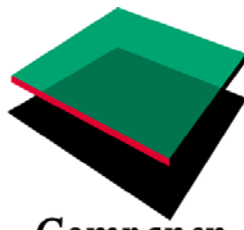


Companen

Ministerie van VROM

Stand van zaken VvE's in Nederland

20 mei 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.105

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

Ministerie van VROM

Stand van zaken VvE's in Nederland

20 mei 2010

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding en vraagstelling | 1 |
| 1.1. Aanleiding | 1 |
| 1.2. Onderzoeksopzet | 2 |
| 1.3. Leeswijzer | 3 |
| 2. Onderzoeksuitkomsten | 4 |
| 2.1. Inschrijvingen Kamer van Koophandel | 4 |
| 2.2. Samenstelling VvE's | 5 |
| 2.3. Enkele kenmerken van de steekproef | 5 |
| 2.4. Het functioneren van de VvE | 6 |
| 2.5. Toezicht notaris op VvE-verklaring bij overdracht of toedeling | 8 |
| 2.6. Onderhoud | 8 |
| 2.7. Het functioneren van de VvE's: de balans opmakend | 12 |
| 2.8. Machtigingsvoorstel | 12 |
| 2.9. Zorgpunten | 13 |
| 3. Samenvattende conclusies | 15 |
| Vragenlijst enquête Verenigingen van Eigenaren (VvE) | 1 |

1. Inleiding en vraagstelling

1.1. Aanleiding

Verschillende onderzoeken hebben in de afgelopen jaren uitgewezen dat een belangrijk deel van de Verenigingen van Eigenaars (VvE's) niet structureel invulling geeft aan haar bestuursverantwoordelijkheid. Één van de zichtbare resultaten is dat een deel van de voorraad appartementen in Nederland (flink) achterstallig onderhoud kent. Op grond van deze situatie heeft het Ministerie van VROM zich in de afgelopen jaren, samen met diverse belangenorganisaties van VvE's, ingespannen om hierin verandering te brengen. Dit heeft geresulteerd in enkele veranderingen in het Appartementsrecht en de Handelsregisterwet. Het betreft de volgende veranderingen:

- In het Appartementsrecht is per 1 mei 2005 vastgelegd dat iedere VvE een reservefonds dient aan te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Voor bestaande VvE's is een overgangstermijn van 3 jaar opgenomen en zij moesten per 1 mei 2008 ook over een dergelijk fonds beschikken. De omvang van het reservefonds is niet vastgelegd. Evenmin is vastgelegd dat de VvE moet beschikken over een meerjarenonderhoudsplanning (mop).
- Tevens is bepaald dat de notaris ervoor moet zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht inzake achterstallige bijdragen en omvang van het reservefonds bij eigendoms-overdracht of toedeling.
- Voorts is in de Handelsregisterwet 2007, in werking getreden juli 2008, vastgelegd dat alle VvE's per 31 december 2009 moeten zijn ingeschreven in het nieuwe Handelsregister.

Inmiddels ligt er bij de Eerste Kamer een voorstel tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door VvE's, het zogenoemde machtigingsvoorstel. Volgens dit machtigingsvoorstel krijgen de gemeenten meer mogelijkheden om agendasettend te zijn in de vergadering van een VvE. Als een gebouw in een zodanige staat verkeert dat overtreding van de Woningwet dreigt, kan de gemeente door de rechter worden gemachtigd om een vergadering van eigenaren te organiseren en daarin het onderwerp 'onderhoud' aan de orde stellen. Dit kan een stimulans zijn om het onderhoud ter hand te nemen en bijvoorbeeld een onderhoudsplan op te stellen. Gebeurt dit niet dan kan het college van Burgemeester en Wethouders een VvE zelfs verplichten een onderhoudsplan te (laten) maken als het gebouw in een gebied ligt waarvan de leefbaarheid onder druk staat.

Ofschoon de wetswijzigingen van recente datum zijn, heeft het Ministerie van VROM toch nu al de behoefte aan inzicht in de effecten van de getroffen maatregelen. In de gereede verwachting dat de beoogde effecten nog niet voor 100% zijn behaald, bestaat er op dit moment vooral behoefte aan een kwalitatief beeld. Het onderzoeksdoel is als volgt geformuleerd:

Ga na of de sinds 2005 aangebrachte wijzigingen in het appartementsrecht effect sorteren en of de wijzigingen bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van VvE's en het wegwerken van onderhoudsachterstanden. Zo dit nog onvoldoende het geval is, ga na welke redenen hieraan ten grondslag liggen.

Hierbij zijn de volgende onderzoeksvragen relevant. Deze zijn mede gebaseerd op gestelde vragen door de Tweede Kamer.

- Is er een reservefonds gevormd (bijvoorbeeld een rekeningnummer aanwezig)?
- Is er een voldoende gevuld reservefonds aanwezig?
- Is de voeding van het reservefonds gebaseerd op een (meerjaren)onderhoudsplan?
- In welke mate hebben VvE's zich ingeschreven in het Handelsregister?
- Is er een actief bestuur, wordt er vergaderd, ziet men elkaar?
- Draagt de verklaring inzake achterstallige bijdragen (controle door notaris) bij aan de notie bij VvE-leden dat een adequaat gevuld reservefonds belangrijk is?
- Hoe ervaren de VvE's het handelen van de gemeente?
- Is er een verband tussen armlastige VvE's en het inkomen van de individuele leden?

1.2. Onderzoeksopzet

Op twee manieren is informatie verzameld.

- **Gesprekken met organisaties die te maken hebben met VvE's.**
 - Er zijn gesprekken gevoerd met de vier grote steden en enkele middelgrote gemeenten (Leeuwarden, Eindhoven). In deze gesprekken is vooral nagegaan welke effecten zij ervaren van de recente wijzigingen van het appartementsrecht.
 - Voorts zijn telefonisch gesprekken gevoerd met: VvE-Belang, enkele makelaars en enkele notarissen.

- Beperkt aantal enquêtes onder VvE's.

Voorts is een schriftelijke enquête gehouden onder 500 VvE's in de vier grote steden. Het betreft een beperkt aantal enquêtes, met het oogmerk om een indicatie te krijgen van de effecten van de recente wetswijzigingen. De adressen zijn in eerste instantie opgevraagd bij de vier grote gemeenten. Geen van deze gemeenten beschikt echter over een compleet adressenbestand van de VvE's. Wel beschikken zij over deelbestanden, met name van de VvE's in wijken waarin de gemeente een intensief beleid voert om VvE's te activeren.

