

versnipperd bezit biedt kansen

programma



Op dit moment zijn in Nederland circa 118.000 VvE's ingeschreven, die in totaal ruim 500.000 appartementen omvatten(1). Juist door de toenemende verkoop van appartementen door (institutionele) beleggers en woningcorporaties in de

afgelopen decennia, neemt het aantal VvE's sterk toe. De opkomst van de VvE's wordt dus mede beïnvloed door de verschuiving op de woningmarkt, waarbij de koopwoning de huurwoning heeft verdrongen als dominante vorm.

tekst en beeld martin liebregts

Het versnipperde bezit, waarbij huur- en koopwoningen door elkaar lopen, wordt steeds meer de regel in plaats van de uitzondering. Zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen worden verkocht door corporaties en beleggers. Het resultaat is dat er gemengde eigendommen ontstaan: eigenaar-bewoners naast huurders. Misschien maakt deze werkelijkheid van gemengd bezit de geest rijp voor kwaliteitsaanpassing op woningniveau, in combinatie met een of andere vorm van gemeenschappelijk beheer. Vanuit deze ontwikkeling beschouwd, wordt een gerichte mate van zelfbeheer ook voor de sociale huursector een reëel perspectief als tussenvorm.

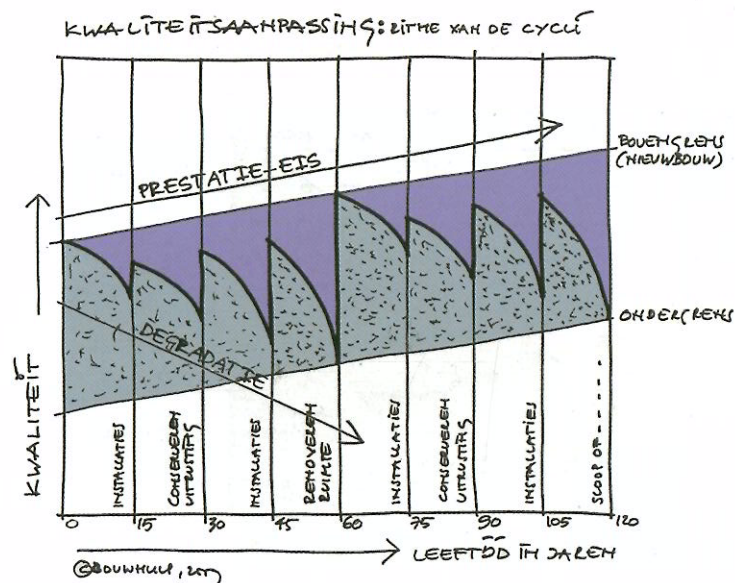
Vanuit het oogpunt van de huidige ontwikkelingen is het zinvol om terug en vooruit te kijken. Het verleden biedt de kans problemen tijdig te herkennen en zo te voorkomen. De toekomst geeft ruimte aan nieuwe mogelijkheden. In het verleden is er ooit gepleit voor allerlei vormen van zelfbeheer, die nooit geland zijn. Tegelijkertijd vraagt de toekomst om meer bemoeienis en zeggenschap voor de individuele bewoner, waarbij eigendom een rol speelt. Er is aanleiding genoeg om tot herbezinning te komen.

Het is niet de bedoeling de diversiteit aan eigendom de revue te laten passeren (van Slim Kopen tot maatschappelijk gebonden eigendom, en van appartementsrecht tot gated communities). In dit artikel gaat het om de ruimte die gemengd eigendom biedt aan nieuwe ontwikkelingen zoals energieopwekking, waarbij de VvE-contracten één van de vormen is om hier een juridisch kader aan te geven.

PROBLEMEN UIT HET VERLEDEN

In de jaren tachtig deden zich grote problemen voor op de woningmarkt. De prijzen van de koopwoningen daalden in enkele jaren met 40 procent(2). Vooral in de sector met koopappartementen leidde dit tot grote problemen. Op bijna geen enkele wijze was het mogelijk voor de individuele eigenaar om de exacte financiële middelen te krijgen om bij problemen de vereiste verbeteringen aan te brengen. De bestaande 'oude' hypotheek was beduidend hoger dan de economische waarde van de woning. En omdat verbeteringen aan de schil en installaties voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van de deelname van alle eigenaren, leidde dit tot een impasse. Ook in die tijd, waarin de energieprijzen beduidend lager lagen dan nu, is gepoogd energie(gebruik) als drager voor verbeteringen in te zetten. Echter door het ontbreken van een financieel en technisch aanbod vanuit de markt is het destijds gebleven bij studies en ideeën.

De problemen uit het verleden, waarbij geen afdoende middelen aanwezig waren om de onderhoudskwaliteit aan te pakken, hebben nog steeds niet geleid tot een bevredigend antwoord. Pas sinds 1 mei 2008 moeten de VvE's (Vereniging van Eigenaren) beschikken over een reservefonds(3). Het aantal en de omvang van deze fondsen zijn nog bescheiden. De verdere professionalisering van het beheer van de VvE's, onder invloed van de professionele beleggers, biedt nieuw perspectief voor de toekomst(4).

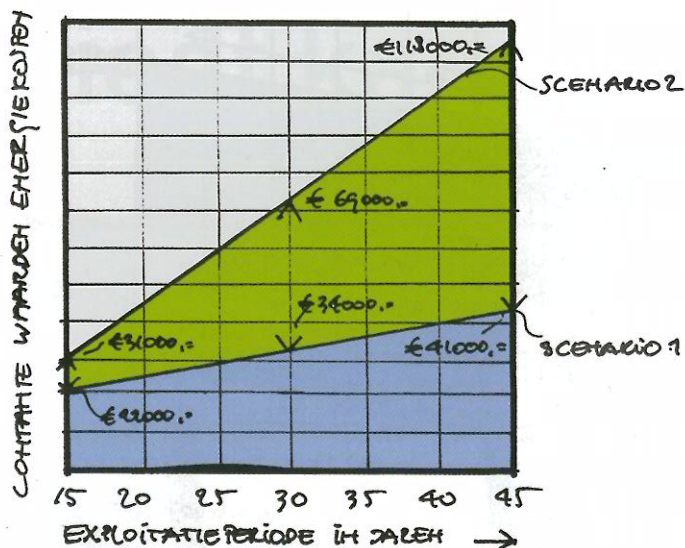


KANSEN VOOR ZELFBEHEER

Tegelijkertijd met de crisis op de woningmarkt in de jaren tachtig ontstond de discussie over andere vormen van beheer, waarbij kleinschaligheid en zelfbeheer mede op de agenda kwamen(5, 6). Destijds was het idee nog te veel een utopie. Nu het woningbezit steeds meer versnipperd wordt en grote uniforme complexen met huurwoningen tot het verleden gaan behoren, komt de beheervraag opnieuw aan bod. Bij koopappartementen geldt hiervoor de structuur van VvE's, waarbij individuele eigenaar-bewoners vaak samen met een professionele beheerder (van een deel van de huurwoningen) het bestuur vormen. De vraag is nu of de invloed van de huurders niet op alle delen gelijkwaardig moet zijn aan die van de eigenaren, als het gaat over gebruik en kwaliteit



CONSTATIE WAARDE ENERGIEKOSTEN IN EUROS BIJ VERSCHILLENDE EXPLOITATIEPERIODE EN SCENARIO'S



TOELICHTING: ENERGIEGEBRUIK/-KOSTEN
 - 1700 m³ GAS
 - 3500 kWh
 ENERGIEPRIJS/JAAR: € 1800,-/JL (2012)

SCENARIO 1: PERSOONL. DISCONTVOET : 2,25%
 : 6,00%

SCENARIO 2: PERSOONL. DISCONTVOET : 7,65% (SAR: 8%, BR: 7%)
 : 6%

© BOUWHULP, 2012

bare middelen van de afzonderlijke bewoner. Op dit moment is interessant te kijken naar de energiekosten over een langere periode. In geval van een periode van dertig jaar, bedragen de kosten hiervan bij een gemiddeld energiegebruik bijna 70.000 euro (zie figuur). Ook bij een relatief laag gebruik nu, gaat het nog om ruim 50.000 euro bij een periode van dertig jaar(9). De kunst is om de middelen die tot nu toe hieraan besteed worden, om te zetten in energiebesparing of -opwekking, in combinatie met het noodzakelijke onderhoud dat periodiek uitgevoerd moet worden.

De stapeling van kosten – onderhoud en energie – maakt het mogelijk oplossingen te realiseren die voor een gemiddeld huishouden energie-neutraal uitpakken. Omdat de vereiste maatregelen ook een sterk gemeenschappelijk karakter hebben, is een beheervorm die de individuele woning te boven gaat, noodzakelijk (misschien wel een Vereniging van Energie-eigenaren).

KANSEN VOOR DE TOEKOMST

Nu versnipperd bezit met deels gemeenschappelijk beheer – zoals in de vorm van VvE's – gangbaar wordt, wordt het interessant deze gemeenschappelijkheid ook in te gaan zetten voor energieopwekking en het beheer ervan. In die zin liggen er nieuwe mogelijkheden en kansen. Zo leidt versnipperd bezit tot een nieuwe gesprekspartner als het over energie en kwaliteitsaanpassing gaat.

(eigendomsrecht/huurrecht).

De vorm van VvE's blijft niet beperkt tot appartementencomplexen; ook eengezinswoningen – waarbij de een deel van de omgeving gemeenschappelijk is – maken gebruik van deze juridische vorm(7).

NIEUWE KIJK OP TIJD

De professionalisering van de VvE's heeft tijd nodig. Geleidelijk worden de middelen gereserveerd om het noodzakelijke, gemeenschappelijke onderhoud in de tijd uit te kunnen voeren(8). Dit gebeurt mede onder druk van de overheid.

Noodzakelijk voor een kwaliteitsaanpassing – die ruimte biedt aan nieuwe mogelijkheden op het gebied van onderhoud, comfort en energie – is begrip te ontwikkelen voor de lange termijn. Pas als de betrokkenen zich een beeld gaan vormen van wat er de komende decennia nodig is, gaat de lange termijn een rol spelen bij de afweging. En tegelijkertijd is het nodig uit te stijgen boven het niveau van de afzonderlijke woning en de ruimtelijke grenzen ervan. Gezocht moet worden of op gebouw-, blok-, of straatniveau niet een passend antwoord op de toekomstige vraag gegeven kan worden.

ENERGIE ALS DRAGER

Zeker bij gestapelde woningen liggen de kansen voor energiebesparing en energieopwekking minimaal op gebouwniveau. Als er op dit niveau iets moet of kan gebeuren, betekent dat een gemeenschappelijke aanpak. Hetzelfde geldt voor de kwaliteitsaanpassing, die betrekking heeft op schil, gemeenschappelijke ruimte en comfort. Het dilemma is gelegen in de wens tot kwaliteitsaanpassing in relatie tot de beschik-

Bronnen

- 1 Stand van zaken VvE's in Nederland, Companen, MVRM, mei 2010.
- 2 De eerste recessie van de woningmarkt deed zich voor in de periode 1978-1985. Oorspronkelijk stegen de huizenprijzen medio jaren zeventig sterk door de komst van de babyboomers op de markt. Ten gevolge van de economische crisis, vlak na de oliecrisis, zakte het prijsniveau van de woningen onder het langjarig historisch gemiddelde. In 1993 werd pas weer het prijsniveau van 1978 gehaald. In de periode 1978-1983 daalden de prijzen van koopwoningen met zo'n 40 procent.
- 3 Ontwikkeling interactieve VvE-onderhoudsmeter, Companen, MVRM, april 2008.
- 4 Uit globaal onderzoek is gebleken dat woningcorporaties in een toenemend aantal VvE's participeren door de verkoop van appartementen. De schatting is dat het op dit moment om circa 10.000 à 15.000 VvE's gaat. Vanwege het relatief grote aantal woningen en de toenemende verkoop van huurappartementen wordt de corporatie een steeds belangrijker speler op de VvE-markt. Ook het aantal professionals in deze groeisector dat zich hiermee bemoeit, neemt toe en telt geleidelijk voor de sociale huursector ruim 400 mensen (intern en extern).
- 5 Zelfbeheer, Martin Liebrechts e.a., LOBH, 1985.
- 6 Zelfbeheer in Coöps, T. James e.a., Huis in eigen hand, 1984.
- 7 In de Witte Wijk Molenberg is naar aanleiding van de renovatie van de eengezinswoningen voor de verkoop in 2004 een Vereniging van Eigenaren Witte Wijk Molenberg opgericht, die zorgt voor het beheer van het gemeenschappelijk groen (onder andere voortuinen) en achterpaden.
- 8 De onderhoudskosten volgens de onderhoudsmeter variëren naar bouwtype, bouwjaar en grootte. De onderhoudskosten voor een kleine portiekwoning uit de periode na 1990 van ruim 70 m² is circa 400 euro (peil 2012). Voor een toren- of galerijflat met meer dan 4 bouwlagen is dit circa 800 euro per appartement van circa 80 m² woonoppervlak uit 1990. Gemiddeld bedragen de onderhoudskosten ruim 600 euro per appartement. Uit de cijfers van woningcorporaties blijkt dat de beheerkosten per appartement circa 160 euro bedragen, waarvan circa 105 euro voor administratief of functioneel beheer en 55 euro voor technisch beheer. De bedragen zijn afhankelijk van de grootte van de VvE en liggen tussen 190 (minder dan 10 appartementen) en 145 euro (bij 65 appartementen).
- 9 De energiekosten, bij een gemiddeld gebruik van 1700 m³ gas en 3500 kWh, bedragen in 2012 circa 1800 euro per jaar. Bij een gebruik van 1250 m³ en 2000 kWh is dat circa 1350 euro (ongeveer 25 procent lager). Het gebruik zal bij woningen voor 1990 gemiddeld niet veel lager liggen.