarde), terwijl dit landelijk voor de woningvoorraad als geheel op circa €2.500 (4% van de nieuwbouwwaarde) ligt.
De problemen doen zich voor in deelsegmenten¹. Zo'n 41.000 woningen kunnen als slecht worden aangemerkt met gemiddelde herstelkosten van €6.800 per woning. Bijna 50% van deze slechtste koopappartementen bevinden zich in de vier grote steden, waarbij de gemeenten Den Haag en Rotterdam koploper zijn.

¹ In het KWR-onderzoek 'Stadsvernieuwing gemeten, KWR2000 maakt de balans op'(MVRM, sept. 2002) is sprake van matig tot slecht als de relatieve herstelkosten 10% of meer bedragen. De herstelkosten zijn die kosten die moeten worden uitgegeven om alle manifeste bouwtechnische gebreken aan een woning te verhelpen. 'Slechte woningen' zijn woningen waarvan de herstelkosten 25% of meer bedragen in verhouding tot de nieuwbouwwaarde.

Het is waarschijnlijk dat een groot deel van deze koopappartementen niet actief door VvE's beheerd worden. Uit het WoON 2006 blijkt dat 20% van de eigenaren van een appartement te maken heeft met een niet-actieve VvE. In totaal betreft dit ongeveer 100.000 appartementen.

6. Het deelsegment koopappartementen met achterstallig onderhoud kan als volgt worden geduid:
 - Sterk geconcentreerd onder vooroorlogse boven- en benedenwoningen.
 - Verder komt achterstallig onderhoud relatief veel voor bij vooroorlogse en naoorlogse middelhoge appartementen (tot 4 / 5 bouwlagen).
 - De problematiek van achterstallig onderhoud bij koopappartementen en niet actieve VvE's is vooral een probleem in de steden Den Haag en Rotterdam, waar deze appartementen meestal geconcentreerd zijn in bepaalde buurten / wijken.
 - Ook in middelgrote gemeenten komen complexen koopappartementen met achterstallig onderhoud en niet actieve VvE's voor. Meestal gaat het dan om incidentele complexen of over enkele complexen die bij elkaar liggen.

Beschikbaar instrumentarium

7. Hiervoor is aangegeven dat de slechte onderhoudsstaat van koopappartementen en het achterwege blijven van een actief beheer door VvE's, zich doordoeft in deelsegmenten. Sommige gemeenten zijn dan ook actief bij het verbeteren van de kwaliteit van koopappartementen (vaak als onderdeel van het verbeteren van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad) en andere gemeenten hebben niet te maken met deze problematiek of geven hieraan geen prioriteit.

INSTRUMENTENTAFEL

Voorlichting en advies

1. Passieve voorlichting gemeenten
2. Actieve voorlichting gemeenten
3. Voorlichting door belangenorganisaties

Financiële ondersteuning

1. Stimuleringsbijdragen
2. Steun bij financiering
3. Subsidie voor woningverbetering
4. Brede financiële ondersteuning/begeleiding

Procesmatige ondersteuning

1. Gemeentelijke procesondersteuning
2. Certificering
3. Gecombineerde inzet van instrumenten

Bestuurlijke actie / dwang

1. Preventieve maatregelen
2. Curatieve maatregelen

Brede gebiedsgerichte aanpak

8. Ook de aard van de inzet van gemeenten varieert. Dit varieert van het geven van voorlichting en advies aan VvE's tot een brede gebiedsgerichte aanpak, waarbij een breed scala van instrumenten wordt ingezet.
9. De jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw hebben de meeste grote en middelgrote gemeenten een actief beleid gevoerd op het vlak van het verbeteren van appartementencomplexen als onderdeel van de particuliere woningverbetering. Daarbij zijn de volgende ervaringen opgedaan:
 - Vaak hebben gemeenten in het verleden aanzienlijke subsidies ingezet om de appartementseigenaren te verleiden tot het opknappen van hun woning. De inzet van subsidies alleen, blijkt echter geen garantie om de problemen ten aanzien van achterstallig onderhoud in de toekomst te voorkomen. Veel gemeenten hebben dan ook inmiddels besloten om het instrument van subsidies niet meer in te zetten of dit

in aanzienlijke mate te beperken. Er is een verschuiving van de inzet van curatieve naar preventieve instrumenten.

- Ervaringen wijzen uit dat eigenaren van appartementen of VvE's actief benaderd moeten worden voor procesondersteuning. Deze arbeidsintensieve werkwijze door gemeenten of daartoe door gemeenten ingestelde ondersteuningsorganisaties biedt een kans dat een daadwerkelijke verbetering of vernieuwing van complexen / buurten tot stand wordt gebracht.
- De preventieve aanpak door gemeenten moet een structureel karakter hebben. De mutatiegraad in appartementcomplexen met een matige of slechte onderhoudstaat is hoog. Steeds weer komen er nieuwe eigenaren die onvoldoende geïnformeerd zijn over het bestaan van hun VvE en de taken van die VvE.

Samenvattend: het beleid van gemeenten verschuift naar een actieve, preventieve aanpak van structurele aard.

Mogelijke inzet van nieuwe instrumenten

10. In de gevoerde gesprekken en georganiseerde expertmeetings zijn diverse nieuwe instrumenten genoemd, die betekenisvol kunnen zijn bij het activeren van VvE's, zodat zij zich daadwerkelijk inzetten voor adequaat onderhoud van appartementen. Het gaat om de volgende nieuwe instrumenten:

- *Versterking beheerstructuur van VvE's*

De problematiek van kleine, niet goed functionerende VvE's is het grootst in de gemeenten Rotterdam en Den Haag. De idee is dat een goed beheer wel mogelijk is als de VvE voldoende omvang heeft om bijvoorbeeld een professionele beheerder te kunnen inschakelen. Om die reden wordt onder meer door de gemeente Rotterdam bepleit om onder specifieke omstandigheden de mogelijkheid te krijgen fusie van kleine VvE's af te dwingen.

Inmiddels hebben de gemeenten Rotterdam en Den Haag besloten om samen met de SEV een experiment uit te werken, waarbij VvE's benaderd worden om vrijwillig te fuseren tot een Buurt-VvE (BvE) of om intensief met elkaar samen te werken in koepelverband.

- *Omvang reservefonds juridisch vastleggen*

In veel kleine VvE's is er formeel een reservefonds (wettelijk verplicht per 1 mei 2008) maar zitten er in dit fonds geen middelen. De gedachte is dat geld in het reservefonds de VvE zal aanzetten tot actief beheer. Het is dus van belang om er voor te zorgen dat er een substantieel bedrag in het reservefonds is / wordt afgedragen. Dit kan juridisch op 'eenvoudige' wijze in de wet worden vastgelegd. Tevens zou de notaris bij verkoop van een appartement erop moeten toezien dat die reservering aanwezig is.

- *Participatie van het rijk in het SVn*

Diverse gemeenten verstrekken via het SVn aan VvE's leningen met een rentepercentage dat lager ligt dan de marktrente. Het rijk zou, naar analogie van de VROM-starterslening, ook kunnen participeren in de SVn voor het verstrekken van leningen. Daarbij zou als voorwaarde gesteld kunnen worden dat de VvE gecertificeerd moet zijn en / of het beheer ondergebracht moet hebben bij een gecertificeerde beheerder.

- *Intensiveren voorlichting aan en door makelaars en notarissen*
In overleg met de koepelorganisaties van makelaars en notarissen kan worden nagegaan hoe zij een rol kunnen spelen bij het verstrekken van adequate voorlichting aan potentiële, toekomstige appartementseigenaren.
- *Landelijk informatiepunt voor VvE's*
Tal van instanties geven voorlichting en advies aan appartementseigenaren. Toch is uit de inventarisatie naar voren gekomen dat er wellicht behoefte bestaat aan een landelijk informatiepunt voor VvE's. Het is echter de vraag of een dergelijk landelijk informatiepunt nog veel toevoegt.
- *Opzetten van een kwaliteitsregistratie voor VvE's*
Certificering van VvE's is mogelijk, maar dit is nog een betrekkelijk onbekend fenomeen en voor veel kleine VvE's al snel te duur. Een kwaliteitsregistratie met een eenvoudiger opzet kan de consument die geïnteresseerd is in de aankoop van een appartement beter dan nu informeren over het functioneren van de betreffende VvE. Een dergelijke kwaliteitsregistratie kan in positieve zin bijdragen aan professionalisering van VvE's, omdat appartementen in een slecht beheerde VvE vermoedelijk minder kopers aantrekken; dit leidt tot lagere verkoopprijzen.

2. Inleiding

2.1. Aanleiding van het onderzoek

In 2002 is in opdracht van het Ministerie van VROM onderzoek² gedaan naar het functioneren van de koopappartementenmarkt in Nederland en, daarmee samenhangend, het functioneren van de Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Dit onderzoek werd uitgevoerd omdat in sommige plaatsen sprake zou zijn van achterstallig onderhoud aan woongebouwen en een slechte financiële positie van VvE's. Geconcludeerd werd dat de onderhoudsstaat van koopappartementen en woongebouwen in het algemeen prima in orde was. De zorg over de onderhoudsstaat beperkt zich tot deelsegmenten.

Dit positieve beeld over het functioneren van de VvE's wordt echter inmiddels niet (meer) door alle partijen gedeeld. Met name de grote steden en enkele belangenorganisaties hebben zorgen over het zwak functioneren van een deel van de VvE's, met als gevolg dat in specifieke segmenten koopappartementen sprake is van ernstig achterstallig onderhoud. Dit is ondermeer ook door de gemeente Rotterdam naar voren gebracht bij de uitwerking van het pilotproject Nieuwe Coalities voor de Wijk, dat door het Ministerie van VROM in gang is gezet. Vanwege deze signalen heeft het Ministerie besloten een onderzoek uit te voeren naar het functioneren van de VvE's.

2.2. Onderzoeksvragen

Het onderzoek naar het functioneren van de VvE's in Nederland moet antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen.