Uiteindelijk is besloten om de adreseselectie te baseren op de VvE's die waren ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Ten tijde van de adrestrekking waren dat er 37.000 op een geschat totaal aantal van ca 118.000 VvE's. Van meet af aan was dan ook duidelijk dat het register van de Kamer van Koophandel per 1 januari 2010 nog selectief is samengesteld; niet-actieve VvE's beschikken veelal niet over een bestuur en hebben zich dan ook (nog) niet kunnen inschrijven.

In totaal zijn 121 ingevulde enquêtes ontvangen. Dit komt neer op een respons van 24% en gelet op de aard van de doelgroep is dit aan te merken als een hoge respons. Toch is er sprake van een selectieve steekproef. Hiervoor bestaan de volgende aanwijzingen:

- Bij de geënquêteerde VvE's ligt de gemiddelde WOZ-waarde rond de €220.000. Uit het WoON2009 blijkt dat de gemiddelde waarde van een appartement op €174.000 ligt, aanmerkelijk lager dan de WOZ-waarde bij de geënquêteerde VvE's. Dit is een aanwijzing dat in de enquête de meer 'betere appartementen-complexen' waren vertegenwoordigd.

- In de geënquêteerde steekproef was de gemeente Amsterdam oververtegenwoordigd en de gemeente Rotterdam ondervertegenwoordigd (in Amsterdam liggen de prijzen voor appartementen hoger dan in Rotterdam).
- In de geënquêteerde steekproef zijn de zeer kleine VvE's ondervertegenwoordigd en dit zijn vaker de niet-actieve VvE's. Deze ondervertegenwoordiging is een logisch gevolg van de wijze waarop de steekproef is getrokken onder de bij de Kamer van Koophandel ingeschreven VvE's.

1.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In Hoofdstuk 2 worden de onderzoeksuitkomsten gepresenteerd.
- In Hoofdstuk 3 worden de samenvattende conclusies beschreven.

2. Onderzoeksuitkomsten

2.1. Inschrijvingen Kamer van Koophandel

Aantal ingeschreven VvE's

Als gevolg van de Handelsregisterwet 2007 die op 1 juli 2008 in werking is getreden, moesten ook de VvE's zich inschrijven uiterlijk 31 december 2009. In totaal zijn er ongeveer 118.000 en daarvan hebben zich begin januari 2010 ongeveer 37.000 ingeschreven; per 1 april 2010 ligt dit aantal op ca 41.000. Op basis van de gegevens van het Kadaster is, in augustus 2009 van de ongeveer 80.000 VvE's, steeds één lid van de vereniging door de Kamer van Koophandel aangeschreven. Niet alle VvE's zijn in 2009 aangeschreven. Gebleken is namelijk dat bij het Kadaster ook zogenoemde fictieve VvE's waren opgenomen. Tot 1 december 1972 was het niet wettelijk verplicht om een VvE op te richten en in de splitsingsakte op te nemen; in een aantal gevallen is dus, ondanks de splitsing in appartementsrechten, geen sprake van een opgerichte vereniging van eigenaars (dus wettelijk gezien ook geen sprake van een VvE). Deze fictieve VvE's zijn uit het adressenbestand verwijderd en de resterende ca 30.000 VvE's worden in april 2010 aangeschreven door de Kamer van Koophandel.

Hoe zijn de VvE's geïnformeerd?

Zoals hiervoor is aangegeven is een steekproef van 500 VvE's voor dit onderzoek benaderd met een enquête. Omdat voor het trekken van de steekproef gebruik is gemaakt van het adressenbestand van de Kamer van Koophandel, betrof dit VvE's die op de hoogte waren van het feit dat zij zich moesten inschrijven. Aan deze VvE's is de vraag voorgelegd hoe zij op de hoogte zijn gekomen van deze verplichting tot inschrijving. Dan blijkt het volgende¹:

- Artikel in een krant / tijdschrift / brochure / informatieblad: 26%
- Een recent verstuurd brief door de Kamer van Koophandel: 15%
- Internet: 12%
- Informatiebijeenkomst: 10%
- Anders, waaronder bekenden, bank, notaris 37%

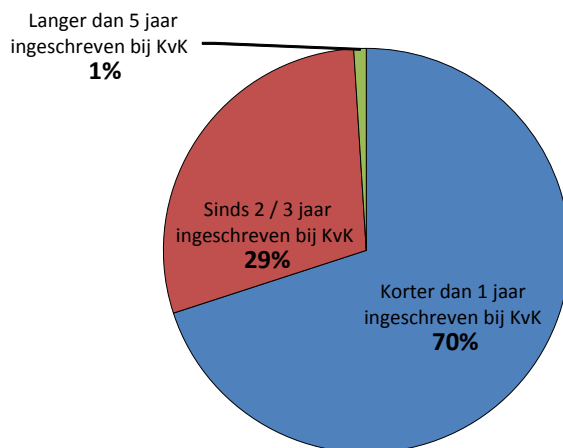
Geconcludeerd kan worden dat de VvE's zich hebben laten informeren door een variëteit van media. De informatieverstrekking is vooral via de krant / tijdschrift en informatiebijeenkomsten verlopen. Ook de belangenorganisaties hebben hierin een belangrijke bijdrage geleverd. De betekenis qua informatievoorziening van de brief die door de Kamer van Koophandel is verstuurd, is beperkt. Dit kan twee dingen betekenen. Of de VvE's waren al voor de ontvangst van de Kamer van Koophandel-brief op de hoogte van de verplichting tot inschrijving. Of de Kamer van Koophandel-brief heeft maar een beperkte attentiewaarde gekregen bij de VvE's.

Inschrijvingsduur

Uit figuur 2.1. blijkt dat het inschrijven van VvE's bij de Kamer van Koophandel iets van de laatste tijd is. Van de VvE's is 70% korter dan 1 jaar ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en 29% is sinds 2-3 jaar ingeschreven. Dit beeld verschilt niet naar grootte van de VvE's.

¹ De respondenten konden één antwoord opgeven.

Figuur 2.1: Inschrijving bij Kamer van Koophandel



2.2. Samenstelling VvE's

Op grond van cijfers van de belangenorganisatie VvE-Belang bestaat inzicht in de samenstelling van de VvE's.

Tabel 2.1: VvE's naar omvang

| Aantal Appartementen | Aantal VvE's |
|----------------------|--------------|
| 1-2 | Ca 48.000 |
| 3-9 | Ca 39.000 |
| 10 en meer | Ca 31.000 |
| Totaal | Ca 118.000 |

Bron: VvE-Belang.

Ongeveer 40% van de VvE bestaat uit één of twee appartementen en 26% bestaat uit 10 of meer appartementen.

