



Advies WMANL over Schaalvergroting VvE's

Uitwerking door
Mr. C.J.C.M. Oomen
Mr. dr. C.N. Siewers

Samenvatting

Er is al vele jaren onderzoek gedaan naar schaalvergroting van kleine VvE's. In alle onderzoeken is het uitgangspunt dat grotere VvE's meer kwaliteit toevoegen aan het beheer en bestuur van de VvE.

Het samenvoegen van VvE's is regelmatig onderwerp van onderzoek, maar ook van experimenten geweest. Het is niet gelukt om te komen tot projecten die hebben geleid tot succesvolle samenvoeging van kleine VvE's.

Daarnaast is telkens onderzocht of er wellicht andere vormen van samenvoegen of samenwerken zijn, die tevens een verbetering van beheer en bestuur tot gevolg hebben. Ook deze alternatieve vormen zijn nog niet succesvol gebleken.

De behoefte om tot schaalvergroting te komen, blijft in de praktijk, bijvoorbeeld vanuit gemeenten die als aanjager in de energietransitie fungeren, groot. Daarom is in de Versnellingsagenda verduurzaming VvE's het onderwerp opnieuw geagendeerd.

Versnellingsagenda

Inleiding

In de Versnellingsagenda is opgenomen dat:

1. in het kader van de verduurzaming van de gebouwde omgeving- onderzocht moet worden of er standaardisatie voor opschaalbaarheid onderzocht kan worden.
2. Ondersteunen van (vooral kleine) VvE's die nog geen functionerende VvE-organisatie hebben

Vanuit de City Deal Energieke Wijken is gestart met een breed onderzoek naar functioneren van (kleine) VvE's in kwetsbare wijken. Een klein onderdeel van dat brede onderzoek is het samenvatten van bestaande onderzoeken naar schaalvergroting van VvE's. Daarover gaat dit onderzoek.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Verzameling casussen
3. Verzameling rapporten
4. Advies

Ad 2. Verzameling casussen

Pilot 2005 Vogelbuurt een toontje hoger – 1 grote VvE voor de Vogelbuurt
Geen openbare link => uit archief VvE Belang
Wel een onderzoek uit 2002 via Vogelbuurt toontje hoger - Urbannerdam (yumpu.com)
Het is niet gekomen tot uitvoering van schaalvergroting van de VvE's.

SEV – Expertmeeting voor coöperatief eigendom nieuwe stijl (november 2005)
Geen openbare link => uit archief VvE Belang
Het is een verkennend onderzoek naar verschillende coöperatieve samenlevingsvormen in Europa.

Vier jaar experimenteren in Rustenburg Oostenbroek lessen van de serviceorganisatie.
Geen openbare link => uit archief VvE Belang
“Grote vermeende onderhoudsverschillen tussen VvE's zijn een reden om af te zien van samenwerking.” “Andere redenen om af te zien van samenwerking zijn: slechte verstandhouding met de buurmangrote verschillen in financiën in het onderhoudsfonds en teveel werk om het allemaal te regelen. Het verzilveren van goede samenwerking nu kan toekomstige handhavingproblemen en -kosten voorkomen.”

Ad 3. Verzameling rapporten

Hieronder geven wij rapporten weer die al geschreven zijn over het nut van schaalvergroting. We geven er een korte samenvatting bij en -indien mogelijk- een bron.

2003 Samenvoegen doe je niet alleen juli 2003 (gemeente Den Haag)
Geen openbare link => uit archief VvE Belang
Dit is een onderzoek naar het samenvoegen van appartementen zodat er verschillend aanbod ontstaat in een wijk die is opgebouwd uit kleine appartementen. “Na drie jaar pionieren in oude particuliere appartementenwijken blijkt het verwijderen van kleine appartementen door samenvoeging hiervan tot grotere woningen nauwelijks van de grond te komen. Deze vorm van marktgerichte stedelijke vernieuwing zonder sloop, van particulier opdrachtgeverschap pur sang, vraagt om nieuwe impulsen. Want één ding is duidelijk: Een gemeente die wil dat haar inwoners, in plaats van de stad verlaten, hun te kleine appartementen samenvoegen, moet beseffen: samenvoegen doe je niet alleen, daar moet je elkaar wel mee helpen.”

2014 Mogelijkheden tot opschaling van VvE's door Companen in opdracht van VvE Belang en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Microsoft Word - VvEbelangopschalingvverap4 (officielebekendmakingen.nl)
In de praktijk kunnen er vijf vormen van samenwerking worden onderscheiden, namelijk: <ul style="list-style-type: none">• Incidentele samenwerking.• Platformsamenwerking.• Onderhoudsstichting of beheerstichting

- Blokvereniging of koepel VvE.
- Fusie van VvE's.

“Door professionals worden in diverse publicaties de voordelen van samenwerken / opschalen van VvE's beschreven.” “De meeste VvE's ervaren de nadelen echter als groter dan de voordelen.” “Het komen tot samenwerking en opschaling van VvE's is een lastige zoektocht.”

Er zijn ons geen gevallen van fusie bekend na dit onderzoek, hetgeen de complexiteit onderschrijft.

2017 Onderzoek door de gemeente Amsterdam “Uitwerking Experiment 2: Effectief activeren VvE's”

Geen openbare link => uit archief VvE Belang

Onderzoeken hoe bewoners het beste geactiveerd kunnen worden en dit vervolgens op basis van wetenschappelijke inzichten omzetten in interventies die in een pilot in de praktijk getest worden.

In de eerste fase worden motieven en weerstanden tav onderhoud onderzocht en de stappen die gezet moeten worden om te komen tot een onderhoudsplan.

In de tweede fase wordt op basis van deze kennis interventies gekozen, uitgevoerd en vervolgens geëvalueerd. Deze interventie moet ertoe leiden dat VvE leden een eerste stap, of stappen zetten in de richting van het maken van een MJOP.

2017 Onderzoek door de gemeente Amsterdam “Uitwerking experiment 3: VvE zoekt VvE, het VvE netwerk”

Geen openbare link => uit archief VvE Belang

Het opzetten van een VvE netwerk voor en door eigenaren, om VvE-leden in de gelegenheid stellen elkaar te ondersteunen en te bevragen op onderwerpen zij van belang zijn voor een VvE.

2018 Onderzoek Urbannerdam voor de gemeente Rotterdam “Onderhoud een social marketing onderzoek naar de drijfveren van eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders.”

Geen openbare link => uit archief VvE Belang

2019 Onderzoek door Urbannerdam in opdracht van de gemeente Rotterdam “De Koepel-Vereniging, Verkenning van het overkoepelen van kleine VvE's in Rotterdam”

Geen openbare link => uit archief VvE Belang

Het rapport onderzoekt de mogelijkheid om kleine Verenigingen van Eigenaren (VvE's) in Rotterdam te verenigen in een koepelvereniging om duurzaam beheer en onderhoud te verbeteren. Kleine VvE's hebben vaak moeite met effectief beheer vanwege beperkte financiële middelen en betrokkenheid van eigenaren. Door een koepelvereniging op te richten, kunnen deze VvE's profiteren van schaalvoordelen, zoals lagere kosten voor beheer en onderhoud, betere toegang tot leningen en subsidies, en een professioneler beheer. Dit zou leiden tot een betere kwaliteit van woningen, grotere sociale cohesie en waardeinstijging van het vastgoed.

Het rapport beschrijft ook de juridische en financiële kaders voor het oprichten van een koepelvereniging, inclusief de benodigde stappen en mogelijke belemmeringen. Het benadrukt de voordelen van schaalvergroting, zoals kostenbesparing en stabiliteit in bestuur

en besluitvorming, maar erkent ook de uitdagingen, zoals de noodzaak van aanpassing van de splitsingsakte en de mogelijke weerstand van huidige beheerders. Het rapport concludeert met aanbevelingen voor een pilotproject om de theorie in de praktijk te testen en de haalbaarheid van een koepelvereniging te evalueren.

2019 Kleine VvE's door A.C.W. Luijk-van Veldhuizen en C.N. Siewers in opdracht van VvE Belang en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

<https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2020/03/2018-11-01-Raport-kleine-VVEs-VVE-Belang.pdf>

Het doel van dit onderzoek is in kaart te brengen tegen welke concrete problemen zeer kleine en kleine VvE's aanlopen in hun functioneren, daarbij toegespitst op problemen die hun oorsprong vinden in de regels (wet- en regelgeving)

Kleine VvE's lopen tegen de volgende problemen aan:

- Staken van de stemmen (doordat beide eigenaren evenveel stemrecht hebben);
- Naleving en handhaving van de reglementen (het elkaar aanspreken en vastleggen van de afspraken);
- Het vormen van een bestuur (er zijn te weinig personen om de verschillende functies te kunnen vervullen);
- Het vormen van een kascommissie (er zijn te weinig personen om de verschillende functies te kunnen vervullen);
- Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant (dit is een te zware eis); - Het wel willen naleven van de regels, maar niet kunnen;
- Het niet willen naleven van de regels.

De schrijvers doen de volgende aanbevelingen:

- Voor zeer kleine VvE's een aangepaste set regels maken, ter vervanging van afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW.
- Aanpassing van art. 5:135 BW.
- Aanpassing van art. 5:122 lid 5 BW.
- Het aansluiten bij een koepel-VvE niet als verplichting opleggen in het splitsingsreglement, maar als een facultatieve mogelijkheid.
- Het voortdurend voorlichting gegeven over het bezitten van een appartementsrecht en over hoe de VvE werkt om bewustwording te bevorderen;
- Het maken van een modelreglement 'light' voor kleine VvE's. Uit het onderzoek blijkt de urgentie om de wet- en regelgeving voor zeer kleine en kleine VvE's aan te passen. Wij hopen een goede aanzet te hebben gegeven met dit onderzoek en zijn bereid om verder mee te denken en te werken in het kader van de uitwerking.¹

2022 Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 door het Centraal Bureau voor de Statistiek in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

[Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS](#)

101.565 van alle VvE's in Nederland bestaat uit kleine VvE's met 1-5 eenheden. Dat is ruim 75% van alle VvE's in Nederland met een wooneenheid.

Van alle VvE's in Nederland heeft 29,1% een E,F, of G label. Bij 20 procent van de VvE's is geen enkel geldig label bekend. Gemiddeld over Nederland is 78 procent van de VvE's afhankelijk van gas.

¹ Blz. 22

2023 IPW Actieonderzoek VvE Vangnet september 2023 in opdracht van Gemeente Amsterdam VvE Aanpak Actienetwerk GasTerug

Alleen via LinkedIn:

https://www.linkedin.com/posts/laetitia-ouillet-2a3b5214_ipw-actieonderzoek-vve-vangnet-activity-7107792797503479808-983i

“Het ministerie van BZK werkt momenteel samen met gemeenten, nationaal warmtefonds en maatschappelijk middenveld aan nieuwe subsidieregeling om de financieel minst draagkrachtige VvE-bewoners financieel beter te ondersteunen. In navolging hiervan is het denkbaar dat wetgeving wordt aangepast zodat 15% tegenstem niet meer volstaat om verduurzaming te blokkeren.”

Ad 4. Advies

Er is al vele jaren onderzoek gedaan naar schaalvergroting van VvE's. In alle onderzoeken is het uitgangspunt dat grotere VvE's meer kwaliteit toevoegen aan het beheer en bestuur van de VvE. Desondanks is bij ons weten nog nergens gelukt om om deze reden een VvE te laten vergroten.