1. Welke knelpunten doen zich voor in het functioneren van VvE's? Doen deze knelpunten zich in specifieke gebieden voor (G4, of in de probleemwijken, etc.)?
2. Welke oplossingen zijn in de praktijk gevonden voor het oplossen van deze knelpunten?
3. Zijn er goede praktijkvoorbeelden die breed toepasbaar zijn om deze knelpunten te verminderen of op te lossen?
4. Welke vervolgacties zijn gewenst en door wie?

2.3. Uitvoering van het onderzoek

Het onderzoek is op de volgende wijze uitgevoerd.

- Een eerste verkenning is uitgevoerd op basis van beschikbare documenten die enig licht kunnen werpen op het aantal VvE's, de onderhoudsstaat en de aard van de problemen ten aanzien van het functioneren van VvE's.
- Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met de koepelorganisaties Vereniging Eigen Huis, VvE-Belang (belangenorganisatie voor appartementseigenaren) en Stichting Consen (belangenorganisatie voor beroepsmatige beheerders van Verenigingen van Eigenaren).

² Ministerie van VROM, Koopappartementen in Nederland, november 2002.

- Tenslotte zijn drie expertmeetings gehouden, verspreid over het land. Daarin is gesproken met deskundigen³ van grote en middelgrote gemeenten en andere partijen die actief beleid voeren of gevoerd hebben met betrekking tot VvE's. Deze bijeenkomsten hebben waardevolle informatie opgeleverd, met name waar het gaat om de effectiviteit van het beschikbare instrumentarium en suggesties voor aanvullende instrumenten.

2.4. Leeswijzer

De opzet van deze rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 3 worden enkele achtergrondgegevens gepresenteerd. Onder meer gaat het daarbij om de volgende gegevens: het aantal VvE's, de spreiding van VvE's over Nederland, de organisatiegraad en de onderhoudstaat van appartementen in Nederland.
- In hoofdstuk 4 wordt de instrumententafel in beeld gebracht: welke instrumenten werden/worden ingezet om tot verbetering van de onderhoudstaat van koopappartementen te komen.
- In Hoofdstuk 5 worden enkele nieuwe instrumenten beschreven, waaraan in het veld behoefte bestaat.

Een samenvatting is voorin het rapport opgenomen.

³

In de Bijlage is een lijst opgenomen van de gesprekspartners.

3. Relevante achtergrondgegevens

In dit hoofdstuk wordt enige achtergrondinformatie gepresenteerd om de problematiek van VvE's te kunnen plaatsen. In het bijzonder wordt ingegaan op het al of niet actief zijn van VvE's en de onderhoudstaat van de koopappartementen.

3.1. Aantal VvE's en spreiding

Eigenaren van een appartement zijn per definitie lid van een Vereniging van Eigenaren⁴. Momenteel zijn er in Nederland ongeveer 506.000 koopappartementen. Dit aantal is de afgelopen jaren flink toegenomen door nieuwbouw en door de verkoop van huurwoningen door verhuurders.

Uit informatie van het Kadaster blijkt dat er ongeveer 94.000 VvE's zijn. De gemiddelde omvang van een VvE komt neer op ruim 5 appartementen. De spreiding over Nederland wordt in figuur 3.1. gepresenteerd.

Figuur 3.1: Aantal VvE's per provincie, 2007



Bron: Kadaster.

⁴ In sommige gevallen zijn bewoners lid van een Coöperatieve Flatexploitatievereniging (CV) in plaats van een VvE. In dat geval hebben leden geen appartementsrecht maar een zogenoemd lidmaatschapsrecht en is de CV de juridische eigenaar. Dit betekent dat leden alleen het recht hebben om in een woning te wonen en om gebruik te maken van gemeenschappelijke ruimtes in een gebouw. Deze verenigingsvorm komt echter bijna niet meer voor, omdat een CV een aantal nadelen heeft ten opzichte van een VvE.

Uit figuur 3.1. blijkt dat de VvE's vooral in de Randstad voorkomen en dan met name in de provincies Noord- en Zuid-Holland. In Tabel 3.1. wordt de Top-40 gepresenteerd van gemeenten met de meeste VvE's.

Tabel 3.1: Top-40 gemeenten met de meeste VvE's, 2007

	Gemeente	Aantal VvE's 1)	Aantal koopappartementen 2)
1	's-Gravenhage	19.710	60.200
2	Amsterdam	11.660	55.000
3	Rotterdam	9.400	42.800
4	Utrecht	4.620	18.800
5	Groningen	4.570	8.900
6	Haarlem	3.350	8.000
7	Arnhem	2.130	6.600
8	Leidschendam-Voorburg	1.570	6.800
9	Schiedam	1.410	6.200
10	Nijmegen	1.370	5.600
11	Delft	1.270	4.700
12	Rijswijk	1.170	5.100
13	's-Hertogenbosch	1.010	5.000
14	Vlaardingen	980	5.600
15	Vlissingen	820	1.800
16	Breda	730	5.400
17	Eindhoven	700	8.000
18	Dordrecht	670	5.600
19	Maastricht	650	4.300
20	Alkmaar	540	3.500
21	Zoetermeer	480	6.000
22	Hilversum	480	3.700
23	Gouda	460	2.600
24	Amstelveen	460	4.700
25	Amersfoort	420	4.800
26	Katwijk	380	3.400
27	Apeldoorn	370	4.700
28	Ede	360	3.000
29	Tilburg	360	4.200
30	Zaanstad	340	3.400
31	Venlo	340	2.800
32	Zwolle	330	2.900
33	Westland	330	2.000
34	Deventer	320	2.100
35	Haarlemmermeer	310	3.600
36	Heerlen	300	2.800
37	Enschede	300	3.100
38	Leeuwarden	270	2.800
39	Velsen	270	1.800
40	Almere	250	2.900

1) Bron: Kadaster.

2) Ministerie van VROM: Syswov; in Bijlage 2 wordt een uitgebreid overzicht van de samenstelling van de voorraad per gemeente weergegeven.

Voor de hand liggend is de conclusie dat de meeste VvE's voorkomen in de vier grote steden; zo'n 50% van de VvE's is in deze grote steden geconcentreerd. Het aantal VvE's per gemeente verhoudt zich echter niet op een rechtevenredige manier tot de omvang van de woningvoorraad. Zo komen in Den Haag veel meer VvE's voor dan in de andere gemeenten. Dit hangt samen met verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad. Zo is het aandeel particuliere appartementen (in huur en koop) in Den Haag⁵ beduidend hoger dan in de drie andere grote steden. Ook is een groot deel van de Haagse woningvoorraad, en met name het particulier deel hiervan, verhoudingsgewijs van hoge leeftijd (vooroorlogs bezit). In Den Haag is het uitpondingsproces van particuliere huurwoningen al in de jaren vijftig van de vorige eeuw begonnen. Dit proces van uitponding heeft zich in Den Haag op een veel vroeger moment en massaler voorgedaan dan in de andere drie grote steden.

Grootte van VvE's

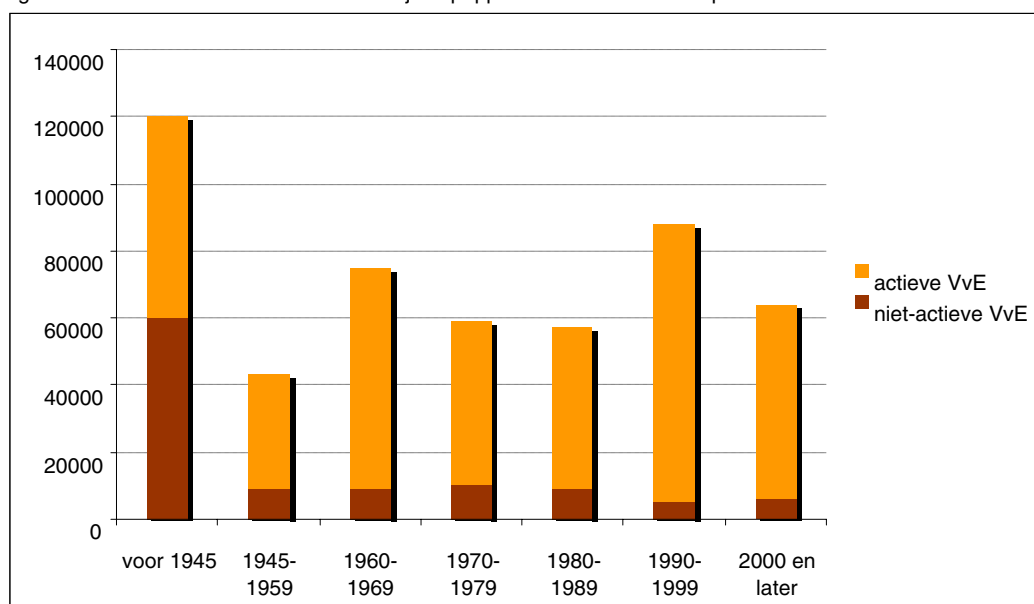
Van de ca. 94.000 VvE's is 82% niet groter dan tien appartementen.

3.2. Organisatiegraad

Actieve en niet-actieve VvE's

Ofschoon elke eigenaar van een appartement lid is van een VvE, is hij / zij zich daar lang niet altijd van bewust. De VvE bestaat in een dergelijke situatie wel, maar er is dan sprake van een niet-actief bestaan. Een actieve VvE houdt minimaal 1 keer per jaar een vergadering en int periodiek de financiële bijdrage voor gemeenschappelijke kosten⁶. Uit het WoON 2006 kan worden afgeleid dat 20% van de eigenaren van een appartement te maken heeft met een niet-actieve VvE. In totaal betreft dit ongeveer 100.000 appartementen.

Figuur 3.2: Actieve en niet-actieve VvE's bij koopappartementen naar bouwperiode



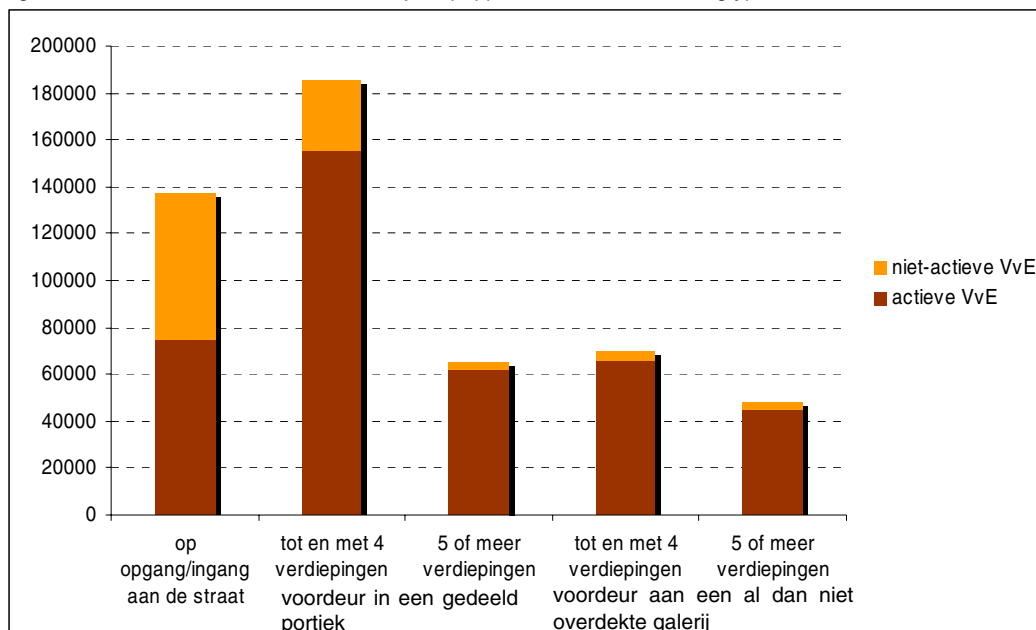
⁵ Bron: Eeuwige jeugd van de particuliere woningvoorraad, gemeente Den Haag, 2005.

⁶ Deze definitie is in het WoON aangehouden.

Bron: Wonen op een rijtje; de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006, Ministerie van VROM.

Geconcludeerd kan worden dat in de naoorlogse woningvoorraad veelal sprake is van een actieve VvE; voor 90% van de appartementen is dat het geval. De niet-actieve VvE komt vooral in het vooroorlogse bezit voor. In de vooroorlogse complexen heeft 50% van de eigenaren te maken met een niet-actieve VvE.

Figuur 3.3: Actieve en niet-actieve VvE's bij koopappartementen naar woningtype



Bron: Wonen op een rijtje; de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006, Ministerie van VROM.

Bij nadere analyse, van het al of niet actief zijn van de VvE, blijkt dat in complexen met meer dan 4 verdiepingen, (dit zijn complexen met een lift) vrijwel altijd sprake is van een actieve VvE. Dit is ook begrijpelijk, omdat dit galerijflats en hogere portieketageflats betreft met gemeenschappelijke bouw delen waarvoor jaarlijks kosten gemaakt worden die onder elkaar verdeeld moeten worden.

De meeste niet-actieve⁷ VvE's hebben betrekking op appartementen die over een eigen opgang of ingang aan de straat beschikken. In 45% van dergelijke appartementen (ca. 62.000 appartementen), waarbij gedacht kan worden aan beneden-boven-woningen met elk een eigen opgang aan de straat, is de VvE niet actief. Dit is ook wel begrijpelijk, omdat dan geen sprake is van gemeenschappelijke kosten die maandelijks moeten worden verdeeld. De bewoners van dergelijke appartementen kennen elkaar over het algemeen goed en zullen bij uitvoering van onderhoud, van geval tot geval een afspraak maken over de verdeling van kosten.

Dan is er nog de groep appartementen met een voordeur in een gedeelde portiek in een complex van maximaal 4 verdiepingen. In totaal gaat het om ruim 180.000 portiek-etagewoningen, waarvan er 28.000 deel uit maken van een niet-actieve VvE (15%).

⁷ Conform de definitie uit WoON zijn VvE's niet actief als deze niet minimaal 1 x per jaar vergaderen en de inning van de financiële bijdrage voor gemeenschappelijke kosten niet periodiek innen.

Reservefonds

Op 1 mei 2005 is een belangrijke wijziging van de wetgeving appartementsrecht van kracht geworden. Onder meer is de verplichting opgenomen om een reservefonds in stand te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Hierbij geldt een overgangstermijn van 3 jaar voor reeds bestaande VvE's, die hierdoor de mogelijkheid hebben gekregen om in enkele jaren dat reservefonds op te bouwen. Deze wijziging is doorgevoerd omdat in de praktijk veel VvE's geen of onvoldoende reserveringen troffen voor de uitvoering van (groot) onderhoud.

De omvang van het reservefonds is wettelijk niet vastgelegd. Evenmin is vastgelegd dat de VvE moet beschikken over een meerjarenonderhoudsplan. Wel is dit meerjarenonderhoudsplan verplicht gesteld in het nieuwe model-splitsingsreglement 2006 en daarmee van toepassing op nieuwe splitsingen.

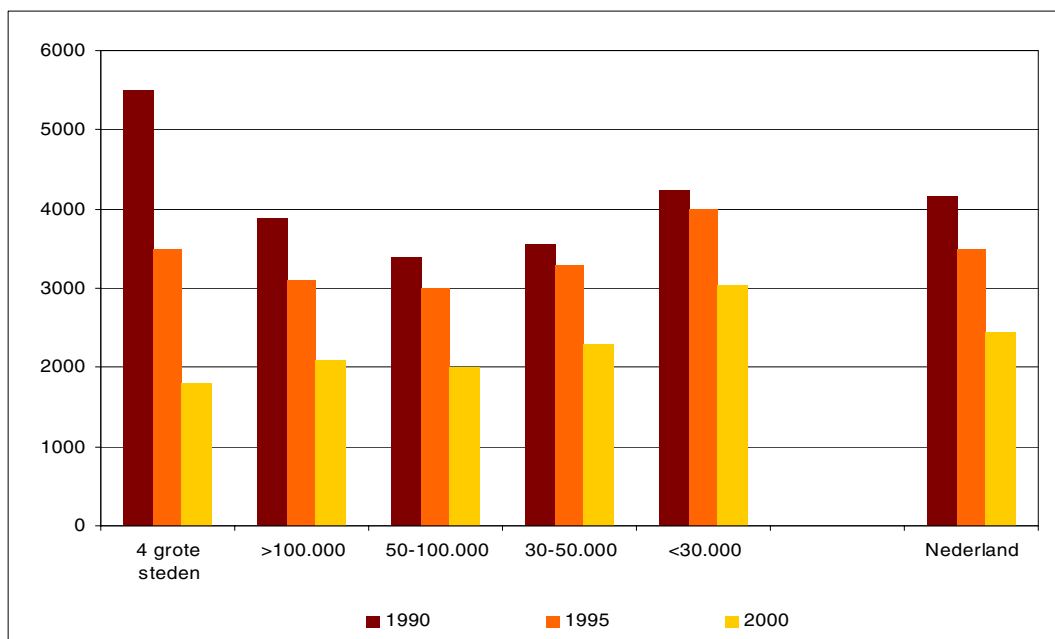
Uit onderzoek in opdracht van VvE-Belang blijkt dat begin 2006 ongeveer 30% van de VvE's nog niet beschikte over een reservefonds.

3.3. Onderhoudstaat

Ontwikkeling bouwtechnische herstelkosten 1990-2000

Uit de verschillende KWR-metingen (Kwalitatieve Woning Registratie) blijkt dat de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad sinds 1990 sterk is verbeterd. De gemiddelde herstelkosten zijn tussen 1990 en 2000 met 40% afgenomen van €4.200 naar €2.500 per woning. De herstelkosten zijn in die tien jaar vooral sterk afgenomen in het vooroorlogse deel van de woningvoorraad en dan met name in de sociale en particuliere huurwoningen.

Figuur 3.4: Ontwikkeling gemiddelde herstelkosten per woning in de voorraad naar gemeentegrootte, prijspeil 2000



Bron: Kwalitatieve Woning Registratie 1990, 1995 en 2000.

Rond 1990 waren de gemiddelde herstelkosten het hoogst in de 4 grote steden. Daar lag dat op €5.500 en daarmee aanzienlijk boven de rest van Nederland. Die achterstand was

echter al in 1995 ingehaald, dankzij de intensieve stadsvernieuwingsaanpak in de vier grote steden. In 2000 waren de herstelkosten in de vier grote steden het laagst van het land.

Onderhoudstaat 2000

In tabel 3.2. worden gegevens over de onderhoudstaat gepresenteerd die specifiek betrekking hebben op het segment koopappartementen.

Tabel 3.2: Gemiddelde herstelkosten voor koopappartementen naar bouwperiode en aantal bouwlagen, 2000

	Voor 1940	1940-1969	1970-1990	Na 1990	Totaal
2-3 bouwlagen	€3.400	€2.200	€500	€300	€2.600
4 bouwlagen	€2.800	€1.500	€1.000	€400	€1.500
5 of meer bouwlagen	€2.500	€1.300	€900	€300	€1.000
Totaal	€3.100	€1.500	€600	€300	€1.600
Amsterdam					€1.500
Rotterdam					€2.100
Den Haag					€2.200
Utrecht					€1.500
Middelgr. gemeenten					€1.900

1) Bron: Kwalitatieve Woning Registratie 2000.

Gemiddeld is de onderhoudstaat van koopappartementen goed. De gemiddelde kosten voor achterstallig onderhoud liggen op €1.600 per koopappartement (2,6% van de nieuwbouwwaarde), terwijl dit landelijk voor de woningvoorraad als geheel op €2.500 (4% van de nieuwbouwwaarde) ligt. Voor particuliere huurappartementen bedraagt de onderhoudsachterstand €2.600 (4,8% van de nieuwbouwwaarde), dus rond het landelijk gemiddelde.