De meeste VvE's bevinden zich in de vier grote steden en de middelgrote steden. In de vier grote steden zijn ruim 50.000 VvE's, als volgt verdeeld:

- Den Haag: ca 20.000 VvE's
- Amsterdam: ca 15.000 VvE's
- Rotterdam: ca 10.000 VvE's
- Utrecht: ca 5.000 VvE's

2.3. Enkele kenmerken van de steekproef

Grootte VvE's

In de steekproef zijn uitsluitend VvE's uit de vier grote steden benaderd. De VvE's die hebben meegewerkt aan het onderzoek, waren als volgt samengesteld:

- 1-2 appartementen: 21%
- 3-9 appartementen: 50%
- 10 en meer appartementen: 29%

Onder de respons bevinden zich verhoudingsgewijs minder kleine VvE's en meer middelgrote VvE's met 3-9 appartementen. Dit kan overigens een goede afspiegeling zijn

van de VvE's in de vier grote steden, aangezien zich in deze steden meer portiek-etagewoningen bevinden die vaak uit 6 of 8 portieken bestaan.

Mix van huur- en koopappartementen

Van de VvE's bestaat 63% uitsluitend uit koopappartementen. Bij 36% van de VvE's is er sprake van een mix van huur- en koopappartementen en in een derde van de gevallen heeft de verhuurder een meerderheidsbelang.

2.4. Het functioneren van de VvE

De belangenorganisaties VEH en VvE Belang, brancheverenigingen NVM, LMV, VBO en Consen en het ministerie van VROM hebben een VvE-checklist opgesteld voor (toekomstige) appartementseigenaren. Hiermee heeft een aspirant-koper van een appartement een overzicht waaruit blijkt hoe de VvE ervoor staat. Dit is de VvE Oké-test en 16% van de geënquêteerde VvE's kent deze test.



Aan de hand van de volgende vijf vragen kan men bepalen of de VvE actief is:

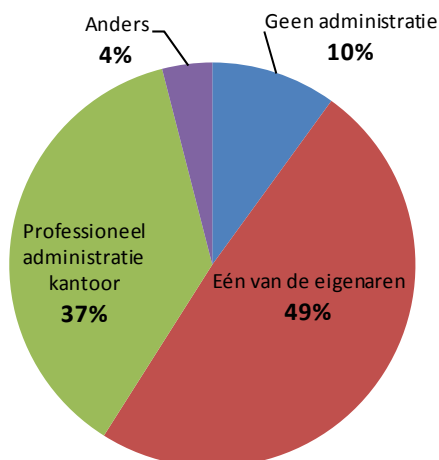
1. Vergadert de VvE minimaal een keer per jaar?
2. Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?
3. Is er sprake van een reservefonds / reservefondsen?
4. Is er een meerjarenonderhoudsplan (mjop) opgesteld?
5. Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?

In de enquête is nagegaan hoe de VvE's op deze aspecten en andere aspecten scoren.

Voeren van administratie

Uit figuur 2.2 blijkt of de VvE's een administratie voeren.

Figuur 2.2: Uitvoerder van de administratie



Zo'n 10% van de geënquêteerde VvE's voert geen administratie. De VvE's die een administratie bijhouden doen dat voor 49% zelf en dit gebeurt dan door één van de eigenaren. In ongeveer 37% van de gevallen wordt de administratie gevoerd door een professioneel administratiekantoor.

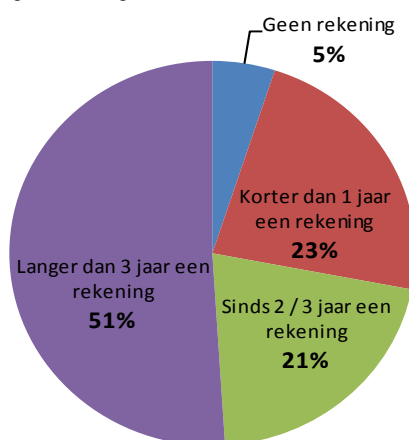
Bij kleine VvE's tot 10 appartementen, wordt de administratie in 75% van de gevallen uitgevoerd door één van de eigenaren. Bij de grotere VvE's (10-50 appartementen) en de grote VvE's (> 50 appartementen) gebeurt dit in 68% van de gevallen door een professioneel administratiekantoor.

Minimaal één vergadering per jaar

Van de VvE's vergadert 88% minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt; van deze VvE's geeft 90% aan dat van de laatste drie vergaderingen notulen zijn gemaakt dan wel dat de besluiten schriftelijk zijn vastgelegd.

Aanwezigheid bank- of girorekening?

Figuur 2.3: Aanwezigheid bank- of girorekening



Vanaf 1 mei 2008 zijn alle VvE's verplicht om een rekening te hebben. In de afgelopen jaren hebben steeds meer VvE's een rekening geopend en inmiddels heeft 95% van de

VvE's een bank- of girorekening. Zo'n 23% van de VvE's heeft sinds een jaar een bank- of girorekening en 21% heeft deze rekening sinds twee of drie jaar. Bijna 50% van de VvE's heeft al langer dan drie jaar een rekening.

Periodieke bijdrage

Bij 91% van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd. Die bijdrage kan betrekking hebben op de volgende zaken: bijdrage servicekosten, onderhoud groen-voorziening, collectieve opstalverzekering, etc.

Collectieve opstalverzekering

Van de VvE's heeft 89% een collectieve opstalverzekering afgesloten.

2.5. Toezicht notaris op VvE-verklaring bij overdracht of toedeling

In het Appartementsrecht is per 1 mei 2005 vastgelegd dat de notaris ervoor moet zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht inzake achterstallige bijdragen en omvang van het reservefonds bij eigendomsoverdracht of toedeling. Aan de VvE's is de vraag voorgelegd of zij bij de verkoop van een appartement hiervoor benaderd zijn door de notaris. Van de VvE's zegt 57% door de notaris te zijn benaderd en 43% van de VvE's zegt niet te zijn benaderd door de notaris. Aannemend dat alle notarissen zich van hun taak kwijten, is dit op het eerste oog een opmerkelijke uitkomst. Maar uit figuur 2.1 blijkt dat 70% van de VvE's zich pas in 2009 heeft ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het is heel wel denkbaar dat een deel van deze VvE's pas in de loop van 2009 een bestuur is gaan vormen. Een niet-actieve VvE zonder bestuur was voor een notaris niet aan te schrijven en in dat geval volstaat de notaris met de aantekening in de akte van overdracht of toedeling dat de vereniging niet actief is. Overigens, in de meeste gevallen is er bij een niet-actieve VvE ook geen sprake van het betalen van een bijdrage en is er dus ook geen sprake van een achterstallige betaling.

2.6. Onderhoud

In het Appartementsrecht is per 1 mei 2005 vastgelegd dat iedere VvE een reservefonds dient aan te houden 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Voor per 1 mei 2005 al bestaande VvE's is een overgangstermijn van 3 jaar opgenomen en zij moesten per 1 mei 2008 ook over een dergelijk fonds beschikken. De omvang van het reservefonds is niet vastgelegd. Evenmin is vastgelegd dat de VvE moet beschikken over een meerjarenonderhoudsplanning (mop). Wel is de meerjarenonderhoudsplanning verplicht gesteld in het nieuwe model-splitsingsreglement 2006 en daarmee van toepassing op nieuwe splitsingen, mits deze verwijzen naar dit model-splitsingsreglement.

Hoe zijn de VvE's geïnformeerd?

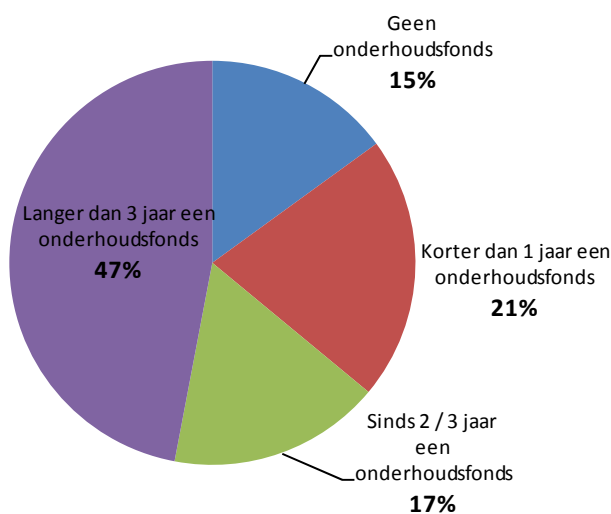
Aan de VvE's is de vraag voorgelegd hoe zij op de hoogte zijn gekomen van de verplichting om over een onderhoudsfonds te beschikken. Dan blijkt het volgende²:

- Artikel in een krant / tijdschrift / brochure / informatieblad: 40%
- Internet: 13%
- Informatiebijeenkomst: 10%
- Anders, met name door beheerder, bekenden en notaris: 37%

Geconcludeerd kan worden dat de VvE's zich hebben laten informeren door een variëteit van media. De informatieverstrekking is vooral via de krant / tijdschrift / brochure / informatieblad verlopen.

Aanwezigheid onderhoudsfonds

Figuur 2.4: Aanwezigheid onderhoudsfonds



Na een overgangstermijn van drie jaar, moeten VvE's sinds 1 mei 2008 beschikken over een reservefonds 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Inmiddels heeft 85% van de VvE's een onderhoudsfonds.

Bijna de helft van de VvE's heeft al langer dan 3 jaar een onderhoudsfonds.

Geconcludeerd kan worden dat de wettelijke verplichting tot het hebben van een onderhoudsfonds tal van VvE's heeft aangespoord om dit fonds in te stellen. Zo'n 21% van de VvE's heeft dit fonds sinds een jaar en 17% heeft dit fonds sinds 2-3 jaar.

Ter vergelijking: in 2006 heeft VvE-Belang onderzoek laten uitvoeren en toen bleek dat ongeveer 70% van de VvE's over een reservefonds beschikte. Dat betrof echter een landelijk onderzoek. De nu uitgevoerde enquête was gericht op de vier grote steden. Het ligt voor de hand dat in de vier grote steden VvE's minder vaak over een onderhoudsfonds beschikken. Uit onderzoek³ blijkt namelijk dat niet-actieve VvE's vooral betrekking hebben op appartementen die over een eigen opgang of ingang aan de straat beschikken (vaak beneden- en bovenwoningen) en portieketageflats. Deze typen appartementen bevinden zich vooral in de vier grote steden.

² De respondenten konden één antwoord opgeven.

³ Zie het 'Onderzoek functioneren VvE's', 2007, Companen in opdracht van het Ministerie van VROM.

Hoogte onderhoudsfonds

De appartementseigenaren die maandelijks een bijdrage storten in het onderhoudsfonds betalen gemiddeld €66 per appartement (ter vergelijking: de VvE-balie van de gemeente Den Haag adviseert VvE's om minimal €50 per maand te reserveren voor onderhoud). Dit komt op jaarbasis neer op een bijdrage van ongeveer €800. De gemiddelde herbouwwaarde bij de geëncquêteerde VvE's ligt rond de €190.000 per appartement. Dit betekent dat de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds gemiddeld neerkomt op 0,42% van de herbouwwaarde. De gemiddelde WOZ-waarde bij de geëncquêteerde VvE's ligt rond de €220.000 per appartement; de jaarlijkse bijdrage ligt dan op 0,36% van de WOZ-waarde.

Van de VvE's heeft 15% geen onderhoudsfonds en 6% heeft wel een onderhoudsfonds, maar deze wordt niet maandelijks gevoed.

Toepassing VvE-onderhoudsmeter

Op 1 mei 2008 heeft het Ministerie van VROM de VvE-onderhoudsmeter op haar website geplaatst. Hiermee kunnen appartementseigenaren op een eenvoudige manier een indicatie krijgen van de benodigde maandelijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds. Van de VvE's kent 22% de VvE-onderhoudsmeter en een derde van hen (per saldo 7% van de VvE's) heeft hiervan gebruik gemaakt.

Toereikendheid onderhoudsfonds

Hiervoor is aangegeven dat 85% van de VvE's over een onderhoudsfonds beschikt en van deze VvE's is 74% van oordeel dat het onderhoudsfonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren.

In de VvE-onderhoudsmeter is als indicatieve norm aangehouden dat de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde moet bedragen.

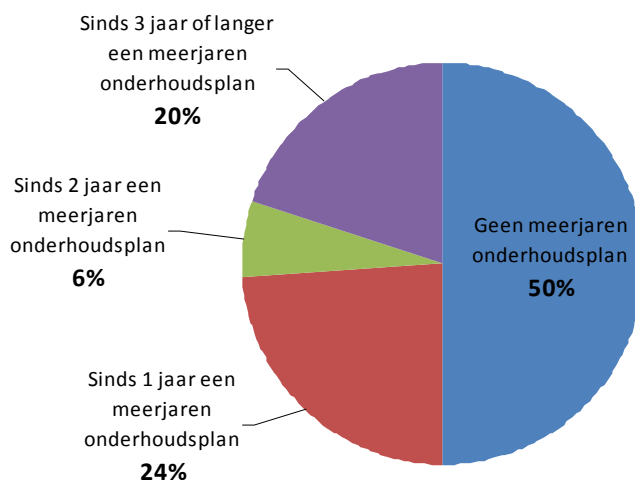
Onder de geëncquêteerde VvE's ligt dit als volgt:

- 21% reserveert: 0% van de herbouwwaarde
- 40% reserveert: < 0,3% van de herbouwwaarde
- 13% reserveert: 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde
- 26% reserveert: > 0,5% van de herbouwwaarde

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat veel VvE's een te optimistisch beeld hebben over de hoogte van de onderhoudskosten en daardoor de indruk hebben dat zij voldoende reserveren. In werkelijkheid blijkt 61% van de VvE's het onderhoudsfonds onvoldoende te voeden.

Meerjarenonderhoudsplan

Figuur 2.4: Beschikbaarheid van een meerjarenonderhoudsplan bij VvE's.



De VvE-onderhoudsmeter biedt slechts een indicatie voor de onderhoudskosten. Slechts aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan krijgen VvE's een duidelijk beeld van de onderhoudssituatie van hun appartementencomplex, de toekomstige onderhoudskosten en de hoogte van de maandelijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds. Van de VvE's beschikt 50% niet over een meerjarenonderhoudsplan. Deze uitkomst sluit aan op het gegeven dat 61% van de VvE's het onderhoudsfonds onvoldoende voedt.

Wel valt op dat 24% van de VvE's aangeeft sinds een jaar over een meerjarenonderhoudsplan te beschikken en 6% heeft sinds 1-2 jaar een dergelijk plan. Eerder is al de conclusie getrokken dat de verplichting om sinds 1 mei 2008 over een onderhoudsfonds te beschikken, daadwerkelijk een impuls heeft gegeven om een onderhoudsfonds in te stellen. In het verlengde daarvan zijn VvE's zich meer bewust geworden van het belang van een adequate vulling van dit onderhoudsfonds en bijna een kwart heeft dan ook besloten om in het afgelopen jaar een meerjarenonderhoudsplan op te (laten) stellen.

Het hierboven geschetste beeld wijkt af van het beeld dat gemeenten hebben. Er zijn gesprekken gevoerd met de vier grote steden en enkele middelgrote steden. Bij die gesprekspartners bestaat de indruk dat de situatie rond het onderhoudsfonds van VvE's weinig verbeterd is in de afgelopen jaren. Zij hebben wel het beeld dat meer VvE's overgegaan zijn tot het instellen van een onderhoudsfonds, maar de voeding daarvan is nauwelijks verbeterd en zij leggen daarbij een directe relatie met het feit dat de omvang van het reservefonds wettelijk niet is vastgelegd.

Het verschil tussen dit beeld bij gemeenten en de uitkomsten van de enquête is echter wel verklaarbaar. De gemeenten hebben geen integraal beeld van de situatie bij VvE's, maar zij concentreren hun aandacht op de VvE's waarin sprake is van een grote onderhoudsachterstand. Uit eerder onderzoek⁴ is gebleken dat de problematiek van achterstallig onderhoud bij koopappartementen en niet-actieve VvE's zich vooral voordoet 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 en worden nú bewoond door

⁴ Zie het 'Onderzoek functioneren VvE's', 2007, Companen in opdracht van het Ministerie van VROM.

verhoudingsgewijs veel starters en autochtonen met een bescheiden inkomen. Het verloop onder bewoners van een appartement is hoog, zoals blijkt uit eerder onderzoek⁵. De ervaring van de grote steden is dat juist in die complexen bewoners niet voldoende willen of kunnen reserveren voor toekomstig onderhoud. Dit was voor de instelling van het verplichte onderhoudsfonds aan de orde en dit is na 1 mei 2008 niet veranderd. De bewoners van deze vaak niet-actieve VvE's hebben mogelijk wel een onderhoudsfonds, maar vullen dit niet of ontoereikend. De doorstroming is hoog en bij 'short-stayers' heeft het lange termijn onderhoud geen prioriteit.

2.7. Het functioneren van de VvE's: de balans opmakend

In paragraaf 2.4 is de VvE Oké-test beschreven die door de belangenorganisaties VEH en VvE Belang, brancheverenigingen NVM, LMV, VBO en Consen en het ministerie van VROM is ontwikkeld. Op basis van de uitkomsten van de enquête kan worden bepaald in hoeverre de VvE's voldoen aan de vijf eisen uit de VvE Oké-test. De enquête levert het volgende beeld op:

- Van de VvE's vergadert 88% minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt.
- Bij 91% van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd.
- Inmiddels heeft 85% van de VvE's een onderhoudsfonds.
- Van de VvE's beschikt 50% over een meerjarenonderhoudsplan.
- Van de VvE's heeft 89% een collectieve opstalverzekering afgesloten.

De kern van de VvE Oké-test is, dat een VvE pas goed functioneert als aan alle vijf eisen wordt voldaan. Bijna 80% voldoet aan vier van de vijf eisen; vooral het meerjarenonderhoudsplan is hierbij het breekpunt. Volledigheidshalve tekenen wij aan dat dit het resultaat is van een enquête onder een selecte steekproef van VvE's (zie hoofdstuk 1).

2.8. Machtigingsvoorstel

Op 20 april 2010 is in de Tweede Kamer een voorstel besproken en geamendeerd tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door VvE's, het zogenoemde machtigingsvoorstel. De Eerste Kamer zal zich er eendaags over buigen.

De gemeente kan op verzoek gemachtigd worden door de kantonrechter om bij niet-functionerende VvE's met onderhoudsachterstand in te grijpen. Na machtiging krijgt de gemeente de volgende bevoegdheden:

- Een vergadering van eigenaren bijeenroepen zoals in de statuten is bepaald.
- De vergadering bijwonen, daar het woord voeren en voorstellen doen over beheer en onderhoud, bijdragen aan het reservefonds, lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie en de samenstelling van het bestuur.
- Anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering.

⁵ Zie het 'Onderzoek functioneren VvE's', 2007, Companen in opdracht van het Ministerie van VROM.

Dit wetsvoorstel heeft het Rijk, in overleg met onder meer de vier grote steden, uitgewerkt. Daarbij staat voor ogen om gemeenten meer mogelijkheden te bieden om preventief op te treden om verloedering te voorkomen. Het wetsvoorstel is erop gericht om negatieve ontwikkelingen in een eerder stadium te keren. Gemeenten kunnen optreden als er sprake is van 'een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin' een gebouw niet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en daarmee 'aanschrijvingswaardig' wordt.

Als het handelen van de gemeente, op grond van de machtiging van de kantonrechter, niet het gewenste resultaat heeft, kan de gemeente een 'publiekrechtelijke' vervolgstap zetten. Het wetsvoorstel voorziet namelijk ook in een wijziging van de Woningwet, zodanig dat Burgemeester en Wethouders van een gemeente een VvE kunnen dwingen tot het opstellen van een onderhoudsplan en tot het van kracht blijven van dat plan gedurende zijn looptijd (minimaal 5 jaar). Voorwaarde is wel, dat het gebouw gelegen is in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders onder druk staat.

