

**Op 2 november 2023 publiceerde Vereniging Eigen Huis (VEH) de resultaten van het door haar ingesteld onderzoek “Kennis van VvE bij aankoop appartement” uit september 2023.**

**“Negatief: Met de kennis van nu had bijna één op de tien ondervraagden geen appartement gekocht als zij vooraf wisten hoe een VvE in elkaar stak. Positief: Een goede beheerder neemt veel werk uit handen van het bestuur.” Hoe vertaalt VGM NL deze uitkomst?**

René Brinkhuijsen (bestuurslid VGM NL en vicevoorzitter):

‘VvE’s (er bestaan er zo’n 125.000 van in Nederland, van groot tot klein), zijn een praktische woonvorm waar onder meer zaken als het gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor onderhoud van het gebouw, verduurzaming, juridische aangelegenheden en de (financiële) administratie hand in hand gaan met de persoonlijke woon- en leefomstandigheden van de leden (en vaak ook van huurders). VvE’s worden daarbij steeds vaker geconfronteerd met verouderde- wet- en regelgeving waardoor het voor een VvE bijvoorbeeld niet altijd direct mogelijk is om te voldoen aan de wensen van de leden. Denk maar eens aan de vaak ingewikkelde regels om te komen tot besluiten. Het is daarnaast van belang dat alle schakels in de vastgoedketen aspirant kopers van een appartementsrecht op voorhand goed informeren over de situatie van de VvE welke relevant is voor de woning waarin de aspirant koper voornemens is om te gaan wonen.’

‘Terecht wordt gewezen op het feit dat er steeds minder vrijwilligers onder de leden van VvE’s zijn te vinden die het bestuur en/of beheer willen of kunnen oppakken. Maar ook andere maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol in het goed functioneren van een VvE. Denk hierbij aan onder meer:

- Een afnemende betrokkenheid van leden bij ‘hun VvE’ en het feit dat persoonlijke wensen van individuele leden niet altijd kunnen worden ingewilligd op basis van wet- en regelgeving en/of een akte van splitsing zoals die voor iedere VvE van toepassing is;
- Wisselingen, onderbezetting en onenigheden binnen of rondom besturen;
- Polarisatie, lontjes die korter worden hetgeen in en rond VvE-vergaderingen steeds vaker tot escalaties en incidenteel zelfs tot onderlinge bedreigingen leidt, steeds vaker ook aan het adres van het bestuur en aan het adres van de beheerder;
- Het feit dat veel VvE’s zelf vaak niet goed functioneren waardoor het beheer en bestuur onder druk komen te staan;
- De (on-)mogelijkheden om goede besluiten te kunnen nemen als gevolg van vaak verouderde- wet- en regelgeving. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan het benodigde vereiste quorum en de benodigde meerderheid bij het nemen van besluiten;
- Krapte op de arbeidsmarkt hetgeen ook in effect sorteert bij de professionele beheerders;
- De toenemende druk op VvE’s en hun beheerders teneinde opvolging te (kunnen) geven aan de verduurzamings- en versnellingsagenda zoals die wordt gehanteerd door de overheid met bijvoorbeeld een groot aantal extra ledenvergaderingen tot gevolg. Individuele financiële situaties van de eigenaars in een VvE beïnvloeden zeker ook onder meer verduurzamingstrajecten;
- Het nog steeds niet volledig toegestaan zijn van het vergaderen via een videoverbinding (een wetsvoorstel ligt al geruime tijd voor ter afronding) en
- Het feit dat steeds vaker 24/7 vragen worden gesteld waarbij ervan uit wordt gegaan dat inhoudelijke beantwoording eveneens 24/7 plaats zal vinden.’

‘VGM NL is van mening dat zowel de VvE’s als de beheerders samen het hoofd moeten bieden aan de uitdagingen die de eerdergenoemde maatschappelijke ontwikkelingen met zich meebrengen. Als het gaat over de problemen die ontstaan door soms verouderde wet- en regelgeving, dan neemt VGM NL samen met andere stakeholders als Vereniging Eigen Huis en Stichting VvE Belang veelvuldig deel aan overleggen met onder meer de overheid met als doel om tot oplossingen te komen.’

Duidelijk is dat goed bestuur en beheer vragen om heldere afspraken en kwaliteitsborging over en weer; de VvE dient de wil te hebben om de zaken op orde te hebben of te krijgen, de beheerder dient aan de hand van duidelijke afspraken met de VvE naar eer en geweten zijn taken uit te voeren waarbij er geen twijfel kan bestaan over kennis, betrokkenheid en transparantie.’

