

Vergaderjaar 2011–2012

33 000 VII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2012

Nr. 123

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 juli 2012

Hierbij bied ik u het rapport «functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen» aan.¹ Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Companen.

Aanleiding voor het onderzoek is de aangenomen motie van de leden Van Bochove (CDA) en De Boer (VVD) tijdens de begrotingsbehandeling van BZK 2012, waarin de regering wordt verzocht te bekijken op welke wijze het functioneren van Vereniging van Eigenaars (VvE's) geoptimaliseerd kan worden en de kwaliteit van organisaties die onder een keurmerk werken, verbeterd kan worden (TK, vergaderjaar 2011–2012, 33 000 VII, nr. 71).

Binnen de stedelijke vernieuwing is de verbetering van het particulier woningbezit een belangrijke element. In de grote steden kent men verschillende wijken met achterstallig onderhouden particulier bezit, wat effect heeft op de leefbaarheid. Een deel van het particulier bezit is onderdeel van een VvE. In de grote steden zoals bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam is het goed functioneren van vooral (kleine) VvE's allesbehalve vanzelfsprekend. Er is zowel lokaal als landelijk veel aandacht voor het verbeteren van het functioneren van VvE's.

Onderstaand ga ik allereerst kort in op de wettelijke verplichtingen die gelden voor VvE's, waarna achtereenvolgens de huidige stand van zaken functioneren van VvE's; certificering en (branche)keurmerken, een mogelijke koppeling van de Nationale Hypotheek Garantie met het functioneren van de VvE en tot slot de ontwikkelingen die in de praktijk plaatsvinden.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Wettelijke verplichtingen

Elke burger die een appartement(srecht) verwerft, wordt op grond van het Burgerlijk Wetboek op dat moment tevens lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het complex. Op de VvE rust verder een aantal wettelijke verplichtingen, zoals zorgen voor inschrijving in het Handelsregister, instellen van een onderhoudsfonds en het verzorgen van onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

Veel VvE's geven een goede invulling aan deze verplichtingen. De afgelopen jaren hebben ook uitgewezen dat een belangrijk deel van de VvE's dit niet doet en min of meer «slapende» is. De consequenties van het slecht functioneren van een VvE vertaalt zich onder meer in slecht onderhoud van het pand. Dit heeft gevolgen voor de waarde van het pand en uitstraling op de leefbaarheid in de omgeving. Er zijn dus veel partijen die belang hebben bij het goed functioneren van een VvE, voorop gesteld de eigenaar-bewoners zelf.

Stand van zaken functioneren VvE's

Begin 2010 waren ongeveer 37 000 VvE's ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) op een geschat aantal van 118 000. Dit aantal is inmiddels gestegen tot ongeveer 85 000. Het totaal aantal VvE's in Nederland wordt nu geschat op ongeveer 129 000. Dit betekent dat momenteel ongeveer 66% van de VvE's daadwerkelijk is ingeschreven in het Handelsregister. Hierbij mag verwacht worden dat dit percentage de komende tijd nog zal stijgen vanwege de op pagina 4 van deze brief geschetste praktijkontwikkelingen.

Het Companenrapport geeft een beeld van het functioneren van de (in het Handelsregister ingeschreven) VvE's. Om een indicatie te geven of de VvE's naar behoren functioneren is onderzoek gedaan hoe zij scoren op de volgende vijf aspecten:

- Vergadering VvE: 84% van de VvE's vergadert minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt;
- Periodieke bijdrage: bij 88% van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd;
- Reservefonds: 81% van de VvE's heeft een onderhoudsfonds;
- Onderhoudsplan: 35% van de VvE's beschikt over een meerjaren onderhoudsplan;
- Opstalverzekering: 89% van de VvE's heeft een collectieve opstalverzekering.

De uitkomsten van de enquête 2012 zijn vergelijkbaar met die uit 2010 en deze hebben evenals de vorige keer alleen betrekking op de VvE's die zich hebben ingeschreven in het Handelsregister. Dit betekent dat het functioneren van de VvE's sindsdien niet (substantieel) is verbeterd en dat de situatie ook niet is verslechterd. Per saldo lijkt het er op dat er sprake is van een substantiële groep van met name kleinere VvE's die, ondanks de (getroffen) wettelijke maatregelen, beperkt hun verantwoordelijkheden waarmaken. Een conclusie van het onderzoek, is dan ook «het gaat goed, maar het kan nog beter». Deze conclusie deel ik.