De voorgestelde aanpassingen worden door de gemeenten positief gewaardeerd en zij staan in de startblokken om dit in de praktijk toe te gaan passen.

2.9. Zorgpunten

In de gevoerde gesprekken met de vier grote steden zijn de volgende zorgpunten naar voren gekomen.

1. VvE moet actief **blijven**.

De ervaring in vooral Den Haag en Rotterdam is, dat VvE's met een flinke informatiecampagne en financiële steun wel geactiveerd kunnen worden. Zo stelt Den Haag bij subsidiering van een meerjarenonderhoudsplan de eis dat de VvE actief moet zijn en moet voldoen aan de VvE-Oké-test⁶. Een en ander heeft tot gevolg dat de VvE actiever wordt en ook bewuster omgaat met het reserveren van geld voor onderhoud. Echter, een blijvende adequate voeding van het onderhoudsfonds wordt niet afgedwongen en door de snelle wisseling van eigenaren (hoge doorstroming) ziet de gemeente dat het onderhoudsfonds van diverse VvE's aan waarde inboet. In het bijzonder doet zich dit voor bij kleine VvE's, waarbij een nieuwe eigenaar soms de noodzaak tot reservering minder inziet.

NB.: De gemeente Rotterdam stelt bij de subsidiering van particuliere woningverbetering de voorwaarde dat de VvE het beheer heeft ondergebracht bij een gecertificeerde VvE-beheerder of bij de organisatie 'VvE 010'. Daarmee wordt afgedwongen dat het onderhoud goed wordt geregeld en de noodzakelijke reserveringen worden gepleegd.

⁶ De Oké-test van de gemeente Den Haag (ook diverse andere gemeenten hanteren deze test) heeft 5 vragen / voorwaarden meer dan de Oké-test die door de belangenorganisaties en het Ministerie van VROM is ontwikkeld. De extra vragen zijn:

- Wordt er een administratie gevoerd door de VvE?
- Zijn er van de laatste drie vergaderingen notulen of schriftelijke besluiten gemaakt?
- Heeft de VvE een bank- of girorekening?
- Is er een overzicht van de gedane en verwachte uitgaven en inkomsten van het afgelopen jaar en voor het komende jaar?
- Sluit het gespaarde bedrag voor groot onderhoud goed aan bij het meerjarenonderhoudsplan?

2. Adequate voeding onderhoudsfonds

Belangrijk is dat VvE's voor wooncomplexen over een onderhoudsfonds beschikken dat toereikend is om de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Diverse gemeenten (Den Haag en Rotterdam) en ook VvE-Belang achten het dan ook gewenst om de hoogte van de voeding van het onderhoudsfonds wettelijk af te dwingen. Dit zorgt ervoor dat het onderhoudsfonds blijvend adequaat gevuld is. Deze geëncquêteerde organisaties geven de voorkeur aan meer wettelijke dwang. Hierbij kan gedacht worden aan het stellen van de eis dat VvE's moeten beschikken over een meerjarenonderhoudsplan, als basis voor het bepalen van de maandelijkse bijdrage. Overigens, het machtigingsvoorstel voorziet hierin wel degelijk, specifiek voor gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Een alternatief is het bepalen van een normbedrag (bijvoorbeeld gerelateerd aan de herbouwwaarde of de WOZ-waarde van de appartementen).

3. VvE's blijven informeren.

De gesprekspartners blijven verrast, hoe slecht eigenaren van een appartement op de hoogte zijn van het feit dat zij participeren in een VvE en wat dat betekent. De hoge doorstroming onder appartementseigenaren speelt daarbij zeker een rol. Het blijft dus van belang om in te zetten op een goede informatieverstrekking door gemeenten, de belangenorganisaties, makelaars, notarissen, het Ministerie van VROM, etc.

3. Samenvattende conclusies



Amuse

1. De kwaliteit van de voorraad koopappartementen is al decennia een zorgpunt. Lange tijd lag het accent op het verstrekken van subsidies in het kader van de particuliere woningverbetering. In de afgelopen jaren is het accent verschoven van subsidiëren naar faciliteren. Veel gemeenten hebben besloten om geen subsidies meer te verstrekken. Zij kiezen voor meer preventieve maatregelen zoals voorlichting en ondersteuning van VvE's.

Het Ministerie van VROM heeft zich samen met de belangenverenigingen en de gemeenten, en in het bijzonder met de vier grote gemeenten, ingespannen om de situatie op de appartementenmarkt structureel te verbeteren. Dit is gebeurd door voorlichting, het bieden van handreikingen (de VvE-onderhoudsmeter, de VvE Oké-test) en het doorvoeren van wettelijke aanpassingen. De uitkomsten van het nu uitgevoerde onderzoek wijzen uit, dat de inspanningen vruchten afwerpen. Meer VvE's zijn in de afgelopen jaren actief geworden en meer VvE's zijn een onderhoudsfonds gaan vormen. Maar, nog steeds wordt door ongeveer 60% van de VvE's onvoldoende voor het onderhoud gereserveerd.

Ondanks het feit dat de gegevens gebaseerd zijn op een enquête onder een selecte groep VvE's, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een verbetering, Maar, de problemen rond de onderhoudssituatie van appartementen zijn nog niet in zijn geheel opgelost. Vooral in Rotterdam en Den Haag is nog steeds sprake van een omvangrijke onderhoudsachterstand bij appartementencomplexen, in het bijzonder in enkele specifieke gebieden. In deze gemeenten zijn respectievelijk 'VvE 010' en de 'VvE-Balie' beschikbaar, om VvE's te ondersteunen. En deze gemeenten kijken dan ook reikhalzend uit naar de vaststelling van het zogenoemde 'machtigingsvoorstel' dat voor besluitvorming aan de Kamers is voorgelegd. Dat voorstel biedt de gemeenten meer mogelijkheden om preventief op te treden om verloedering te voorkomen. In finale zin kunnen gemeenten dit 'publiekrechtelijk' afdwingen.

Opdracht

2. Bij een deel van de appartementencomplexen in Nederland is sprake van (soms een fors) achterstallig onderhoud. Mede om VvE's aan te sporen hierin verandering aan te brengen zijn enkele jaren geleden het Appartementsrecht en de Handelsregisterwet gewijzigd. Ofschoon de wijzigingen van recente datum zijn, heeft het Ministerie van VROM toch nu al de behoefte aan inzicht in de effecten van de getroffen maatregelen. Daartoe is het volgende onderzoek uitgevoerd:

Ga na of de sinds 2005 aangebrachte wijzigingen in het appartementsrecht effect sorteren en of de wijzigingen al bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van VvE's en het wegwerken van onderhoudsachterstanden. Zo dit nog onvoldoende het geval is, ga na welke redenen hieraan ten grondslag liggen.

3. Op twee manieren is informatie verzameld om een kwalitatief beeld van de effecten te krijgen.
 - Er zijn gesprekken gevoerd met de vier grote steden en enkele middelgrote gemeenten.
 - Voorts is er een schriftelijke enquête gehouden onder 500 VvE's in de vier grote steden. De adresselectie is gebaseerd op de VvE's die waren ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). Bekend is dat dit een selectieve groep VvE's is. Immers, niet-actieve VvE's zonder een bestuur hebben zich (nog) niet ingeschreven. Bij de interpretatie van de onderzoeksuitkomsten moet met dit gegeven rekening worden gehouden.

Inschrijvingen Kamer van Koophandel

4. Van de in totaal 118.000 VvE's hadden zich begin januari 2010, ongeveer 37.000 ingeschreven. Een steekproef van deze VvE's is voor de enquête benaderd en daaruit blijkt dat 70% van de benaderde VvE's korter dan 1 jaar is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en 29% is sinds 2-3 jaar ingeschreven.

Toezicht notaris op VvE-verklaring bij overdracht of toedeling

5. Sinds 1 mei 2005 moet de notaris ervoor zorgen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht inzake achterstallige bijdragen en omvang van het reservefonds bij eigendoms-overdracht of toedeling. Van de VvE's zegt 57% in 2009, bij de verkoop van een appartement, te zijn benaderd door de notaris voor een dergelijke verklaring. Dit percentage zal naar verwachting in de loop van 2010 en volgende jaren snel stijgen, nu VvE's per 31 december 2009 verplicht zijn tot inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Onderhoud

6. Na een overgangstermijn van drie jaar, moeten VvE's sinds 1 mei 2008 beschikken over een reservefonds 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. De situatie is nu als volgt.
 - Inmiddels heeft 85% van de VvE's een onderhoudsfonds en 21% heeft dit fonds sinds een jaar. Dit impliceert dat de wettelijke verplichting tot het hebben van een onderhoudsfonds tal van VvE's heeft aangespoord om dit fonds in te stellen.
 - De appartementseigenaren die maandelijks een bijdrage storten in het onderhoudsfonds betalen gemiddeld bijna € 800 per appartementsrecht per jaar (ca 0,42% van de herbouwwaarde).
 - Van de VvE's is 74% van oordeel dat het onderhoudsfonds voldoende gevuld wordt om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren, terwijl in werkelijkheid maar 39% van de VvE's het onderhoudsfonds voldoende voedt.
 - Slechts 50% van de VvE's beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en dit verklaart mogelijk mede waarom het merendeel van de VvE's het onderhoudsfonds onvoldoende voedt, maar zelf wel van oordeel is dat de voeding adequaat is.
7. Hierboven is het beeld geschetst, dat het nog lang niet goed zit met het onderhoudsfonds en de vulling daarvan, maar gelijktijdig is ook geconcludeerd dat er wel sprake is van een aanmerkelijke verbetering. Dit beeld wijkt af van het beeld dat gemeenten

hebben. Uit de gevoerde gesprekken met vertegenwoordigers van de vier grote steden is naar voren gekomen, dat de situatie rond het onderhoudsfonds van VvE's weinig verbeterd is in de afgelopen jaren. Het verschil tussen dit beeld bij gemeenten en de uitkomsten van de enquête is echter wel verklaarbaar. De gemeenten hebben geen integraal beeld van de situatie bij alle VvE's, maar zij concentreren hun aandacht op de VvE's waarin sprake is van een grote onderhoudsachterstand.

Het functioneren van de VvE's

8. De belangenorganisaties VEH en VvE Belang, brancheverenigingen NVM, LMV, VBO en Consen en het ministerie van VROM hebben een VvE-checklist opgesteld voor (toekomstige) appartementseigenaren. Aan de hand van vijf vragen kan een aspirant-koper van een appartement beoordelen hoe de VvE ervoor staat. Dit is de VvE Oké-test. De enquête levert het volgende beeld op.
 - Van de VvE's vergadert 88% minimaal één keer per jaar en veelal worden hiervan ook notulen gemaakt.
 - Bij 91% van de VvE's wordt periodiek een bijdrage geïncasseerd.
 - Inmiddels heeft 85% van de VvE's een onderhoudsfonds.
 - Van de VvE's beschikt 50% over een meerjarenonderhoudsplan.
 - Van de VvE's heeft 89% een collectieve opstalverzekering afgesloten.Bijna 80% voldoet aan vier van de vijf eisen; vooral het meerjarenonderhoudsplan is hierbij het breekpunt.

Machtigingsvoorstel

9. Op 20 april 2010 is in de Tweede Kamer een voorstel besproken en geamendeerd tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door VvE's, het zogenoemde machtigingsvoorstel. Daarin krijgen gemeenten meer mogelijkheden om preventief op te treden om verloedering te voorkomen. Tevens kan het opstellen van een onderhoudsplan bij VvE's worden afgedwongen in gebieden waarin de leefbaarheid onder druk staat. De voorgestelde aanpassingen worden door de vier gemeenten positief gewaardeerd en vooral Rotterdam en Den Haag staan in de startblokken om dit in de praktijk toe te gaan passen.

Zorgpunten

10. In de gevoerde gesprekken zijn de volgende zorgpunten naar voren gekomen.
 - *VvE moet actief blijven.*

De ervaring in met name Den Haag en Rotterdam is, dat VvE's met een flinke informatiecampagne en financiële steun wel geactiveerd kunnen worden. Dit actief zijn blijft echter mede door de snelle wisseling van eigenaren (hoge doorstroming) een zorgpunt. De gemeente Rotterdam heeft dit ondervangen door bij de subsidiering van particuliere woningverbetering de voorwaarde te stellen dat de VvE het beheer moet onderbrengen bij een gecertificeerde VvE-beheerder of de organisatie 'VvE 010'.
 - *Adequate voeding onderhoudsfonds.*

Diverse gemeenten (Den Haag en Rotterdam) en ook VvE-Belang achten het gewenst om de hoogte van de voeding van het onderhoudsfonds wettelijk af te dwingen. Dit zorgt ervoor dat het onderhoudsfonds blijvend adequaat gevuld is.

Het rijk heeft hier niet voor gekozen, onder meer omdat de VvE-problematiek toch maatwerk vereist.

- *VvE's blijven informeren.*

Er is een blijvende noodzaak tot goede informatieverstrekking aan eigenaren van appartementen en potentiële eigenaren van appartementen door gemeenten, de belangenorganisaties, makelaars, notarissen, het Ministerie van VROM, etc.

Betrouwbaar beeld van VvE's krijgen

11. Tot slot moet worden opgemerkt dat het hierboven beschreven oordeel in belangrijke mate gebaseerd is op een uitgevoerde enquête onder een kleine groep VvE's die waren ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Dit levert een selectief beeld op, onder meer, omdat kleine VvE's ondervertegenwoordigd waren.

Het verkrijgen van een betrouwbaar beeld vereist een breed en omvangrijker onderzoek onder VvE's, waarbij ook appartementseigenaren uit niet-actieve VvE's worden benaderd.

Vragenlijst enquête Verenigingen van Eigenaren (VvE)

Februari 2010

1. **Waar is de VvE gevestigd?**
 - Amsterdam
 - Rotterdam
 - Den Haag
 - Utrecht
 - Elders
2. **Hoe groot is de VvE?**
 - 2 leden / appartementen
 - 3-9 leden / appartementen
 - 10-49 leden / appartementen
 - 50 en meer leden / appartementen
3. **Is er sprake van een gemengde VvE (mix van huur- en koopappartementen)**
 - Ja → Ga naar vraag 4
 - Nee → Ga naar vraag 5
4. **Heeft één van de verhuurders een meerderheidsbelang (meer dan 50%)?**
 - Ja
 - Nee
5. **Voert de VvE een administratie?**
 - Ja → Ga naar vraag 6
 - Nee → Ga naar vraag 7
6. **Wie verzorgt de administratie van de VvE?**
 - Eén van de eigenaren
 - Een professioneel administratiekantoor (bestuurder)
 - Anders, namelijk
7. **Vergadert uw VvE minimaal één keer per jaar?**
 - Ja
 - Nee
8. **Zijn er van de laatste drie vergaderingen notulen of schriftelijke besluiten gemaakt?**
 - Ja
 - Nee
9. **Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?**
 - Ja
 - Nee
10. **Heeft de VvE een gezamenlijke opstalverzekering?**
 - Ja
 - Nee
11. **Heeft de VvE een bank- of girorekening?**
 - Ja → Ga naar vraag 12
 - Nee → Ga naar vraag 13
12. **Sinds wanneer heeft de VvE een bank- of girorekening?**
 - Kortere dan 1 jaar
 - Sinds 1 tot 3 jaar
 - Sinds 3 tot 5 jaar
 - Langer dan 5 jaar
13. **Heeft de VvE een onderhoudsfonds / reservefonds?**
 - Ja → Ga naar vraag 14
 - Nee → Ga naar vraag 16
14. **Sinds wanneer heeft de VvE een onderhoudsfonds / reservefonds?**
 - Kortere dan 1 jaar
 - Sinds 1 tot 3 jaar
 - Sinds 3 tot 5 jaar
 - Langer dan 5 jaar
15. **Hoe hoog is de maandelijkse bijdrage per appartement / woning voor het onderhoudsfonds / reservefonds?**
Exclusief servicekosten, groenonderhoud, verzekeringen, etc.
Bedrag per maand: €
16. **Wat is de herbouwwaarde en de WOZ-waarde van een gemiddeld appartement / woning van uw VvE?**
Herbouwwaarde: €
WOZ-waarde: €
17. **Beschikt de VvE over een meerjarenonderhoudsplan?**
 - Ja → Ga naar vraag 18
 - Nee → Ga naar vraag 19
18. **Van wanneer dateert het meerjarenonderhoudsplan?**
 - 1 jaar oud
 - 2 jaar oud
 - 3 tot 5 jaar oud
 - Ouder dan 5 jaar
19. **Bent u van oordeel dat het onderhoudsfonds / reservefonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren?**
 - Ja
 - Nee
 - Niet van toepassing (geen onderhoudsfonds)

20. Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?
- Ja → Ga naar vraag 21
- Nee → Ga naar vraag 22
21. Sinds wanneer is de VvE bij de Kamer van Koophandel ingeschreven?
- Kortere dan 1 jaar
- Sinds 1 tot 3 jaar
- Sinds 3 tot 5 jaar
- Langer dan 5 jaar
22. Kent u de VvE-onderhoudsmeter?
- Ja → Ga naar vraag 23
- Nee → Ga naar vraag 24
23. Heeft u gebruik gemaakt van de VvE-onderhoudsmeter?
- Ja
- Nee
24. Kent u de VvE-Oké test?
- Ja
- Nee
25. Is er in het afgelopen jaar nog een appartement / woning binnen het complex verkocht?
- Ja → Ga naar vraag 26
- Nee → Ga naar vraag 27
26. Is de VvE in het afgelopen jaar benaderd door een notaris voor een verklaring inzake achterstallige bijdragen?
- Ja
- Nee
27. De Handelsregisterwet is veranderd en VvE'n zijn verplicht om voor 1 januari 2010 te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Bent u hiervan op de hoogte?
- Ja → Ga naar vraag 28
- Nee → Ga naar vraag 29
28. Hoe bent u geïnformeerd over de verplichting om te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel per 1 januari 2010?
- Informatie van een andere VvE
- Internet
- Informatiebijeenkomst
- Artikel in een krant / tijdschrift
- Folder / brochure / informatieblad
- Een recente verstuurde brief van de Kamer van Koophandel
- Anders, namelijk
29. De wet / het appartementsrecht is veranderd en VvE'n zijn verplicht om per 1 mei 2008 over een onderhoudsfonds / reservefonds te beschikken. Bent u hiervan op de hoogte?
- Ja → Ga naar vraag 30
- Nee → Ga naar vraag 31
30. Hoe bent u geïnformeerd over de verplichting om per 1 mei 2008 over een onderhoudsfonds / reservefonds te beschikken?
- Informatie van een andere VvE
- Internet
- Informatiebijeenkomst
- Artikel in een krant / tijdschrift
- Folder / brochure / informatieblad
- Anders, namelijk
31. Vindt u dat de gemeente meer ondersteuning moet bieden aan VvE'n?
- Ja → Ga naar vraag 32
- Nee → Ga naar vraag 33
32. Waaruit moet die extra ondersteuning van de gemeente bestaan? (Meer antwoorden mogelijk)
- Bieden van meer informatie / voorlichting
- Helpen om tot een actievere VvE te komen
- Helpen bij het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan
- Subsidiëren van kosten voor aanpakken achterstallig onderhoud
- Anders, namelijk
33. Tot slot: heeft u nog opmerkingen of suggesties??
-

HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!

U KUNT DE VRAGENLIJST TOT EN MET 15 MAART 2010 TERUGSTUREN NAAR COMPANEN.
 ANTWOORDNUMMER 1215, 6800 VB ARNHEM. EEN ANTWOORDENVELOP IS BIJGEVOEGD. EEN POSTZEGEL
 IS NIET NODIG