‘De samenwerking tussen een VvE en een beheerder op basis van vertrouwen is cruciaal, waarbij de prestatie van de beheerder kan worden gemeten langs de lat van onder meer transparante overeenkomsten,

kwaliteitsborging, het door de VvE voorleggen van een geschil aan de door VGM NL geïnitieerde geschillencommissie en (in een uiterst geval) de gang naar de rechter. Verder onderzoekt VGM NL momenteel op welke wijze tuchtrechtspraak kan worden geïntegreerd en zal later een uitgewerkt bericht over dit onderwerp verschijnen. Het uiteindelijke doel: een vertrouwde, goede en prettige samenwerking tussen de VvE's en de mensen die dit mooie werk doen!

'Aangaande geschillenbeslechting tussen eigenaars binnen een VvE onderling geldt dat de eerder benoemde maatschappelijke ontwikkelingen maken dat dergelijke geschillen de gang van zaken binnen een VvE ernstig kunnen ontwrichten, helaas in een aantal gevallen een herkenbaar fenomeen hetgeen zowel van het bestuur als de beheerder soms veel vraagt'.

'De leden van VGM NL zijn permanent aan het innoveren en zijn permanent kennis aan het vergaren middels opleidingen en trainingen. Aangaande certificering geldt dat de BRL 5016 (SKG-IKOB) de professionaliteit van de beheerder van een Vereniging van Eigenaars regelt en borgt. Het door SKG-IKOB gecertificeerde proces gaat over de organisatie, de interne bedrijfsvoering van de beheerder, het beheer van Verenigingen van Eigenaars, de eisen rond gemeenschappelijke (bouw)delen van de VvE's en het onderhoud ervan. Met deze BRL en het eraan gekoppelde productcertificaat geven certificaathouders derden inzicht in de kwaliteit van hun organisatie. Het middels de BRL 5016 borgen van de kwaliteit van de dienstverlening van beheerkantoren betekent nogal iets voor de medewerkers, zo is bijvoorbeeld een strak te hanteren klachtenprocedure onderdeel van de BRL'

'Daarnaast heeft Stichting PCVB op basis van de vraag vanuit de markt naar goede VvE beheerders en de vraag vanuit VvE beheerders om een erkenning (certificering) als professionals heeft geleid tot dit initiatief van Stichting Persoonscertificering VvE beheer.'

'Tenslotte wordt door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gewerkt aan een modelovereenkomst VvE beheer, met als doel om te komen tot een gebalanceerde standaard die naar verwachting bij zal dragen aan niet alleen de verhouding met de beheerder, maar ook bij zullen dragen aan de bewustwording van de leden van de VvE's. Immers: de VvE's, hun leden, de beheerders en de overheid dienen te handen ineen te slaan'

---

#### **Over VGM NL**

VGM NL is de branchevereniging voor vastgoed- en VvE managers in Nederland. Sinds de oprichting in 2009 hebben ca. 100 vastgoedmanagementorganisaties (met in totaal meer dan 3.000 medewerkers) zich binnen VGM NL verenigd. Tot de leden van VGM NL behoren zowel grote (internationale) vastgoedmanagementorganisaties als middelgrote en kleine. Deze leden managen optimale exploitatie, huren en verhuren, in opdracht van (internationale) vastgoedeigenaren, zowel commercieel onroerend goed als woningen en VvE's. De leden van VGM NL voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, integriteit en professionaliteit. Zie ook [www.vgm.nl](http://www.vgm.nl).

#### **VvE management**

**In Nederland zijn er ca. 125.000 VvE's die rond de 1,25 miljoen woningen vertegenwoordigen. In het segment VvE management is ca. 60% van de VGM NL leden actief.**

**VGM NL Portefeuillehouder (en vicevoorzitter): René Brinkhuijsen.**

#### **Huurwoningen**

75% van de leden van VGM NL is in dit segment actief. Voor institutionele beleggers en de grotere private en particuliere beleggers verhuren en managen deze leden ca. 130.000 huurwoningen, grotendeels in de vrije huursector, de belangrijke sector tussen de sociale huur- en de koopsector in.

VGM NL Portefeuillehouder: Ronald de Nas.

#### **Commercieel vastgoed (COG)**

40% van de leden is in dit segment actief. De aangesloten vastgoedmanagers richten zich in opdracht van institutionele beleggers en de grotere private en particuliere beleggers op kantoren (ca. 5,4 miljoen m<sup>2</sup>), winkels (ca. 1,7 miljoen m<sup>2</sup>) en logistiek vastgoed (ca. 3,5 miljoen m<sup>2</sup>).

VGM NL Portefeuillehouder: Johan Spin.

#### **Noot voor de redactie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met René Brinkhuijsen, [r.brinkhuijsen@vgm.nl](mailto:r.brinkhuijsen@vgm.nl).