Voor wat betreft de verplichte inschrijving in het Handelsregister is de motie van de leden Verhoeven (D66) en Van Bochove (CDA) van belang (TK, vergaderjaar 2011–2012, 33 000 VII, nr. 74). Deze motie vraagt om de verplichte inschrijving voor VvE's in het Handelsregister af te schaffen. Door de minister van EL&I is aangegeven dat deze motie zal worden

betrokken bij de evaluatie van de Handelsregisterwet. Na de zomer 2012 zal de minister van EL&I u hier nader over informeren.

Certificering van VvE-beheerders en (branche)keurmerken

In de eerdergenoemde motie van de leden Van Bochove en De Boer wordt aangegeven dat het wenselijk is te komen tot betrouwbare keurmerken voor VvE-administrateurs. In het Companenonderzoek is daarom specifiek aandacht besteed aan certificering en (branche)keurmerken. Certificering kan een probaat middel zijn om het kaf van het koren te scheiden. Een certificaat of keurmerk geeft VvE's, voor het aangaan van een contract met een VvE-beheerder, meer inzicht in de kwaliteit van een beheerder. De certificering van administrateurs / professioneel beheerders wordt gedaan door de Stichting Samen Kwaliteit Waarborgen (SKW) op basis van een beoordelingsrichtlijn, vastgesteld door een college van deskundigen, bestaande uit vertegenwoordigers van belanghebbende partijen. Uit het onderzoek blijkt dat VvE-beheerders niet enthousiast reageren op certificering. Al wordt door beheerders het nut wel gezien toch wordt niet vaak tot certificering overgegaan. VvE-beheerders geven voor het niet certificeren de volgende redenen: de kosten zijn te hoog, certificeren biedt geen kwaliteitswaarborg en daarnaast leidt certificeren niet tot meer opdrachten.

Een minder vergaand alternatief voor certificering lijkt de branchecode die ontwikkeld wordt. Vastgoedmanagement Nederland is momenteel bezig met het actualiseren van haar branchecode, specifiek voor de activiteiten op het vlak van VvE-beheer. Naar verwachting zal deze branchecode in de zomer 2012 gaan gelden. De naleving van deze branchecode draagt bij aan een professionele beroepsopvatting van VvE-beheerders.

Het Companenrapport geeft als verbeteringsuggestie een financiële stimulans te koppelen aan het gebruik maken van een gecertificeerd beheerder. Een financiële prikkel die ten goede komt aan de VvE kan er toe leiden dat VvE's eerder kiezen voor een gecertificeerd beheerder. Dit vormt voor de VvE-beheerders een belangrijke stimulans om tot certificering over te gaan. Voorbeelden van financiële prikkels zijn: korting op de opstalverzekering, korting op de hypotheekrente, etc. Het regelen van een financieel voordeel is primair de taak van de certificerende organisatie, al dan niet in samenwerking met de branche.

Hypotheekverstrekking onder NHG koppelen aan een kwaliteitswaarborg

In het onderzoek beschrijft Companen de suggestie om een koppeling te maken tussen het toekennen van NHG door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en het functioneren van de VvE. Het WEW verstrekt garantie op hypotheek tot € 350 000. Vanaf 1 juli 2012 wordt dit bedrag in drie stappen verlaagd totdat medio 2014 het oorspronkelijke niveau van € 265 000 wordt bereikt. Aan de garantieverstrekking worden verschillende eisen gesteld, zoals het aanwezig zijn van een taxatierapport van een door het WEW erkend instituut.

Met het WEW is de suggestie van Companen in een oriënterend gesprek verkend. De wenselijkheid hiervan zal samen met de (on)mogelijkheden en belemmeringen verder in beeld gebracht worden. Daarbij kan ondermeer worden meegenomen wat het effect is op de administratieve lastendruk voor het WEW, het effect op het functioneren van VvE's en de belemmeringen die dit opwerpt voor de woonconsument voor het afsluiten van een NHG. Ik streef ernaar u eind van dit jaar nader te informeren over de uitkomsten.