De problemen doen zich voor in deelsegmenten. Met name bij vooroorlogse koopappartementen en naoorlogse laagbouwappartementen (denk aan beneden-bovenwoningen) is sprake van achterstallig onderhoud. Daar liggen de herstelkosten op een bovengemiddeld niveau. Opmerkelijk is dat de gemiddelde herstelkosten afnemen naarmate het aantal bouwlagen van het complex toeneemt. Vermoedelijk is sprake van een schaafeffect (dat geldt zeker voor gemeenschappelijke bouwdelen als het dak en de onderbouw) en verschillen in bouwwijze.

De gemiddelde herstelkosten liggen in Den Haag en Rotterdam, maar ook in de middelgrote gemeenten tot 100.000 inwoners, boven het gemiddelde niveau. In Amsterdam en Utrecht liggen deze onder het gemiddelde. Deze verschillen tussen gemeenten kunnen samenhangen met verschillen in de mix van laagbouw-hoogbouw, maar ook in het prijsniveau. Zo is bijvoorbeeld in Amsterdam het gemiddelde prijsniveau van de koopappartementen aanmerkelijk hoger dan in de andere grote steden. Die appartementen worden dan ook bewoond door huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen, die beter in staat zijn geweest om financiële middelen te reserveren voor het tijdig uitvoeren van onderhoud.

Koopappartementen met slechte onderhoudstaat

Den Haag	9.000
Rotterdam	5.800
Amsterdam	3.100
Utrecht	1.300

Middelgr. Gemeenten 13.300
Bron: KWR 2000

Dit sluit ook aan op gegevens van de gemeente Amsterdam⁸. Zo blijkt uit gegevens van de Dienst Belastingen dat het onderhoud van 8% van de koopappartementen minder dan gemiddeld is. Dit zijn ongeveer 800 panden, waarvan de meeste slechts licht achterstallig onderhoud hebben. Die problemen doen zich dan naar verhouding het meest voor bij vooroorlogse panden, kleine VvE's (3-4 leden), panden gesplitst in de zogenaamde Splitsingsweek en panden gesplitst door particuliere huiseigenaren.

Een absolute maat voor het bepalen van hoge herstelkosten is moeilijk te geven. De herstelkosten zijn die kosten die moeten worden uitgegeven om alle manifeste bouwtechnische gebreken aan een woning te verhelpen. Zo'n 41.000 woningen kunnen als matig tot slecht worden aangemerkt met gemiddelde herstelkosten van €6.800 per woning. Bijna 50% van de koopappartementen met een slechte onderhoudsstaat bevinden zich in de vier grote steden, waarbij de gemeenten Den Haag en Rotterdam koploper zijn.

3.4. Samenvattende conclusies

Ofschoon de problematiek van achterstallig onderhoud in generieke zin niet aan de orde is bij koopappartementen, is er wel degelijk sprake van problemen in deelsegmenten. Mede op basis van de informatie die tijdens de expert-meetings is verzameld, blijkt dat de knelpunten per gemeente verschillen.

Enkele kerngegevens VvE's

- Ca. 94.000 VvE's.
- Ruim 80% VvE's kleiner dan 10 appartementen.
- 20% VvE's niet actief.
- 30% VvE's nog geen reservefonds (2006).
- Problemen onderhoud in deelsegmenten, met name in de vier grote steden.

Het beeld kan als volgt worden samengevat.

- Achterstallig onderhoud is sterk geconcentreerd bij vooroorlogse boven- en benedenwoningen. Vaak is bij dergelijke woningen sprake van een niet-actieve VvE, kennen de bewoners elkaar goed, blijven jaarlijkse reserveringen voor onderhoudskosten achterwege en vindt verdeling van de incidentele onderhoudskosten pas plaats als de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Het achterwege blijven van de jaarlijkse reservering kan een praktische overweging hebben (voor een VvE van 2 bewoners is het organiseren van een bankrekening, bijhouden van administratie, etc. verhoudingsgewijs veel werk), maar dit kan ook samenhangen met beperkte financiële mogelijkheden van de bewoners.
- Verder komt achterstallig onderhoud relatief veel voor bij vooroorlogse en naoorlogse middelhoge appartementen (tot 4 / 5 bouwlagen). Het is aannemelijk dat juist bij die complexen sprake is van een niet-actieve VvE.
- De problematiek van achterstallig onderhoud bij koopappartementen en niet actieve VvE's is vooral een probleem in de steden Den Haag en Rotterdam, waar deze appartementen meestal geconcentreerd zijn in bepaalde buurten / wijken. In Den Haag betreft dit vooral vooroorlogse woonwijken en in Rotterdam betreft dit zowel vooroorlogse wijken als vroeg-naoorlogse wijken. De betreffende appartementen zijn goedkoop (€80.000- €100.000) en worden nú bewoond door verhoudingsgewijs veel starters en autochtonen met een bescheiden inkomen. Het verloop is hoog.

⁸ Bron: gemeenten nota 'Beleidsinzet VvE's', mei 2005.

In Amsterdam is het achterstallig onderhoud van koopappartementen een relatief klein(er) probleem, hetgeen zeker samenhangt met het hogere prijsniveau van appartementen ten opzichte van de andere grote steden.

- Ook in middelgrote gemeenten komen complexen koopappartementen met achterstallig onderhoud en niet actieve VvE's voor. Meestal gaat het dan om incidentele complexen of over enkele complexen die bij elkaar liggen. Het heeft niet de massaliteit van de grote steden.
- Gemeenten die aanwezig waren bij de expertmeetings wijzen op een verschuiving van de problematiek van achterstallig onderhoud naar de naoorlogse complexen middelhoge bouw. Deze woningen hebben vaak nog een matige tot slechte energetische kwaliteit. Het betreft relatief goedkope appartementen die verhoudingsgewijs meer bewoond worden door starters met een betrekkelijk laag inkomen, voor een betrekkelijk korte duur. Hun 'bewoningshorizon' is meestal te kort om te besluiten tot het uitvoeren van een forse investering in het verbeteren van de energetische kwaliteit; de kosten worden in die korte bewoningsperiode maar gedeeltelijk terug verdiend door een besparing in energiekosten en de waarde stijging van de woning.

4. De instrumententafel

Door gemeenten wordt gebruik gemaakt van een breed scala van instrumenten, dat ingezet wordt om tot een verbetering van de particuliere woningvoorraad te komen of meer specifiek tot een verbetering van koopappartementen te komen. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de instrumenten⁹ die in de praktijk worden ingezet.

4.1. Voorlichting en advies

Veel gemeenten ervaren dat kopers van een appartement zich vaak niet bewust zijn van het feit dat zij deelnemen in een VvE en dan uiteraard ook niet weten wat de consequenties daarvan zijn. Daarom wordt het geven van voorlichting en advies belangrijk gevonden.

SAMENVATTING INSTRUMENTENTAFEL

Voorlichting en advies

1. Passieve voorlichting gemeenten
2. Actieve voorlichting gemeenten
3. Voorlichting door belangenorganisaties

Financiële ondersteuning

1. Stimuleringsbijdragen
2. Steun bij financiering
3. Subsidie voor woningverbetering
4. Brede financiële ondersteuning / begeleiding

Procesmatige ondersteuning

1. Gemeentelijke procesondersteuning
2. Certificering
3. Gecombineerde inzet van instrumenten

Bestuurlijke actie / dwang

1. Preventieve maatregelen
2. Curatieve maatregelen

Brede gebiedsgerichte aanpak

1. Passieve voorlichting door gemeenten

Het gaat hierbij om de volgende instrumenten:

- Informatieverstrekking via de website van de gemeente.
- Informatieverstrekking aan de hand van foldermateriaal dat op diverse plaatsen in de stad is te verkrijgen.
- Informatieverstrekking aan de hand van een zogenaamde 'VvE-box'. Dit is een praktische koffer waarin allerlei hulpmiddelen zitten die de appartementseigenaar ondersteunen bij het VvE-beheer. De koffer kan bestaan uit een documentenmap, foldermateriaal, een softwarepakket voor VvE-beheer en een bon die recht geeft op het volgen van een VvE-cursus. Dergelijke VvE-boxen kunnen actief worden verspreid onder nieuwe appartementskopers via makelaars of notarissen.
- Informatieverstrekking door deskundigen die een structureel informatiepunt bemensen, dat speciaal voor de particuliere woningverbetering is ingesteld. Dergelijke informatiepunten worden door gemeentelijke medewerkers bemest of zijn ondergebracht in een zelfstandige organisatie die hiervoor een subsidie van de gemeente ontvangt of heeft ontvangen. Dergelijke organisaties komen onder verschillende namen voor, zoals de bouwadvieswinkel, de verbeterwinkel, het gemeentelijk servicepunt woningverbetering, etc. Voorbeelden van zelfstandig functionerende organisaties zijn Stedelijk Wonen in Enschede, Woonactief in Dordrecht en Tresfa Consult in Den Haag. Vaak hebben dergelijke organisaties een bredere opdracht, waaronder ook het actief ondersteunen van individuele

⁹ Een aantal van die instrumenten is ook beschreven in de VROM-brochure: Particulieren aan zet: verbetering van de particuliere woningvoorraad.

eigenaar-bewoners bij de particuliere woningverbetering en het ondersteunen van VvE's.

2. Actieve voorlichting door de gemeente

- Jaarlijks organiseren van één of twee bijeenkomsten waarop een thema wordt uitgediept dat voor leden van VvE's relevant is (voorbeelden van onderwerpen: plichten van een VvE, bespreken van knelpunten, uitleg over nieuwe wetgeving, etc.).
- Aanbieden van cursussen voor VvE's. Soms bieden de gemeenten deze cursussen gratis of tegen een gereduceerd tarief aan. Deze cursussen worden onder meer ook verzorgd door de belangorganisaties VvE-Belang, Vereniging Eigen Huis en door gespecialiseerde zelfstandige organisaties die door gemeenten worden ondersteund.

3. Voorlichting door belangenorganisaties

- Ook de belangenorganisaties VvE-Belang en de Vereniging Eigen Huis zijn actief op het vlak van voorlichting aan VvE's. Daarbij kan gedacht worden aan: het beschikbaar stellen van foldermateriaal, handboeken voor het besturen van VvE's, informatiekraant, tijdschriften, cursussen, etc.

4.2. Financiële ondersteuning

Veel (grote en middelgrote) gemeenten hebben in de afgelopen decennia financiële ondersteuning geboden aan individuele eigenaar-bewoners, die al of niet deel uit maakten van een VvE. Dit heeft ook daadwerkelijk geresulteerd in een aanmerkelijke verbetering van het particuliere woningbezit, hetgeen ook blijkt uit de KWR-metingen. Veel gemeenten merken echter dat na 15 of 20 jaar, de kwaliteit van delen van de particuliere woningvoorraad weer sterk achteruit gaat en er nu weer een 'verbeteringsslag' voor de deur staat. Het verbeterprogramma van eertijds heeft de betrokken eigenaar-bewoners niet gestimuleerd om het onderhoud op een systematische wijze te blijven aanpakken, waardoor de kwaliteit weer is verslechterd en opnieuw herstel cq verbetering noodzakelijk is. Vanuit deze ervaring kiezen de meeste gemeenten nu voor een andere aanpak, die er meer op gericht is om de eigenaar-bewoner bewust te maken van de noodzaak van systematisch onderhoud en de eigen verantwoordelijkheid daarvoor van de eigenaar-bewoner. De daarbij te verstrekken financiële prikkels zijn veel beperkter dan voorheen. Slechts enkele middelgrote gemeenten verstrekken nog subsidies die een deel van de te maken verbeterkosten moeten afdekken.

Met inachtneming van deze ervaringen, hanteren de gemeenten de volgende vormen van financiële ondersteuning.

1. Stimuleringsbijdragen

- Het aan de VvE's aanbieden van een gratis lidmaatschap van bijvoorbeeld de Koepelorganisatie VvE-Belang. In dat geval wordt meestal gedurende één of enkele jaren de contributie van het lidmaatschap door de gemeente betaald. Het lidmaatschap houdt het volgende in: toezending van het kwartaal-tijdschrift VvE-magazine, telefonische heldesk, half uur gratis spreekuur/advies per jaar, korting op VvE-verzekering door collectief contract, korting op bouwkundige en juridische

dienstverlening, gratis toegang tot VvE-voorlichtingsbijeenkomsten en beurzen, korting op cursussen en handboeken.

- Het verstrekken van een eenmalige bijdrage in de kosten voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning door een deskundige. Vaak is de inzet van dit instrument gericht op een specifiek gebied. De inschakeling van de deskundige kan zich uitstrekken tot bouwkundig onderzoek, bouwfysisch onderzoek (energieverbruik, ventilatie, etc.), constructieonderzoek en / of installatietechnisch onderzoek. Meestal maakt de toepassing van dit instrument onderdeel uit van een bredere gebiedsgerichte aanpak ter verbetering van de kwaliteit van het particuliere woningbezit in een specifieke buurt / wijk.
De kosten voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning variëren naar de omvang van het complex. Voor een complex van ca. 10 woningen liggen de kosten tussen de €1.250 en €1.500 per complex.
- Het verstrekken van financiële bijdrage aan VvE-bestuurders voor het volgen van professionele cursussen ter vergroting van de kennis en bestuurlijke kwaliteit.

2. Steun bij financiering

- Het verstrekken van een renteloze lening voor het door een deskundige laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek en advies.
- Het verstrekken van een garantie, zodat een VvE in staat is om de financiering voor een investering bij een bank te regelen. In dat geval verstrekt de gemeente aan de bank een garantie en sluit de gemeente met de individuele eigenaar-bewoners een overeenkomst af.
- Het aan eigenaar-bewoners / VvE beschikbaar stellen van een laagrentende lening voor het uitvoeren van de verbetering. Meestal laten de gemeenten de uitvoering van dergelijke leningen onder de marktrente lopen via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
Om te borgen dat VvE's na de woningverbetering zorg dragen voor een goede onderhoudstaat, kunnen gemeenten de voorwaarde stellen dat de VvE gecertificeerd is (zie vervolg) of het beheer heeft ondergebracht bij een gecertificeerde beheerder.

3. Subsidie voor woningverbetering

- Enkele gemeenten bieden subsidies aan voor het uitvoeren van de particuliere woningverbetering. Voorheen kon die subsidie neerkomen op het afdekken van 100% van de te maken verbeterkosten. De tendens is dat deze gemeenten het aandeel van de subsidie (aanzienlijk) beperken en ook van de eigenaar-bewoner een forse bijdrage vragen. Het verstrekken van een bijdrage kan gemotiveerd worden vanuit het feit dat de bewoner de investeringen niet geheel terug verdient. Dit wil zeggen dat de investering niet opweegt tegen de verwachte waardestijging van de woning en / of de vermindering van woonlasten in het geval sprake is van het aanbrengen van energetische verbeteringen. De bewoner ervaart dan dat er sprake is van een 'onrendabele top'. Als de gemeentelijke subsidie ontoereikend is om deze 'onrendabele top' te compenseren, is de eigenaar-bewoner vaak niet bereid om de verbetering uit te voeren. Zo blijkt in de gemeente Arnhem een subsidie van 25% voor de verbeterkosten ontoereikend te zijn om als eigenaren positief te besluiten over het uitvoeren van de verbetering.

4. Brede financiële ondersteuning / begeleiding

- Veel appartementencomplexen met achterstallig onderhoud worden bewoond door eigenaren met een laag inkomen, zoals starters, allochtonen, éénuoudergezinnen, etc. Zij wonen vaak maar kort in deze woningen en bij een deel van de bewoners is sprake van een schuldprobleem. Die moet eerst opgelost worden of een uitzicht op oplossing worden geboden, voordat de bewoner bereid is om na te denken over de onderhoudstoestand van zijn / haar woning en de verbetering daarvan.

Diverse gemeenten lopen tegen deze bredere financiële problematiek van eigenaar-bewoners aan en zetten dan ook een breed pakket van instrumenten in, zoals: het bieden van ondersteuning bij de schuldsanering, woonkostentoeslag, gemeentegarantie, renteverlaging, etc.

4.3. Procesmatige ondersteuning

Deze ondersteuning door gemeenten of andere organisaties kan bestaan uit de volgende elementen.

1. Gemeentelijke procesondersteuning

- Het verbeteren van het beheer van kleine VvE's door het aanbieden van de mogelijkheid om een professionele beheerder in te schakelen. Veel kleine VvE's hebben moeite met het onder de bewoners rekruteren van bestuurders voor de VvE en het op een kwalitatief goede manier uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden. Het inschakelen van een professionele beheerder is bij kleine VvE's vaak geen optie, omdat de daaraan verbonden kosten al snel te hoog zijn. Enkele gemeenten bieden daarom aan kleine VvE's (tot 10 à 20 appartementen) de mogelijkheid om een professionele beheerder in te schakelen, die een kostenniveau in rekening brengt dat ligt op het gebruikelijke niveau voor appartementseigenaren van grote VvE's. De meerkosten voor de uitvoering van het beheer worden dan door de gemeente gedragen.
- Opstellen van een bouwkundig kwaliteitsrapport.
Sommige gemeenten bieden aan eigenaar-bewoners en aan VvE's de uitvoering van een onderzoek naar de bouwkundige kwaliteit aan. Soms wordt het initiatief voor een dergelijk onderzoek bij de eigenaar-bewoner gelegd, maar meestal worden de eigenaar-bewoners actief door de gemeente benaderd. Ook dit instrument wordt meestal ingezet in een bredere (gebiedsgerichte) benadering.
- Opstellen van een meerjarenonderhoudsbegroting voor VvE's.
Diverse gemeenten bieden VvE's de mogelijkheid om een meerjarenonderhoudsbegroting op te laten stellen door een deskundige, op kosten van de gemeente. Soms wordt dit beperkt tot kleine VvE's. Meestal past dit aanbod in een brede procesondersteuning van de gemeente, waarbij sprake is van een gebiedsgewijze aanpak. De aanpak van de buurt of wijk gebeurt dan door de gemeente samen met andere organisaties, waarbij intensief overleg gevoerd wordt met de eigenaar-bewoners van VvE's. Als overeenstemming in hoofdlijnen bestaat over de toekomstplannen voor de buurt / wijk, wordt het overleg met de VvE's geïntensiveerd om tot daadwerkelijke aanpak van de complexen te komen. In die fase wordt vaak ook het aanbod gedaan om de kosten voor de

verbeterplannen in beeld te brengen en een meerjarenonderhoudsbegroting op te stellen.

- Starterspakket: stimulans tot aanpakken.

De gemeente Utrecht heeft verbetergebieden aangewezen. De eigenaren van de woningen en de VvE's, waarvan de kwaliteit in meer of in mindere mate te wensen overlaat, wordt ondersteuning aangeboden om de woning te verbeteren. Zij krijgen een zogenaamd starterspakket aangeboden, dat bestaat uit de volgende elementen:

- o Een gedetailleerd overzicht van de bouwkundige staat van het appartement.
- o Oplossingen voor het verhelpen van de bouwkundige problemen.
- o Een overzicht van de kosten, uitgesplitst per bouwkundige oplossing. Bij een VvE wordt een verdeling gemaakt in gemeenschappelijke kosten en in kosten voor de individuele appartementeigenaar.
- o Aanvullend worden extra keuzemogelijkheden geboden met behulp van een zogenoemde menukaart. In de menukaart worden 4 verbetervarianten uitgewerkt, waaronder een minimumvariant met een opsomming van de onderdelen die in elk geval uitgevoerd moeten worden (de aanschrijf-onderdelen).
- o VvE's krijgen een leesbaar uittreksel van de splitsingsakte waarin in één oogopslag te zien is welke bouwkundige onderdelen gemeenschappelijk en welke privé zijn en hoe de kosten onderling verdeeld moeten worden.
- o In het vervolgstadium volgt eventueel begeleiding bij de besluitvorming voor de VvE en het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning.

2. Certificering

- Procescertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaren.

Het 'Procescertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars' is ontwikkeld door VvE-Belang, de Vereniging Eigen Huis, Consen brancheorganisatie van professionele beheerders en Aedes vereniging van woningcorporaties. De eisen en normen zijn vastgelegd in de nationale beoordelingsrichtlijn 5016. Het instituut Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) toetst of een beheerder aan de eisen voldoet, en verstrekt het certificaat. Jaarlijks wordt een hertoets door het SKW uitgevoerd.

De certificering moet een waarborg bieden dat de beheerders kwaliteit leveren. Met de certificering is in 2005 gestart en inmiddels zijn 10 beheerders gecertificeerd. Zij voeren het beheer uit voor ongeveer 10% van de markt van VvE's die het beheer uitbesteden.

- Procescertificaat Vereniging van Eigenaren.

Het is voor kopers van een appartement moeilijk om zich een oordeel te vormen over het al of niet goed functioneren van de VvE waarvan men lid wordt. Toch is dat belangrijk om te weten, voordat men tot aankoop van het betreffende appartement overgaat. Hiertoe heeft het SKW het 'Procescertificaat Vereniging van Eigenaren' ontwikkeld.

Om voor een certificaat in aanmerking te komen moet voldaan worden aan onder andere een deugdelijke administratie met dito meerjarenonderhoudsplanning en meerjarenonderhoudsbegroting, voldoende reserveringen voor het onderhoud aan het gebouw, een inzichtelijk jaarverslag met jaarrekening. Tevens zijn eisen

geformuleerd over verzekeringen en servicecontracten voor de gezamenlijke installaties.

Een VvE kan gecertificeerd worden door een voor dit certificaat geaccrediteerde certificatie-instelling.

Certificering van VvE's draagt bij aan meer transparantie in de markt voor (toekomstige) appartementseigenaren, maar ook voor de daarbij betrokken instellingen als makelaars, financieringsinstellingen, etc.

De bekendheid van deze vorm van certificering en de betekenis daarvan is nog maar beperkt. Sinds de invoering in 2003 hebben 8 VvE's zich laten certificeren.

De kosten voor de startcertificering variëren tussen de €400 en €1.600, afhankelijk van diverse factoren. Zo liggen de kosten laag voor VvE's die veel beheersmatige werkzaamheden laten uitvoeren door een gecertificeerde beheerder. De kosten voor de jaarlijkse herhalingsonderzoeken variëren tussen de €300 en €650.

3. Gecombineerde inzet van instrumenten

Gemeenten zijn op drie niveaus al of niet bezig om de kwaliteit van appartementencomplexen op een aanvaardbaar niveau te houden of te brengen.

- Gemeenten die momenteel een samenhangend beleid hebben geformuleerd voor de aanpak van het particuliere woningbezit in appartementencomplexen.
- Gemeenten die dat samenhangende beleid in het verleden hebben gevoerd en hebben afgebouwd. Soms gebeurt dat omdat de problematiek (grotendeels) is opgelost en in sommige gevallen is de beleidsinzet teruggebracht uit politieke overwegingen.
- Gemeenten die (nog) geen beleidsinzet plegen voor appartementencomplexen.

In het verlengde hiervan kan ook worden geconcludeerd dat de mate van beleidsinzet voor VvE's per gemeente verschilt. Soms is sprake van een integraal beleid waarbij tal van instrumenten in een samenhangend pakket worden ingezet. Soms zet de gemeente slechts één of enkele instrumenten in.

Soms ook loopt de gemeente tegen één problematisch complex aan dat als een rotte appel in de buurt wordt ervaren. De beleidsinzet richt zich dat uitsluitend op dat ene complex.

4.4. Bestuurlijke actie / dwang

1. Preventieve maatregelen

- Kwaliteitseisen bij vergunning tot splitsing (huisvestingsverordening).
Een enkele gemeente stelt kwaliteitseisen aan de splitsingsvergunning. Zo heeft de gemeente Enschede in de Huisvestingsverordening opgenomen dat een aanvraag tot splitsing onder meer slechts verstrekt wordt als het complex voldoet aan een zeker kwaliteitsniveau.
Het stellen van dergelijke kwaliteitseisen heeft uiteraard een preventieve werking en zodoende wordt voorkomen dat kwalitatief matige panden worden gesplitst. Maar de reikwijdte van deze voorwaarden is beperkt, omdat de praktijk leert dat momenteel nog maar weinig particuliere verhuurders een splitsingsvergunning aanvragen, aangezien zij die al in het verleden hebben verkregen. De uitponding is dus in volle gang op basis van eerder verstrekte vergunningen. Momenteel

hebben de aanvragen tot splitsing vaak betrekking op de verkoop van appartementen door woningcorporaties. Deze stellen over het algemeen zelf al minimumeisen aan de kwaliteit, alvorens te besluiten tot verkoop van een complex. Maar de gemeentelijke kwaliteitseisen zijn uiteraard ook voor de woningcorporaties een 'stok achter de deur'.

Voorbeeld Enschede: eisen bij splitsingsaanvraag

- Een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgelegde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten.
- Een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, gemaakt door een geregistreerde taxateur.
- Een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
- Een raming van de onderhoudskosten op korte en lagere termijn (10 Jaar).
- Een meerjarenbegroting, waaruit blijkt op welke wijze de (nog te vormen) Vereniging van Eigenaren in de financiering van het onderhoud zal voorzien.
- Indien het gebouw waarvoor een splitsingsvergunning wordt aangevraagd ouder is dan 10 jaar dient eveneens een rapportage, inhoudende een Algemene Woning Keuring te worden overlegd. Die keuring kan worden uitgevoerd door een instantie die gecertificeerd is volgens de Nationale Beoordelingsrichtlijn 5014. Burgemeester en Wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren als uit die keuring blijkt dat het gebouw of één van de onderdelen van het gebouw een conditie heeft die overeenkomt met een conditie 5 of 6, genoemd in Bijlage IV van de Nationale beoordelingsrichtlijn 5014.

Een enkele gemeente denkt eraan om bij splitsing de eis op te nemen dat de woningen moeten voldoen aan een minimum-niveau qua energieprestatie.

- Vrijwillige afspraken met corporaties over kwaliteitseisen bij splitsing (prestatieafspraken).

Veel gemeenten maken met woningcorporaties prestatieafspraken. Onderdeel daarvan kan zijn, het maken van afspraken over te splitsen appartementencomplexen. Het oogmerk daarbij kan tweeledig zijn. In de eerste plaats gaat het om het voorkómen dat matige of slechte complexen op de markt worden gebracht. In de tweede plaats kunnen afspraken worden gemaakt die bevorderen dat de onderhoudstaat ook in de toekomst op een verantwoord niveau blijft. De aard van die afspraken heeft in de praktijk betrekking op het volgende:

- o Kwaliteitseisen met betrekking tot de algemene onderhoudstoestand en / of de energieprestatie, zoals die door een enkele gemeente ook in de huisvestingsverordening al zijn vastgelegd (zie hierboven).
- o Het overeenkomen dat huurwoningen bij verkoop een onderhoudscontract meekrijgen, waarin is vastgelegd dat het onderhoud in de komende 10 jaar door de woningcorporatie wordt uitgevoerd.
- o Het overeenkomen dat het beheer van de VvE door de corporatie wordt uitgevoerd of door een gecertificeerde beheerder.
- o Het overeenkomen dat de woningcorporatie maximaal 51% van de woningen in het betreffende complex blijft verhuren, zodat zij een belangrijke / beslissende stem in de VvE blijft houden ter borging van een goede onderhoudstaat op lange termijn.

2. Curatieve maatregelen

- Aankoop en verbetering van panden door een stadsontwikkelingsbedrijf.
Met name in de 4 grote steden zijn door stadsontwikkelingsbedrijven in het verleden op grote schaal slechte panden van particuliere verhuurders of eigenaar-bewoners aangekocht. Het 'financiële succes' daarvan was wisselend. Soms lukte het om met de verbetering van die panden de neergaande lijn in de buurt om te buigen en een waardevermeerdering tot stand te brengen. Bij de verkoop van de opgeknapte panden profiteerde ook de gemeente van de gerealiseerde waardegroei. Soms ook woog de waardegroei niet op tegen de uitgevoerde investeringen.
- Instrument van de aanschrijving.
Gemeenten kunnen de eigenaar aanschrijven als er sprake is van achterstallig onderhoud, waardoor niet voldaan wordt aan de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit bestaande woningen. Vaak zetten gemeenten dit instrument pas in, als er op overtuigende wijze sprake is van achterstallig onderhoud. De 'rotte appel' is duidelijk zichtbaar en heeft mogelijk ook al andere bouwblokken / complexen geïnfecteerd.
Op 1 april 2007 is een wijziging van de Woningwet van toepassing geworden, waarmee een drastische vereenvoudiging en verbetering van het aanschrijfinstrumentarium tot stand is gebracht.
Knelpunt blijft dat de betreffende eigenaar-bewoners van een appartementencomplex vaak over een beperkt inkomen beschikken en financieel niet in staat zijn om de noodzakelijke investeringen uit te voeren.

4.5. Brede gebiedsgerichte aanpak

In veel gevallen vindt de beleidsinzet van de gemeenten rond particuliere woningverbetering en VvE's uitsluitend gebiedsgericht en brandhaardgericht plaats. De kans dat de door te voeren verbeteringen in een complex leiden tot daadwerkelijke waardegroei is uiteraard groter als de directe omgeving van het complex ook wordt aangepakt. Hiermee neemt tevens de kans toe dat appartementseigenaren daadwerkelijk besluiten tot verbetering van hun appartement; de kans op waardegroei van hun investering neemt toe.

De buurt- of wijkgerichte aanpak vindt geregeld plaats vanuit een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Daarin werken gemeente, woningcorporaties en andere marktpartijen samen aan de fysieke vernieuwing van een wijk of stadsdeel. Zij brengen hun grond en vastgoed onder in de WOM, die vervolgens als een zelfstandige onderneming kan functioneren. De WOM of woningcorporaties kunnen ook panden van eigenaar-bewoners aankopen en op deze wijze een stem krijgen in een VvE, zodat ook andere appartementseigenaren kunnen worden gestimuleerd tot vernieuwing.

De aanwezigheid van een ontwikkelingsmaatschappij is geen vereiste om tot een gebiedsgerichte aanpak te komen. Een dergelijke aanpak wordt met name door corporaties ook voorgestaan, als zij in dergelijke verbetergebieden een substantieel aandeel (bijvoorbeeld minimaal 25%) van de woningvoorraad in eigendom hebben. Dan kan een gebiedsgewijze aanpak leiden tot waardegroei en hebben corporaties en andere marktpartijen er ook belang bij dat eigenaar-bewoners en met name appartementen-

eigenaren meedoen aan de verbeterplannen. In dergelijke situaties komt het voor, dat corporaties ook actief hun diensten aanbieden aan VvE's om ondersteuning te leveren bij het beheer. Kleine VvE's kunnen daarbij gestimuleerd worden om te fuseren.

4.6. Samenvattende conclusies

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw hebben de grote en middelgrote gemeenten een actief beleid gevoerd op het vlak van het verbeteren van appartementencomplexen als onderdeel van de particuliere woningverbetering. Vaak hebben gemeenten toen aanzienlijke subsidies ingezet om de appartementseigenaren te verleiden tot het opknappen van hun woning. Dit is op zichzelf succesvol geweest, maar na 15 of 20 jaar blijkt dat een deel van de betreffende appartementencomplexen weer toe is aan een nieuwe opknapbeurt. De VvE's van die complexen hebben het onderhoud verslonsd en geen of onvoldoende financiële middelen gereserveerd om het onderhoud nu alsnog te kunnen uitvoeren. En dan staan gemeenten weer voor de vraag welk beleid zij zullen inzetten om de verloedering in buurten ten goede te keren.

Deze ervaringen hebben geleerd dat de inzet van subsidies alleen, geen garantie biedt om de problemen ten aanzien van achterstallig onderhoud in de toekomst te voorkomen. Veel gemeenten hebben dan ook inmiddels besloten om het instrument van subsidies niet meer in te zetten of dit in aanzienlijke mate te beperken. Er is een verschuiving van de inzet van curatieve naar preventieve instrumenten. Dit is een verschuiving van subsidies naar voorlichting en procesmatige ondersteuning waarin appartementseigenaren gestimuleerd worden om het onderhoud van hun appartement blijvend op orde te houden.

De tweede les is dat deze inzet niet passief maar actief moet plaatsvinden. Ervaringen wijzen uit dat de meeste eigenaren van appartementen of VvE's niet zelf de aangeboden procesondersteuning vragen. Gemeenten of daartoe door gemeenten ingestelde ondersteuningsorganisaties moeten de eigenaren en VvE's zelf actief benaderen. Pas dan is er een kans dat een daadwerkelijke verbetering of vernieuwing van complexen / buurten tot stand wordt gebracht.

De derde les is dat deze preventieve aanpak niet een tijdelijk karakter heeft maar structureel van aard moet zijn. De mutatiegraad in appartementcomplexen met een matige of slechte onderhoudsstaat is hoog. Steeds weer komen er nieuwe eigenaren die onvoldoende geïnformeerd zijn over het bestaan van hun VvE en de taken van die VvE.

Samenvattend: het beleid van gemeenten verschuift naar een actieve, preventieve aanpak van structurele aard. Diverse gemeenten hebben daarbij behoefte aan de inzet van nieuwe instrumenten. Daarop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

5. Mogelijke inzet van nieuwe instrumenten

Uit de verzamelde informatie en de expertmeetings blijkt dat diverse gemeenten behoefte hebben aan nieuwe instrumenten of daarmee reeds experimenteren. Het gaat daarbij om de volgende instrumenten.

1. Versterking beheerstructuur van VvE's

De problematiek van kleine, niet goed functionerende VvE's is het grootst in de gemeenten Rotterdam en Den Haag. En ook daar is de ervaring opgedaan dat eenmaal opgeknapte appartementencomplexen na verloop van tijd weer afglijden, omdat VvE's geen of onvoldoende financiële middelen (kunnen) reserveren voor het structureel uitvoeren van onderhoud. Professioneel beheer door de kleine VvE's blijft achterwege. De idee is dat een professioneel beheer wel mogelijk is en in de praktijk ook gebeurt, als de VvE voldoende omvang heeft om een professionele beheerder te kunnen inschakelen. Het schaalvoordeel raakt niet alleen het beheer maar ook het onderhoud dat tegen lagere kosten kan worden uitgevoerd.

Om die reden wordt onder meer door de gemeente Rotterdam bepleit om onder specifieke omstandigheden de mogelijkheid te krijgen fusie van kleine VvE's af te dwingen. Dit vereist een wetswijziging.

In samenwerking met de SEV hebben de gemeenten Rotterdam en Den Haag besloten om een experiment uit te werken, waarbij VvE's benaderd worden om vrijwillig te fuseren tot een Buurt-VvE (BvE) of om intensief met elkaar samen te werken in koepelverband. Met dit experiment wordt beoogd meer zicht te krijgen op de praktische knelpunten die zich bij fusie of samenwerking voordoen en het vinden van oplossingen voor die knelpunten.

2. Omvang reservefonds juridisch vastleggen

De ervaring leert dat woningverbetering en de uitvoering van goed onderhoud onvoldoende tot uitdrukking komen in een waardegroei van het betreffende appartement. In veel kleine VvE's is er formeel een reservefonds (wettelijk verplicht per 1 mei 2008) maar zitten er in dit fonds geen middelen. Het klinkt paradoxaal maar omdat de individuele eigenaren geen geld van henzelf in de VvE hebben zitten, zullen zich ook niet zo druk maken over het functioneren van die VvE.

De idee is, dat dit anders wordt, als er op een bankrekening van de VvE daadwerkelijk geld staat dat door de afzonderlijke eigenaar-bewoners is opgebracht. Dat geld is een aansporing om in elk geval na te denken over de besteding daarvan en de kans is reëel aanwezig dat, eenmaal gereserveerd geld, ook daadwerkelijk voor onderhoud wordt ingezet. In dat geval zet geld de VvE aan tot actief beheer. Het is dus van belang om er voor te zorgen dat er een substantieel bedrag in het reservefonds is / wordt afgedragen. Dit kan juridisch op 'eenvoudige' wijze in de wet worden vastgelegd, waarbij de noodzakelijke hoogte van de reservering bijvoorbeeld volgens een gestaffeld percentage wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde¹⁰ (bijvoorbeeld een basispercentage van 2% dat afneemt met het toenemen van de

¹⁰ Ook andere opties zijn denkbaar, bijvoorbeeld een bepaald percentage van de herbouwwaarde, een bepaald bedrag of een bedrag gebaseerd op een Meerjarenonderhoudsplan etc.

WOZ-waarde en / of afneemt met de nieuwigheid/staat van onderhoud van het appartement/appartementencomplex).

Tevens moet juridisch worden vastgelegd, dat de notaris bij verkoop van het appartement moet toezien of de noodzakelijke hoogte van de reservering aanwezig is.

In de praktijk zal de verkoper en in elk geval de makelaar er voor zorgen dat bij de overdracht van het appartement alle documenten aanwezig zijn die inzicht bieden in de hoogte van de reservering. Als deze reservering niet hoog genoeg blijkt te zijn, zal de notaris de reservering aanvullen, door dit in mindering te brengen op de verkoopprijs. Dit is in het nadeel van de verkopende partij, omdat vermoedelijk meerdere appartementseigenaren in de betreffende VvE minder hebben afgedragen. Immers, het was een niet actieve VvE. Hierdoor heeft iedere appartementseigenaar er belang bij dat alle VvE-leden hun noodzakelijke reservering hebben gestort op de bankrekening van de VvE.

Het mes snijdt aan twee kanten. In de eerste plaats heeft de individuele appartementseigenaar belang bij voeding van het reservefonds. In de tweede plaats zal persoonlijk geld in collectief beheer aansporen tot een actief beheer van de VvE.

3. Participatie van het rijk in het SVn

Vrijwel alle gemeenten hebben de inzet van subsidies voor particuliere woningverbetering door appartementseigenaren sterk gereduceerd of geheel afgebouwd. Wel verstrekken diverse gemeenten leningen via het SVn, waarbij het vrijwel zonder uitzondering gaat om een lening met een rentepercentage dat lager is dan de marktrente (vaak 2% lager dan de marktrente).

Het rijk zou, naar analogie van de VROM-starterslening, ook kunnen participeren in de SVn voor het verstrekken van leningen. Door een gecombineerde inzet van de gemeenten en het rijk zouden renteloze leningen kunnen worden verstrekt aan appartementseigenaren. De nadere voorwaarden zouden nog moeten worden uitgewerkt. Hierbij kan gedacht worden aan het stellen van de voorwaarde dat de VvE gecertificeerd moet zijn en / of het beheer heeft ondergebracht bij een gecertificeerde beheerder.

4. Intensiveren voorlichting aan en door makelaars en notarissen

Onder de huidige marktomstandigheden komen de kosten die gemaakt worden voor woningverbetering en structureel onderhoud vaak onvoldoende tot uitdrukking in de waardegroei van de woning. Makelaars en uiteraard ook de verkopers van een appartement hebben er dan ook weinig belang bij om goede voorlichting te geven over de onderhoudsstaat, de kosten voor achterstallig onderhoud, het bestaan van een slecht of geheel niet functionerende VvE, etc. In de praktijk ervaren veel gemeenten dit verschil in belang waardoor makelaars bij verkoop geen goede voorlichting geven.

Hierop zijn echter uitzonderingen. Zo groeit onder makelaars in enkele steden het besef dat zij een maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben voor het verstrekken van goede voorlichting. Bovendien hebben ook makelaars op de lange duur baat bij leefbare wijken met een goede fysieke kwaliteit, waardoor ook de appartementen gemiddeld een hogere marktwaarde krijgen.

In overleg met de koepelorganisaties van makelaars en notarissen kan worden nagegaan hoe zij een rol kunnen spelen bij het verstrekken van adequate voorlichting aan nieuwe appartementseigenaren.

5. Landelijk informatiepunt voor VvE's

Appartementseigenaren kunnen bij diverse instanties (en sites) voorlichting en advies krijgen over de betekenis van het Appartementsrecht, het beheer van de VvE, etc. Zij kunnen daarvoor terecht bij belangenorganisaties zoals VvE-Belang en Vereniging Eigen Huis, bij de gemeenten of door de gemeenten ingestelde informatiepunten / ondersteuningsorganisaties (zoals Stedelijk Beheer in Enschede), bij beheerders, etc.

Toch is uit de gevoerde gesprekken in het kader van dit onderzoek naar voren gekomen dat er behoefte zou bestaan aan een landelijk informatiepunt voor VvE's. Het is echter de vraag of een dergelijk landelijk informatiepunt nog veel toevoegt. Immers, in de gemeenten waarin de problemen zich op enig schaal voordoen, wordt juist ingezet op een gebiedsgerichte benadering waarbij de appartementseigenaren actief benaderd worden en ook adequaat worden voorgelicht.

Ook potentiële kopers van een appartement hebben uiteraard baat bij een goede voorlichting voorafgaande aan de aankoop van een appartement. Maar die doelgroep zal niet bereikt worden door een landelijk informatiepunt. Immers de doelgroep is in dit geval: de koper van een goedkoper appartement in de G4. Die daarnaast wellicht minder geïnteresseerd is in de formele regels. Beter kunnen makelaars en notarissen door het rijk worden aangespoord om goede voorlichting aan potentiële appartementskopers te verstrekken.

6. Opzetten van een kwaliteitsregistratie voor VvE's

Certificering van VvE's is mogelijk, maar dit is nog een betrekkelijk onbekend fenomeen. Voor kleine VvE's, die het beheer ook goed op orde hebben, is certificering al snel te duur en dus niet een bruikbaar instrument om de kwaliteit van hun VvE tot uitdrukking te brengen.

Een kwaliteitsregistratie met een eenvoudiger opzet kan de consument die geïnteresseerd is in de aankoop van een appartement beter dan nu informeren over het functioneren van de betreffende VvE. Een dergelijke kwaliteitsregistratie kan in positieve zin bijdragen aan professionalisering van VvE's, omdat appartementen in een slecht beheerde VvE vermoedelijk minder kopers aantrekken; dit leidt tot lagere verkoopprijzen.

Een dergelijke kwaliteitsregistratie kan uiteraard op verschillende manieren worden ingevuld. Zo is door VvE Beheer De Key Het Oosten de idee geopperd om te komen tot een rating die gebaseerd is op de mate waarin VvE's kunnen voldoen aan hun toekomstige onderhoudsverplichtingen.

Voorbeeld van een kwaliteitsregistratie (VvEBeheer De Key Het Oosten)

De rating zou als volgt kunnen worden uitgewerkt (symbool in de vorm van dakjes):

- | | |
|---|------------|
| • De VvE heeft 2% (of meer) van de WOZ-waarde gespaard: | ^^ |
| • De VvE heeft minder dan 2% in het reservefonds: | ^^ |
| • De VvE is actief maar spaart niet: | ^ |
| • De VvE is niet actief: | geen dakje |

VvE's met een reservefonds van 2% of meer van de WOZ-waarde krijgen een hogere rating dan VvE's die niet actief zijn. Als dit kwaliteitssysteem is ingeburgerd, zullen

makelaars hiermee rekening houden bij het bepalen van de marktwaarde (appartementen met een lage rating, krijgen een lagere marktwaarde). De individuele appartementseigenaar heeft zodoende voordeel om te sparen voor toekomstige onderhoudskosten.

Bijlage 1: Gesprekspartners

Interviews

- VvE-Belang: F.G.M. Schuurs
- Vereniging eigen Huis: F.A.P.M. van Loon
- Consen: A.J. Adriani
- Stedelijk Wonen (Enschede): J. Vos

Gesprekspartners expertmeetings

- VvE-Belang: R. Keulen
- Stedelijk Wonen (Enschede): J. Klein
- Stichting Stone (Eindhoven): H. Vlemmix
- Dordrecht Woonactief: J. van Erp
- VvEbeheer De Key het Oosten: B. Burgers
- Tresfa Consul: O. König
- Gemeente Groningen: R. Klaassen
- Gemeente Leeuwarden: H. Vierstra
R. Deelstra
- Gemeente Enschede: H. Wildenberg
T. Brughuis
- Gemeente Deventer: H. Vos
- Gemeente Arnhem: D. Zweijtzter
H. Thijssen
- Gemeente Eindhoven: A. Boonen
- Gemeente Den Haag: D. Beukema
- Gemeente Dordrecht: A.R. de Gier
- Gemeente Utercht: J. Donjacour
- Gemeente Amsterdam: C. van Groenigen
- Gemeente Rotterdam: J.P. Stiegel
- Gemeente Schiedam: R. van Workum
- Ministerie van VROM: E. Buser
A.D.A. van der Meij

Bijlage 2: Samenstelling woningbezit in 40 gemeenten met de meeste VvE's

	Percentage Meergezins woningen								Percentage Eengezins woningen	N
		Koop			Soc. Huur		Part. Huur			
		< 1945	>= 1945		< 1945	>= 1945	< 1945	>= 1945		
's-Gravenhage	74,4	12,2	13,9		6,0	25,0	10,9	6,4	25,6	230.630
Amsterdam	85,1	6,4	8,0		16,0	29,4	19,7	5,7	14,9	381.800
Rotterdam	72,4	5,5	9,4		10,5	30,5	8,4	8,3	27,6	287.260
Utrecht	49,8	4,3	11,3		2,8	22,5	3,8	5,0	50,2	120.800
Groningen	57,2	3,2	7,6		9,5	23,8	6,2	6,9	42,8	82.710
Haarlem	41,1	3,1	8,8		1,7	19,0	5,4	3,1	58,9	67.320
Arnhem	43,8	2,9	7,3		2,9	20,9	3,2	6,6	56,2	64.970
Leidschendam-Voorburg	57,7	3,4	16,1		0,5	22,4	6,1	9,2	42,3	35.080
Schiedam	64,3	3,9	13,6		2,3	30,6	7,1	6,8	35,7	35.290
Nijmegen	37,3	1,2	7,1		2,0	19,0	1,6	6,3	62,7	68.020
Delft	59,9	2,4	8,5		2,7	34,5	4,6	7,2	40,1	42.970
Rijswijk	72,2	3,2	18,0		1,4	28,6	4,8	16,1	27,8	23.910
's-Hertogenbosch	34,2	1,0	7,5		2,4	17,2	1,1	5,0	65,8	58.320
Vlaardingen	65,1	2,5	14,0		2,9	40,3	1,9	3,4	34,9	34.270
Vlissingen	33,6	2,0	6,4		1,9	16,4	2,4	4,5	66,4	21.340
Breda	31,7	0,6	6,7		0,9	17,1	1,0	5,4	68,3	73.980
Eindhoven	29,5	0,3	8,2		0,4	17,1	0,1	3,4	70,5	94.360
Dordrecht	43,5	1,9	8,7		1,6	18,8	4,0	8,6	56,5	52.750
Maastricht	36,6	0,9	6,8		0,4	18,6	2,1	7,8	63,4	55.550
Alkmaar	33,0	0,8	7,5		0,5	18,0	0,9	5,3	67,0	42.360
Zoetermeer	40,8	0,1	12,0		0,0	21,8	0,0	7,0	59,2	49.790
Hilversum	31,7	0,4	9,4		0,2	15,6	1,0	5,2	68,3	37.960
Gouda	34,9	1,0	7,8		1,1	16,6	0,6	7,8	65,1	30.080
Amstelveen	46,1	0,2	12,6		0,0	20,8	0,1	12,5	53,9	36.540
Amersfoort	31,3	0,2	8,3		0,2	17,9	0,2	4,4	68,7	57.170
Katwijk	36,6	0,1	14,8		0,2	19,3	0,0	2,3	63,4	23.080
Apeldoorn	24,9	0,2	7,2		0,1	14,4	0,0	3,1	75,1	64.270
Ede	21,7	0,1	7,4		0,0	12,1	0,1	1,9	78,3	39.990
Tilburg	27,4	0,3	4,7		0,3	17,4	0,0	4,7	72,6	84.970
Zaanstad	32,5	0,3	5,3		0,4	22,3	0,4	3,8	67,5	60.080
Venlo	26,9	0,4	6,4		0,1	14,5	0,5	4,9	73,1	40.630
Zwolle	28,6	0,8	5,2		0,6	16,1	1,3	4,5	71,4	49.140
Westland	15,4	0,2	4,9		0,2	8,6	0,0	1,5	84,6	38.870
Deventer	26,0	0,8	4,4		0,3	15,6	0,7	4,1	74,0	40.800
Haarlemmermeer	19,8	0,1	6,5		0,0	9,9	0,0	3,3	80,2	54.290
Heerlen	33,2	0,3	5,9		0,1	18,3	0,1	8,4	66,8	44.840
Enschede	28,8	0,1	4,6		0,1	20,2	0,0	3,9	71,2	66.540
Leeuwarden	35,7	0,5	5,8		1,1	21,3	0,8	6,0	64,3	44.330
Velsen	33,7	0,4	5,9		0,4	23,4	0,1	3,6	66,3	29.270
Almere	21,8	0,0	4,2		0,0	13,3	0,0	4,4	78,2	69.030