Andere ontwikkelingen in de praktijk

Alle betrokken partijen zien het belang van een actieve goed functionerende VvE, daar deze goed onderhoud van het (onder)pand verbetert. Om dit te stimuleren werkt een aantal van de partijen aan activering, ieder vanuit hun eigen perspectief. Het Rijk heeft dit bijvoorbeeld gedaan door de invoering van het machtigingsvoorstel; de gemeenten doen dit door voorlichting en ondersteuning en de private partijen zoals brancheorganisaties door aanscherping in voorwaarden. Kortom naast een aantal verbeteringsuggesties die het rapport aanreikt, gebeurt er in de praktijk veel om de «slapende» VvE's wakker te maken.

Een aantal belangrijke ontwikkelingen zijn:

- *Nieuw model taxatierapport*
Sinds januari 2011 heeft het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF, de koepel van hypotheekverstrekkers) een nieuw «Model taxatierapport financiering woonruimte» vastgesteld. Het model 2011 heeft een aanzienlijk betere beschrijving van het functioneren van de VvE dan het voorgaande model uit 2002. Daarbij speelt ook dat hypotheekverstrekkers kritischer dan voorheen kijken naar het functioneren van de VvE dan wel de staat van het onderhoud, alvorens een financiering te verstrekken.
- *Functioneren VvE op Funda*
De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) publiceert vanaf 1 juli 2012 een VvE-checklist op funda.nl. Dit zal naar verwachting een positieve bijdrage leveren aan de bewustwording inzake het belang van een goed functionerende VvE bij verkopers en aspirant-kopers.
- *Pilot activering van VvE's*
In Rotterdam en Den Haag nemen de zorgen over de kwaliteit van het particuliere woningbezit toe. Dit heeft geleid tot een activerende benadering van niet functionerende VvE's. De gemeente Den Haag stelt zich bijvoorbeeld ten doel in de periode van 2010 tot 2014 jaarlijks 500 VvE's te activeren. Zowel Rotterdam als Den Haag geven aan dat er tot 2011 te weinig wettelijke mogelijkheden waren. Het per 1 juli 2011 – op verzoek van gemeenten – geïntroduceerde machtigingsmodel geeft een gemeente meer mogelijkheden om preventief in te grijpen bij een VvE die niet functioneert. Omdat er van de mogelijkheden van het machtigingsmodel tot nu toe nog geen gebruik gemaakt is door de gemeenten, starten Rotterdam en Den Haag met betrokkenheid van BZK een pilot waarbij bij vijf VvE's ervaring opgedaan wordt met dit nieuwe wettelijke instrumentarium. De resultaten zullen te zijner tijd – in overleg met de VNG – breed onder alle gemeenten worden gecommuniceerd. Daarnaast vindt er een evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel bekend als de Rotterdamwet) plaats. In dat kader zal worden onderzocht of een instrument (wooninvesteringszone; WIZ) kan worden ontwikkeld waarmee bewoners geactiveerd kunnen worden om het eigen bezit, de gemeenschappelijke ruimten en de aanpalende buitenruimte en te onderhouden.

Vervolg

Alle bovenstaande ontwikkelingen samen zullen naar verwachting een behoorlijke impuls voor het activeren van VvE's betekenen. Zo vind ik het belangrijk, dat hypotheekverstrekkers nu al meer rekening houden met het functioneren van een VvE bij de toekenning van financiering. Bovendien is de VvE-problematiek een gespreksonderwerp bij de besprekingen met het IPO, de VNG en de steden aangaande de toekomst van stedelijke vernieuwing en zal in het kader van de evaluatie van de Rotterdamwet worden gezien welke mogelijkheden er zijn om bewoners op buurtniveau

te activeren. Ik ben van mening dat het wenselijk is eerst te bezien wat dit pakket stimulerende acties in combinatie met de uitkomsten van de pilot in Den Haag en Rotterdam gaat opleveren, alvorens te beoordelen of (andere) wijzigingen in wet- en regelgeving wenselijk zijn. Daarnaast zal ik samen met de het WEW bezien of en in hoeverre het wenselijk en mogelijk is tot verandering in de NHG-voorwaarden te komen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies