



”Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars” is waardevernietiging.

Masterscriptie

Annemarie de Jong
Master of Science in Real Estate
Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

Begeleiders:
Drs. Arthur Marquard
Dr. Arnold Wilts

Amsterdam, maart 2018

(foto: Українська: Знищення старих будинків в Одесі, by Yuriy Kvach 23 April 2014)

Voorwoord

Pfff, een scriptie schrijven... Dat is niet bepaald een hobby van mij te noemen. Dan voornamelijk het schrijven, wat is dat een zware bevalling geweest. Voor de mensen die mij chagrijnig hebben meegemaakt, sorry daarvoor. Ik hoop dat ik aankomende periode weer wat vrolijker zal zijn.

Maar..., vragen bedenken, interviews afleggen, het model maken, vve stukken opvragen, vve stukken analyseren: dat heb ik helemaal niet als vervelend ervaren; zelfs als leuk! Gelukkig heb ik daardoor motivatie gekregen om te schrijven.

Ik heb meerdere momenten gekend waarop ik dacht: "nee hoor ik ga die scriptie niet schrijven!" Het eerste moment was toen ik aan mijn eerste module marktanalyse begon. Het idee was om alleen deze module te doen en dus niet nog twee modules, en al helemaal niet de scriptie!

Vervolgens vanuit de goede ervaring van marktanalyse en interesse ben ik de module investeringsanalyse gaan doen. Toen ik ook nog real estate valuation had gedaan, moest die scriptie er toch maar van komen, maar zelfs toen heb ik momenten gekend van nee, geen scriptie voor mij.

Uiteindelijk hebben er wat mensen mij weten te overtuigen dat ik toch echt die scriptie moest gaan schrijven, dank jullie wel daarvoor.

Nu die af is, ben ik blij, heel blij dat ik heb doorgezet.

Er zijn een aantal mensen geweest die mij hebben geholpen, door bijvoorbeeld te steunen, te sparren over bepaalde onderwerpen, natuurlijk de geïnterviewde personen die tijd voor mij hebben vrijgemaakt. De hulp die ik heb gekregen bij het opvragen van de stukken en de database van verkochte woningen en de hulp die ik heb gekregen voor het meelezen en daarmee het schrijven, en de lay-out.

Dank jullie wel allen daarvoor.

Met het inleveren van de scriptie sluit ik een tijdperk af, wat ik over het algemeen als leuk en enorm leerzaam heb ervaren. Vier jaar na het starten van mijn eerste module kan ik zeggen dat het mij veel inzichten heeft gegeven!

Annemarie de Jong
Amsterdam, maart 2018

TL;DR

In Nederland zijn rond de 125.000 verenigingen van eigenaars (vve's), daarvan is bijna de helft van de vve's een gemengde vve. Een gemengde vve is een vve waarbinnen er minimaal één koopwoning en één huurwoning tezamen voorkomen.

In de wet wordt het appartementsrecht geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. In 2005 is een grote wijziging geweest met onder andere de verplichting tot reserveren voor het onderhoud. Hoeveel er gespaard moest worden was in die wet niet benoemd maar daar is per 1 januari 2018 verandering in gekomen in een nieuwe wet. Deze wet heet "Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" en heeft onder andere als verandering dat een vve verplicht is te sparen aan de hand van ofwel een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) die een looptijd heeft van tenminste tien jaar en niet ouder is dan vijf jaar, of per jaar 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex.

In dat kader is er binnen dit onderzoek gekeken of de woningen die in een efficiënt ingerichte vve zitten meer verkoopwaarde opleveren.

Om te bepalen wanneer een vve gezien kan worden als een efficiënt ingerichte/opererende vve zijn er interviews gehouden op basis van elf vragen met zes experts.

De conclusie uit deze interviews is dat een efficiënt opererende vve zijn zaken op orde heeft en volgens de (geldende) regels functioneert. Dit zijn de regels die zijn afgesproken in de splitsingsakte, het modelreglement, het huishoudelijk reglement en de wet. Dat de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden doelmatig uitgezet worden, dat deze werkzaamheden wel gedaan worden, maar met de minst mogelijke inspanning en het beste resultaat.

Aan de hand van vragen die betrekking hebben op het onderhoud, het MJOP, sparen (voor het onderhoud), de stand van het reservefonds en op basis van verdere antwoorden van de zes experts is een model opgesteld waar de vve's op binnen dit onderzoek beoordeeld zijn. De vve's zijn op de volgende punten binnen dit onderzoek beoordeeld:

- Wordt er wel of niet gespaard?
- Wat is de exploitatietermijn?
- Is er een MJOP?
- Is het MJOP door een professionele partij opgesteld?
- Zijn er ook investeringen meegenomen in het MJOP?
- Is er dagelijks onderhoud of contractonderhoud in het MJOP opgenomen?
- Zijn de werkzaamheden in het MJOP gebundeld?
- Wat is de verhouding tussen de jaarlijkse storting onderhoudsfonds en de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten van het MJOP?
- Moet er in de exploitatietermijn een eigen bijdrage komen?
- Wat is de verhouding van de onderhoudskosten ten opzichte van totale vve kosten?

Voor het onderzoek is er een overzicht gemaakt van verkochte woningen in Almere in het jaar 2016. Deze woningen zijn appartementsrechten, zitten allen in een vve en zijn gebouwd tussen 1990 en 2010. In dit overzicht staan totaal 207 woningen (appartementen) waarvan de transactieprijzen bekend zijn. Aan de hand van dit overzicht zijn de 58 bijbehorende vve's geanalyseerd. Deze vve's scoorden allen in het model tussen de 18 en 28 punten.

De punten van de vve en de transactieprijzen zijn tegen elkaar afgezet door middel van de Spearman formule. Uit deze berekening komt een significant negatief verband van $-0,32$, wat betekent dat een, volgens dit model, efficiënt ingerichte vve uiteindelijk een lagere transactieprijzen per vierkante meter oplevert. Dit lijkt te worden verklaard doordat duurdere appartementencomplexen de bewoners meer geld tot hun beschikking hebben en daarmee graag een luxere complex hebben. Deze woningen hebben een hogere vierkante meter prijs en scoren in het model minder punten doordat ze bijvoorbeeld naast het hoog noodzakelijke onderhoud luxe investeringen hebben meegenomen, en eventueel sneller bereid zijn tot het storten van een eigen bijdrage. Deze bewoners betalen in verhouding meer aan een maandelijkse vve bijdrage ten opzichte van de onderhoudsbijdrage.

Volgens dit onderzoek heeft een wijziging van de wet dan ook geen positief effect op de waarde van een appartementsrecht. Een eigenaar in een vve zal hierdoor minder graag sparen. Ook zou je kunnen zeggen dat zonder deze wet werd er niet gespaard zal worden, immers als eigenaars eerder noodzaak zagen, lees: dat een woning meer waard zou zijn als er goed gespaard zou worden, dan zou deze wet niet nodig zijn geweest. De wet is er om mensen te dwingen kapitaal niet renderend vast te leggen, hetgeen niet aantrekkelijk is, dit gaat tegen de marktwerking in. Eigenlijk dwingt deze wet mensen om aan investeringskapitaal vernietiging te doen. Het geld in de vve pot is dood kapitaal. Echter zijn er natuurlijk wel andere redenen te bedenken waarom het goed is om te sparen voor onderhoud.

Uit de berekening kwam naar voren dat zes van de tien punten significant zijn, waarvan één positief en vijf negatief. Als aanbeveling kan er met dit model gespeeld worden, door bijvoorbeeld de niet significante punten eruit halen en het positieve punt zo te benaderen dat het ook negatief is.

Er kan ook nog binnen het model gekeken worden of de punten die in het model zijn opgenomen voldoende zijn om tot een juiste beoordeling te komen. Ook kan gekeken worden of een bepaald beoordelingscriterium in het model zwaarder meegewogen moet worden dan een ander beoordelingscriteria worden.

Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat niet altijd alle stukken beschikbaar waren bij de makelaar; bijvoorbeeld de beschikbaarheid van stukken zoals: jaarrekening, begroting, notulen en MJOP, zou ook beoordeeld kunnen worden op waarde invloed. Er zou ook onderzoek gedaan kunnen worden of kopers van een appartementsrecht bewust naar de vve stukken kijken.

Wat nog los van dit onderzoek onderzocht kan worden is:

- Wat het effect zou zijn van een actief handhavingsbeleid van deze vernieuwde op de onderhoudsstaat en de waarde van de appartementen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Probleemstelling	7
1.3. Doelstelling van dit onderzoek	8
1.4. Centrale vraag en deelvragen	8
1.5. Afbakening	8
1.6. Onderzoeksopzet	9
1.7. Leeswijzer	9
2. Verkennend onderzoek	11
2.1. Vve's en appartementen in Nederland	11
2.2. De vve	12
2.3. De efficiënt opererende vve	15
	15
2.4. Waarde van de woningen	16
2.4.1. Verkoopprijs	16
2.4.2. Waardebepalende factoren	16
2.4.3. Woningmarkt in Almere ten opzichte van landelijk voor 2016	16
3. Kwalitatief onderzoek	19
3.1. De onderzoeksmethode: Interview	19
3.2. De geïnterviewde personen: zes experts	19
3.3. De vragen	21
3.4. Resultaten interview	23
3.5. De tien punten voor in het model	26
3.6. Het model	31
4. Kwantitatief onderzoek	33
4.1. Inleiding	33
4.2. Database	34
4.3. Theorie	35
4.3.1. Meetniveau	35
4.3.2. Correlatie	35
4.3.3. Significantie	35
4.3.4. Rangcorrelatie: Spearman en Kendall	35
4.4. Vergelijkende grootheden	36
4.5. Correcties	36
4.6. Resultaten data	37
5. Conclusie en aanbevelingen	40
5.1. Conclusie	40

5.2. Aanbevelingen	40
5.3. Reflectie	41
6. Bronnen	42
7. Bijlagen	43
7.1. Verslagen expertinterviews najaar 2017	43
7.1.1. Interview Marc Broere	43
7.1.2. Bianca van Riet	49
7.1.3. David de Jong	53
7.1.4. Michel Hsu	57
7.1.5. Robbert van Sabben	61
7.1.6. Harry Paardekooper	71
7.2. Bijlage Database	77

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Nederland zijn 1,2 miljoen appartementen in ca. 125.000 verenigingen van eigenaars (vve's), hiervan functioneert 1/3 matig tot slecht en 51% van de vve's reserveert te weinig aan financiële middelen. Minder dan 25% van de vve's heeft een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) (Velkamp - Van Paasen, 2016).

In 2005 heeft de kamer een wet aangenomen waarbij een vve de verplichting heeft om een reservefonds op te bouwen voor toekomstig onderhoud. In deze wet spreken ze echter niet over hoe hoog dit reservefonds moet zijn. Hierdoor is de wet van 2005 de is het eigenlijk een wassen neus en trekken weinig vve's zich iets van deze wet aan. Wel is in de loop van de jaren het inzicht bij een aantal vve's gekomen dat het verstandig is een goed MJOP op te stellen en aan de hand dit MJOP te sparen.

1.2. Probleemstelling

In Nederland is er een gering aantal vve's dat de planning met betrekking tot het inzicht van het toekomstig onderhoud goed in de gaten heeft, het overgrote merendeel heeft het niet inzichtelijk of zelfs helemaal niet op de radar. Vanuit de gemeenten is aangegeven dat dit als probleem gezien wordt, de gemeenten zien dat panden die in een vve zitten achteruit gaan qua onderhoud of meer achterstallig onderhoud hebben. Dit zal vooral in de grote steden als een probleem ervaren worden; hier zijn over het algemeen veel vve's en bepalen huizen die in een vve zitten het straatbeeld.

Om de wet uit 2005 meer kracht bij te zetten heeft de kamer deze wet aangepast zodat er een verplichting bestaat om het onderhouds fonds op een bepaald niveau te hebben ten behoeve van het onderhoud. Veel eigenaren die lid zijn van een vve zullen hier weinig behoefte aan hebben, het geld wat in de onderhoudsreserve wordt gestort en zit kan niet zomaar uitbetaald worden aan de leden. Dit geld bedrag staat op de rekening van de vve totdat er een vergaderbesluit is genomen om onderhoud uit te voeren.

De storting die gedaan wordt aan de onderhoudsreserve bepaalt voor een groot gedeelte de maandelijkse bijdrage die aan de vve betaald moet worden. Deze maandelijkse bijdrage is een netto bedrag en zal voor de meeste eigenaren een aardig bedrag zijn ten opzichte van de waarde van hun woning en deze eigenaren zullen voor hun gevoel deze netto kosten optellen bij de kosten die ze voor hun hypotheek moeten betalen.

De overheid heeft bedacht om het probleem van achterstallig onderhoud aan banden te leggen door de wet aan te passen en de eigenaren verplicht te stellen om te sparen voor het onderhoud. Ze willen dat dit gedaan wordt door te sparen aan de hand van de herbouwwaarde of door middel van een gedegen MJOP.

Mochten door deze aanpassing de appartementen meer waard worden dan zullen eigenaren eerder geneigd zijn aan deze verplichting te voldoen.

Hierbij werpt de vraag zich op: heeft het gevoerde beleid van de overheid effect op de verkoopprijs van een (woning)appartement?

1.3. Doelstelling van dit onderzoek

Inzicht te verschaffen of een appartement meer waard wordt door de maatregel van de overheid die verplicht stelt om te sparen op basis van de onderhoudsbehoefte van een vve. Dit zal gebeuren door inzichtelijk te maken of er een relatie is tussen de kwaliteit van de inrichting van een vve en de verkoopprijs van deze appartementen.

Als er een positief verband uit het onderzoek naar voren komt zal het eigenaren motiveren om een vve op een efficiënte manier in te richten en daarmee zullen ze sneller bereid zijn te sparen.

Mocht er een negatief verband naar voren komen kan er gezegd worden dat de overheid eigenaren op kosten jaagt. De wet is er om mensen te dwingen kapitaal niet renderend vast te leggen, hetgeen niet aantrekkelijk is, het gaat tegen de marktwerking in. Misschien moet de overheid zich dan achter de oren krabben of deze wet wel de juiste is om vve's te doen aansporen om planmatig onderhoud aan het pand uit te voeren.

1.4. Centrale vraag en deelvragen

De centrale vraag voor dit onderzoek is als volgt gedefinieerd: wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende vve op de verkoopprijs van een (woning)appartementsrecht en zal de nieuwe wetgeving de waarde positief of negatief beïnvloeden?

Om op bovenstaande vraag antwoord te geven zullen de volgende gebruikte constructen gedefinieerd moeten worden:

- Wat is een vve?
- Hoe is een vve georganiseerd?
- Wat zijn de verplichtingen van een vve?
- Wat houdt de nieuwe wet Verbetering functioneren vve's in, en dan met name voor de onderhouds storting?
- Wat zal in dit onderzoek gezien worden als een efficiënt ingerichte vve, en dan met name kijken naar het MJOP, de storting in het fonds voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?
- Wat nemen we als maat voor de verkoopprijs?
- Welk gebied worden meegenomen in dit onderzoek en waarom is er voor dit gebied gekozen?

1.5. Afbakening

In dit onderzoek worden alleen vve's meegenomen die groter zijn dan tien (woning)appartementsrechten en gebouwd tussen 1990 en 2010.

Bij vve's kleiner dan tien woningen zal een grotere kans bestaan dat eigenaren van de vve samen hebben besloten niet te sparen voor het onderhoud, maar indien het onderhoud noodzakelijk uitgevoerd moet worden een besluit nemen om een eigen bijdrage te storten zodat het onderhoud uitgevoerd kan worden.

Om een enorm verschil in de staat van het onderhoud te voorkomen neem ik in dit onderzoek alleen appartementsrechten mee die gebouwd zijn tussen 1990 en 2010. Het onderzoek wordt gedaan bij verkochte woningen in Almere, vanwege de leeftijd en omvang van de stad zullen er veel vve's zijn bestaande uit meer dan tien appartementen zijn en zullen er veel appartementencomplexen gebouwd zijn tussen 1990 en 2010. Verder is het van belang om een grote database van verkochte woningen te hebben uit een zo homogeen mogelijke omgeving, ook dat is in Almere te vinden.

1.6. Onderzoekopzet

Om tot een antwoord op de onderzoeksvraag te komen zullen de volgende stappen gevolgd worden:

1. Opstellen van de criteria wat van belang is voor een efficiënt ingerichte vve.
2. Het opstellen van een efficiëntie-model op basis van de criteria aan de hand van expert-interviews. Het efficiëntie-model is het model welke wordt opgesteld aan de hand van de criteria.
3. De vve's beoordelen aan de hand van het efficiëntie-model.
4. Vastleggen van verkoopprijzen van verkochte woningen van de vve's binnen de geselecteerde periode
5. Analyseren van de relatie tussen de efficiëntie van de vve's en de verkoopprijs van de verkochte appartementen

1.7. Leeswijzer

In het volgend hoofdstuk zal de theorie beschreven worden hoe de vve's in Nederland zijn ontstaan. Tevens wordt ingegaan op de basis van een vve; de splitsingsakte en de opbouw van het modelreglement. Hiernaast wordt de wetgeving met betrekking tot sparen voor onderhoud en wat er in dit onderzoek wordt gezien als een efficiënt opererende vve toegelicht en wordt er ook beschreven welke kenmerken van een woning/appartement betrekking hebben op de waarde van een woning. Ter afsluiting wordt de woningmarkt in Almere in 2016 belicht.

In hoofdstuk 3 zal het kwalitatieve onderzoek besproken worden, hierin worden zes experts geïnterviewd aan de hand van vooraf vastgestelde vragen. Aan de hand van deze vragen en antwoorden wordt is vervolgens een model opgesteld.

Aan de hand van dit model zal in hoofdstuk 4 de testpopulatie gewaardeerd worden. Deze bevat appartementen, die in Almere verkocht zijn in het jaar 2016 en die gebouwd zijn

tussen 1990 en 2010. De betreffende vve's zullen een score krijgen op basis van de model-scoring waarna er door middel van de Spearman en Kendall formule onderzocht wordt of er een correlatie bestaat tussen de verkoopprijs per vierkante meter en de efficiëntie van de vve.

In het laatste hoofdstuk zullen de conclusies naar aanleiding van dit onderzoek besproken worden, waarbij tevens de aanbevelingen en reflectie ter sprake komen.

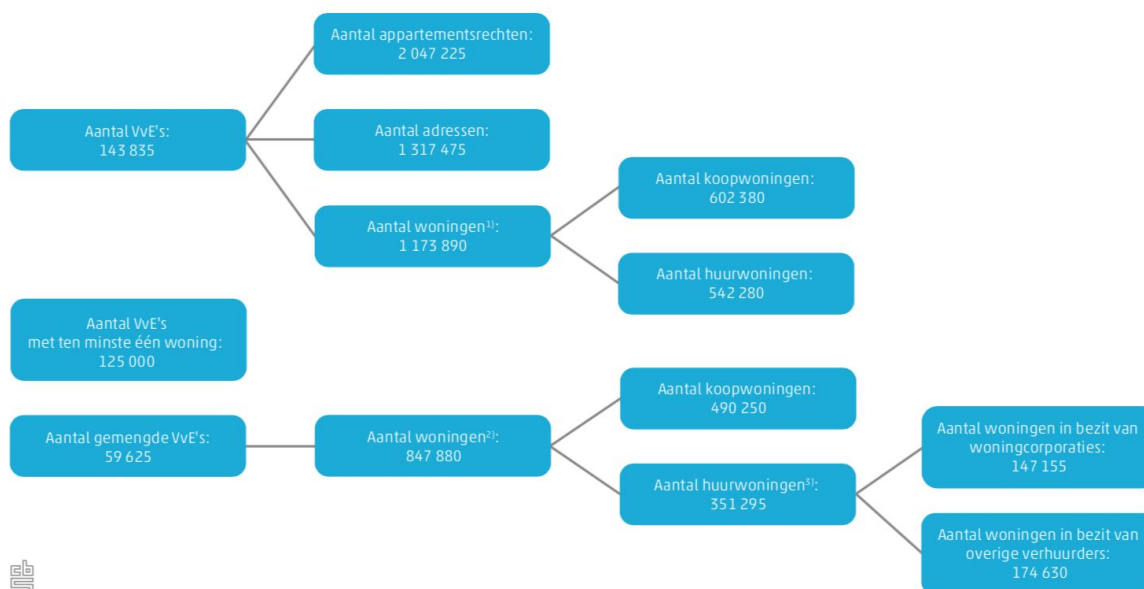
2. Verkennend onderzoek

2.1. Vve's en appartementen in Nederland

In 2015 telt Het Kadaster 143.835 vve's. Dit aantal is een naar verwachting een overschatting, vermoedelijk zijn het er rond de 125.000 vve's. Over het algemeen bestaat een vve uit meerdere appartementsrechten, in Nederland zijn er 2.047.225 appartementsrechten. Dit is meer dan dat er woningen/appartementen in vve's zijn, dit aantal beslaat namelijk alle appartementsrechten en dat is inclusief appartementsrechten voor bergingen, tuinen, parkeerplaatsen en dergelijke.

Het blijkt volgens onderzoek dat er in Nederland bij 1.317.475 appartementsrechten een eigen adres behoort (Centraal Bureau voor de statistiek, 2016) dus zou je aan kunnen nemen dat er ruim 1.317.475 appartementen zijn die in een vve zitten.

In Nederland is bijna de helft van de 125.000 vve's een gemengde vve. Een gemengde vve is een vve waarbij er minimaal één koopwoning en één huurwoning tezamen voorkomen in 2016 waren er in totaal 59.625 gemengde vve's (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016). Van de huurwoningen is 42% in handen van een gemeentelijk woonbedrijf of woningcorporatie, 50% van overige verhuurders en van 8% van de verhuurde woningen is de eigenaar onbekend (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2015).



¹⁾ Van 29 230 woningen is het onbekend of het huur- of koopwoningen zijn. De belangrijkste reden hiervoor is dat deze gegevens gebaseerd zijn op cijfers op 1 januari 2015. Voor alles wat in 2015 is gebouwd, is het onbekend of het een huur- of koopwoning is.

²⁾ Van 6 335 woningen in gemengde VvE's is het onbekend of het huur- of koopwoningen zijn.

³⁾ Van 29 510 huurwoningen in gemengde VvE's is het onbekend of de woningen in bezit zijn van woningcorporaties of overige verhuurders. Verder komt deze variabele uit de (verouderde) corporatielijst van 1 januari 2014. Het betreffen nog voorlopige cijfers. Bovendien is voor alles wat na 1 januari 2014 gebouwd is, het onbekend wie de eigenaar van de huurwoningen is. Voorzichtigheid is dus geboden bij het interpreteren van deze cijfers. Verder laten de cijfers zien dat er 190 985 huurwoningen zijn die niet tot een gemengde VvE horen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er ook VvE's bestaan met huurwoningen in combinatie met 'niet-woningen' zoals bijvoorbeeld winkelpanden. Ook kunnen complexen met enkel huurwoningen in bezit van overige verhuurders behoren tot een niet-gemengde VvE.

(Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016)

2.2. De vve

De oorsprong van de Nederlandse vve ligt bij de Code Napoléon die in 1804 werd ingevoerd. In Frankrijk waren woningen op berghellingen boven elkaar gebouwd, waardoor gemeenschappelijke delen ontstonden. Hier hadden meerdere eigenaren een belang om deze gemeenschappelijke bouwdelen te onderhouden en afspraken te maken over kosten (Mertens, 2006).

Na de Tweede Wereldoorlog werd er in Nederland veel voor de wederopbouw gebouwd, dit waren veel meergezinswoningen en zo ontstond er behoefte aan een eigen wet, dit is de 'Appartementenwet 1951' geworden (Mertens, 2006).

De Appartementenwet 1951 maakte het mogelijk dat door de splitsing wettelijk geregelde zakelijke rechten (appartementsrechten) ontstonden, waarvan de levering in openbare registers kon worden ingeschreven en waarop hypotheek kon worden gevestigd. Met de introductie van deze nieuwe regeling ontstond ook de verplichte vve (Nieuwenhoven, 2012).

In Nederland is het appartementsrecht geregeld in het Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 106 tot 147. In 2005 is een grote wijziging geweest met onder andere de verplichting tot reserveren voor het onderhoud, het splitsen van onbebouwde grond en het wijzigen van de splitsingsakte met $\frac{2}{3}$ meerderheid van stemmen (Nieuwenhoven, 2012).

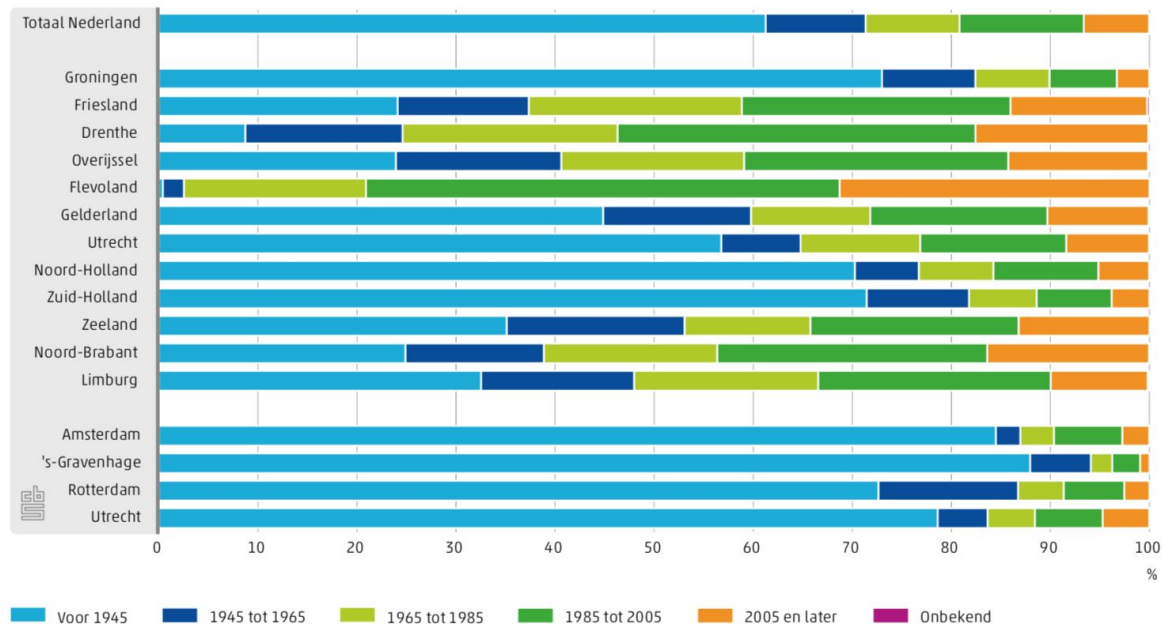
Bij het juridisch splitsen ontstaan appartementsrechten. Een appartementsrecht geeft recht op een aandeel in eigendom van een gebouw of grond en het exclusieve gebruiksrecht van een privé gedeelte. Naast dit aandeel wordt een eigenaar ook verplicht lid van de vve. De vve is niet de eigenaar van het gebouw, dat zijn alle eigenaren afzonderlijk.

Een vve kan op twee manieren ontstaan, enerzijds als er een nieuw gebouw met appartementsrechten gebouwd wordt en anderzijds wanneer een bestaand gebouw gesplitst wordt in appartementsrechten. In beide gevallen zal een notaris een notariële akte opstellen, de splitsingsakte en splitsingstekening. Deze akte zal ingeschreven worden in de openbare registers, het Kadaster.

In deze splitsingsakte staan de spelregels opgenomen, doordat er spelregels zijn afgesproken weten de eigenaren waar ze aan toe zijn. Tevens weet het bestuur van de vve waar ze op moeten sturen bij het besturen van de vve.

In de splitsingsakte staan de regels met betrekking tot het gebouw opgenomen. In de splitsingsakte wordt verwezen naar een modelreglement, zodat niet elke notaris elke keer alle regels moet verzinnen. Er zijn verschillende modelreglementen, om de zoveel jaar wordt deze vernieuwd, zodat de regels met de tijd mee gaan. Geldende modelreglementen zijn er uit 1973, 1983, 1992, 2006 en de nieuwe van 2017.

Voor de verdere bespreking van het modelreglement nemen we het modelreglement van 1992 als voorbeeld (dit ook omdat waarschijnlijk de meeste vve's van dit onderzoek deze versie van het modelreglement hebben).



(Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016)

Het reglement is op de volgende manier opgebouwd:

- A. Definities
- B. Aandelen die door splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars
- D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting, en te storten bijdrage
- E. Verzekeringen
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelte en de gemeenschappelijke zaken
- G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten
- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
- I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelte
- J. Vervreemding van een appartementsrecht
- K. Overtredingen
- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars
- M. Huishoudelijk reglement
- N. Slotbepaling

(Klinkenberg, 1992)

Onder punt D wordt beschreven dat de vve een exploitatierekening moet hebben waarin de baten en de lasten van dat boekjaar zijn opgenomen. Onder lasten wordt onder meer

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

verstaan dat er een naar tijdsduur evenredige begroting voor de onderhoudskosten ligt, daarin moet zijn opgenomen noodzakelijke vernieuwingen, oftewel een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) waarin al het technisch noodzakelijke onderhoud is opgenomen. Dat is één van de kerntaken van de vve: geld in kas hebben voor uitgaven die nodig zijn om het pand in stand te houden.

In het modelreglement van 2006 staat opgenomen dat de vve verplicht is een MJOP te hebben.

In het modelreglement staat opgenomen dat er voor toekomstig onderhoud gespaard moet worden, nu vond de wetgever het ook van belang om dit vanuit een wet te regelen. In 2005 is er opgenomen dat een vve verplicht een onderhoudsfonds moet hebben, in deze wet staat alleen niet opgenomen hoeveel de vve moet sparen. Zodoende zijn er vve's die niet of nauwelijks sparen en vond de wetgever het nodig dat er een vernieuwde wet met betrekking tot het sparen moest komen. Deze is per 1 januari 2018 in werking getreden en heet de Wet verbetering functioneren vve's.

Deze wet heeft drie veranderingen:

1. De vve is verplicht te sparen aan de hand van of:
 - a. een MJOP die een looptijd heeft van tenminste tien jaar en niet ouder is dan vijf jaar,
 - b. danwel aan de hand van 0,5% van de herbouwwaarde van het complex.
2. De vve krijgt de mogelijkheid om een lening aan te gaan en deze lening is dan met name bedoeld voor onvoorzien onderhoud, energieprestatieverbeteringen en/of overstijgingen reservefondsen.
 - a. Deze lening gaat gelden als hoofdelijk aansprakelijk en de schuld gaat over bij verkoop van het appartement.
3. Overgangsrecht, de vve heeft drie jaar de tijd om aan de verplichting van de wet te voldoen.

Met het aanpassen van de wet, zullen vve's anders ingericht moeten worden, dit zal de nodige energie en inspanning van zowel het vve bestuur als van de professionele vve beheerder kosten. Zij moeten er voor zorgen dat er een besluit genomen wordt in de algemene ledenvergadering (ALV) en dan met name dat er gespaard gaat worden. In veel gevallen kan het betekenen dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor het opstellen van een MJOP. Als het MJOP bekend is dan zou de vve kunnen gaan sparen aan de hand van het MJOP, of als het MJOP niet bekend is dan zou de vve kunnen gaan sparen aan de hand van de herbouwwaarde. Dit zou kunnen betekenen dat de fonds storting omhoog gaat en daarmee de (netto) maandelijkse kosten.

In de ALV worden besluiten genomen, afhankelijk van welk modelreglement geldig is zullen normale besluiten genomen worden met een absolute of volstreckte meerderheid. Een absolute meerderheid is de meerderheid van het totaal aantal stemrechten, oftewel het totaal aantal stemrechten gedeeld door de helft plus één enkele stem. Een volstreckte meerderheid is de meerderheid van de aanwezige stemmen in de algemene ledenvergadering.

Op het moment dat er een besluit genomen moet worden over een eigen bijdrage voor (achterstallig) onderhoud, is een andere besluitvorming van toepassing, hier is een gekwalificeerde meerderheid voor benodigd. Een gekwalificeerde meerderheid daar is $\frac{2}{3}$ van het totaal aantal stemgerechtigde voor nodig en van deze $\frac{2}{3}$ moet $\frac{2}{3}$ voor stemmen.

Als de besluitvorming zoals hierboven niet gevolgd wordt, kan het betekenen dat het een nietig of vernietigbaar besluit is, wat uiteindelijk niet ten gunste komt voor de voortgang van het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Dat is dan ook aan een professionele partij (vve beheerder) om hier op toe te zien dat dit volgens de regels van de splitsingsakte en vanuit de wetgeving goed uitgevoerd wordt.

Het is dan ook van belang dat er een goed MJOP als basis ligt, waarop de totale begroting gebaseerd is, zodat iedereen weet waar die aan toe is en dat er geen gekwalificeerde meerderheid nodig is om onderhoud uit te voeren.

Zou een vve investeringen willen opnemen in het MJOP of uitvoeren, dan geldt ook hier een gekwalificeerde meerderheid voor nodig is.

Als een vve een MJOP heeft dan is dat tevens de onderhoudsbegroting voor een bepaalde tijd. Deze tijd is afhankelijk wat de vve als exploitatietermijn met elkaar afsprekt. Naast het MJOP zal de vve een 'normale begroting' hebben. Om niet extra of onnodig veel te sparen, zal in de 'normale begroting' en het MJOP geen dubbelingen moeten voorkomen. Te denken valt aan dagelijks onderhoud of contractonderhoud.

2.3. De efficiënt opererende vve

De betekenis van het woord efficiënt in de Dikke Van Dale:

Efficiënt (bijvoeglijk naamwoord): zó dat het de minste middelen, inspanning enz. kost; = doelmatig (Dikke Van Dale, 2017)

Het kan ook omschreven worden als: "Efficiënt wil zeggen dat ervoor gezorgd wordt dat een inspanning met zo weinig mogelijk tijd of geld uitgevoerd wordt. Een maatregel is soms wel efficiënt, maar daarmee nog niet altijd effectief" (Vernooij, website).

Wat kan dan gezien worden als een efficiënt ingerichte/opererende vve? Die vraag wordt later aan de experts gevraagd. Het idee van een efficiënt opererende vve is dat de vve zijn zaken op orde heeft en volgens de (geldende) regels functioneert. Dit zijn de regels die zijn afgesproken in de splitsingsakte, modelreglement, het huishoudelijk reglement en de wet. Dat de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden doelmatig uitgezet worden, dat het wel gedaan wordt, maar met de minst mogelijke inspanning het beste resultaat oplevert.

2.4. Waarde van de woningen

2.4.1. Verkoopprijs

Een verkoopprijs komt tot stand als een woning verkocht wordt. Deze prijs zal door een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper tot stand komen. Als beide partijen zich kunnen vinden in de prijs, zal de woning verkocht worden, dit is op een bepaald moment in de tijd. De woning wordt over het algemeen op de markt gezet met een normale marketing inspanning.

2.4.2. Waardebepalende factoren

Om tot een waarde te komen spelen veel factoren mee, te denken valt in eerste instantie aan de locatie. "Locatie is een van de belangrijkste factoren van vastgoed. De reden voor denken in locaties is immers de immobiliteit van een onroerende zaak. Een kwalitatief goed gebouw op een slechte locatie wordt nooit goed, maar een kwalitatief slecht gebouw op een goede locatie kan door nieuwbouw tot een gewild vastgoedobject verworden." (Scheckerman, 2004).

De Amerikaanse makelaar Hurd publiceerde in 1903 een boek over stedelijke ruimtelijke structuur. In dit boek werd beschreven hoe ruimtelijke structuur connectie heeft met hoe de grond gebruikt wordt, de bereikbaarheid daarvan en de inkomsten. De twee belangrijkste factoren zijn de grondprijs en de locatie. Waarvan de eerste afhangt van de vraag en het aanbod en hoe goed de locatie te bereiken is. Op het moment dat het gebouw dichterbij het centrum gelegen is, zal de waarde ervan toenemen. Ondanks dat het hogere prijzen zijn, zal het economische nut toenemen en is het voordeliger om in het centrum te wonen/werken/verblijven. Het oppervlakte van het centrum is beperkt, concurrentie is aanwezig, daardoor zullen mensen uitwaaieren naar andere locaties, die als minder worden gewaardeerd (Hurd, 1903).

Het gaat er voor de waarde dan ook om de locatie, maar ook de voorzieningen van die locatie, de ligging in de straat en de ligging van de woning (ten opzichte van de zon).

Verder gaat het om het gebouw, het huis, hoe groot is het huis en hoe is het ingedeeld, hoeveel kamers heeft de woning? Wat is de staat van onderhoud van het huis, zowel binnen als buiten, valt de afwerking van de woning in de smaak van veel mensen? Is er een buitenruimte en hoe groot is deze en op welke kant van de zon is die gelegen? Is er een parkeerplaats bij de woning? Dit zijn allemaal factoren die van belang zijn voor de waarde van een woning.

2.4.3. Woningmarkt in Almere ten opzichte van landelijk voor 2016

Het herstel van de economie heeft zich in 2016 voortgezet, dit komt door een toegenomen consumentenvertrouwen en een lage rente. Op de koopwoningmarkt zal hierdoor het aantal transacties toenemen en zullen de huizenprijzen stijgen (Rijksoverheid, 2016).

In 2016 hebben er circa 200.000 transacties plaatsgevonden en daarmee ligt dit weer op het niveau van voor de crisis van 2008.

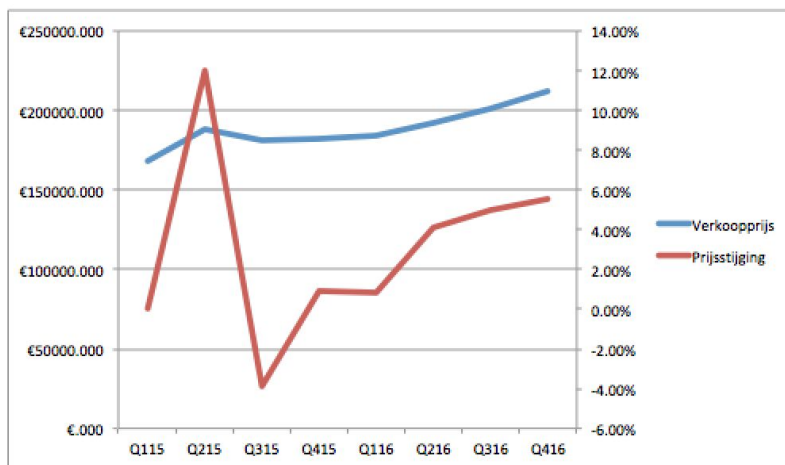
In 2016 ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning nog 14 procent onder de gemiddelde verkoopprijs van 2008, dit was voor de crisis. Echter is de verkoopprijs van bestaande koopwoningen in 2016 4,6 procent toegenomen ten opzichte van het jaar 2015.

Per regio is er wel een differentiatie te zien, in de grote gemeenten is er een veel hogere prijsstijging te zien dan het landelijk gemiddelde (Rijksoverheid, 2016).

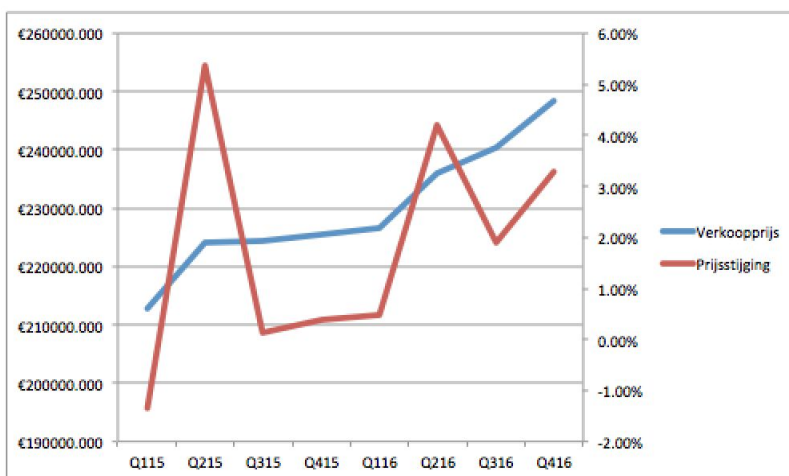
In onderstaande tabel en grafieken is te zien dat voor zowel Nederland als Almere een prijsstijging voor 2016 heeft plaatsgevonden. Ook is te zien dat de gemiddelde prijs van Nederland hoger ligt dan de gemiddelde prijs van een woning in Almere. Echter in 2016 heeft Almere een sterkere prijsstijging meegemaakt dan het gemiddelde van Nederland.

	Almere		Nederland	
	gem. verkoopprijs	prijsstijging in %	gem. verkoopprijs	prijsstijging in %
2015				
1e kwartaal	€168.100,00	0,00%	€212.800,00	-1,34%
2e kwartaal	€188.300,00	12,02%	€224.200,00	5,36%
3e kwartaal	€181.000,00	-3,88%	€224.500,00	0,13%
4e kwartaal	€182.600,00	0,88%	€225.400,00	0,40%
2016				
1e kwartaal	€184.100,00	0,82%	€226.500,00	0,49%
2e kwartaal	€191.700,00	4,13%	€236.000,00	4,19%
3e kwartaal	€201.300,00	5,01%	€240.500,00	1,91%
4e kwartaal	€212.400,00	5,51%	€248.400,00	3,28%

Almere



Nederland



(Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, 2016)

In dit hoofdstuk is de theorie van de vve's in Nederland besproken met de huidige wetgeving met betrekking tot sparen. Er is een beschrijving gegeven van een efficiënt opererende vve. Ook is er gekeken naar welke kenmerken van een woning/appartement betrekking heeft op de waarde van een woning en hoe de woningmarkt in Almere was in 2016.

In het volgende hoofdstuk zal het kwalitatieve onderzoek besproken worden, hierin worden zes experts geïnterviewd aan de hand van vooraf vastgestelde vragen. Aan de hand van deze vragen en antwoorden wordt een model opgesteld.

3. Kwalitatief onderzoek

3.1. De onderzoeksmethode: Interview

Hoe kom je tot een definitie van wat een efficiënt opererende vve is, wat is dat, waar moet de vve aan voldoen of juist waar niet aan? Vanuit welke invalshoek moet er gekeken worden? Moet er bijvoorbeeld gekeken worden of er een bestuur is of naar de onderhoudsreservering? Omdat de aanleiding van dit onderzoek de veranderende wetgeving is met betrekking tot sparen, is het logisch om dit ook als invalshoek te kiezen.

Hoe kom je tot de definitie van wat is een efficiënt opererende vve?

Het kan op drie manieren gezocht worden:

- Het zoeken in bestaand materiaal;
- Door interviews af te leggen of te enquêteren;
- Door mensen te observeren (Baarda, 2012).

De vraag is lastig te beantwoorden aan de hand van bestaand materiaal, eventueel kan bestaand materiaal wel meegenomen worden in de vragen die gesteld kunnen worden in een interview of enquête.

Mensen observeren heeft zin als de vraag gaat het over hoe mensen zich gedragen.

Mensen observeren zal bovenstaande vraag derhalve ook niet beantwoorden, het is immers geen vraag over hoe mensen zich gedragen.

De meest voor de hand liggende kennisvergaring is door middel van interviews af te leggen. Dit zou kunnen door een vragenlijst op te stellen en groots te verspreiden, ook wel bekend als enquêteren. Echter doelgerichter voor dit onderwerp is om het voor te leggen aan specialisten. Waarom is dit doelgerichter? Specialisten houden zich dagelijks bezig met de materie en hebben meer gevoel bij wat goed werkt of niet goed werkt en daardoor wat efficiënter is. Dit is kennis door zowel gevoel alsook door ervaring.

Je kan deze specialisten op twee manieren interviewen, door ze bij elkaar te brengen in een expertmeeting of door ze één op één te spreken. Hierbij is gekozen om ze één op één te spreken, dit zodat er meer structuur in het interview aangebracht kan worden is en dat er geen vervuiling van de mening/kennis van de andere specialisten zal zijn.

3.2. De geïnterviewde personen: zes experts

Er is gekozen om experts te gaan interviewen, wie zijn hier de juiste experts voor en hoeveel personen moeten er geïnterviewd worden?

In de praktijk zie je dat de eigenaren van woningen binnen een vve verdeeld zijn in particuliere eigenaren, institutionele (commerciële) vastgoedbeleggers (te denken valt aan pensioenfondsen en dergelijke), kleine vastgoedbeleggers, en woningcorporaties. Voor dit

interview is het goed om qua eigenaren zowel (vertegenwoordiger van) commerciële partijen te spreken als (vertegenwoordigers van) woningcorporaties.

Beide partijen kunnen verschillend aankijken tegen hoe zij het beste hun vastgoed in vve's kunnen beheren, de één heeft vaak een korte termijn visie en de ander vaak een sociale en langere termijnvisie.

De particuliere eigenaar wordt achterwege gelaten, dit omdat het geen professionele partij is. Uiteindelijk zijn drie van de zes geïnterviewden zelf eigenaar van een appartementsrecht en kunnen zij mede vanuit hun ervaring als particuliere eigenaar spreken.

Eigenaren bepalen wat er uiteindelijk gebeurt als er professionele eigenaren in een vve zitten zullen zij vaak aangeven hoe zij de vve ingericht willen hebben maar als er alleen particulieren eigenaren zijn dan zal de enige professionele partij de vve beheerder zijn. Dan zal deze een behoorlijke stempel zetten voor de inrichting van een vve.

Het zal dus ook goed zijn om vve beheerders te interviewen. Het zou mooi zijn om ook hier een commerciële vve beheerder en een vve beheerder van een corporatie te interviewen. Dit omdat een commerciële partij zijn klanten nodig heeft om te kunnen leven en daardoor misschien andere inzichten heeft en daardoor een vve anders zal inrichten dan een corporatie vve beheerder.

De vve beheerder van een corporatie heeft vaak veel vve's in beheer die in eigendom zijn van de corporatie en is daardoor minder bewust van wat particuliere eigenaren willen, zij zullen meer kijken naar wat de groot eigenaar (corporatie) wilt.

Om een nog breder beeld te krijgen van wat belangrijk kan zijn voor een efficiënt opererende vve zijn er nog een tweetal experts geïnterviewd. Eén daarvan heeft in het verleden te maken gehad met wat van belang is voor een goed renderende vve voor een groot eigenaar. Momenteel houdt hij zich bezig met modelmatig waarderen van (grote) portefeuilles, wat voor dit onderzoek handig kan zijn. De tweede experts is werkzaam bij een woningcorporatie maar heeft een eigen adviesbureau gehad en maakt op dit moment lesmateriaal met betrekking tot vve's en is tevens examiner voor persoonscertificering van vve beheerders.

De geïnterviewde personen zijn:

1. David de Jong, vve manager bij Vivo wonen, commerciële vastgoedbelegger met een portefeuille van ca. 9.000 eenheden.
2. Harry Paardekooper vve vertegenwoordiger groot eigenaar van Eigen Haard, corporatie met ca. 55.000 eenheden;
3. Michel Hsu, algemeen directeur en vve beheerder VZB vastgoed;
4. Bianca van Riet, manager accountbeheer Yver vve beheer;
5. Robbert van Sabben, projectleider verkoop bij Havensteder, lesmateriaal maken voor KPE Morel en examiner voor persoonscertificering voor vve beheerders bij het SVM nivo;
6. Marc Broere, partner bij AMWOCO.

3.3. De vragen

Er is vastgesteld dat zes experts geïnterviewd gaan worden met vragen die betrekking hebben op de nieuwe wetgeving waarbij vve's verplicht worden gesteld te sparen aan de hand van of een opgesteld MJOP of aan de hand van de herbouwwaarde.

In die wet gaat het over het sparen, het MJOP, de storting en de inhoud van het onderhoudsfonds, dan zullen de vragen daarover moeten gaan. Andere zaken zoals: zit er een professionele beheerder op de vve die het beheer doet of is er een professioneel bestuur/hoogopgeleid bestuur en of er jaarlijks vergaderd wordt, wordt in dit onderzoek niet meegenomen, net zoals of een onderhoudsklacht meteen wordt opgepakt, want mijn onderzoeksvraag heeft geen betrekking om de invloed van het geheel te bekijken, maar alleen de mogelijke invloed van deze nieuwe wetgeving op de waarde.

Aan de hand van die vragen zal een model gemaakt worden waarbij de vve's punten krijgen, daar wordt later meer over geschreven. Om tot een model te komen wat aansluit bij de nieuwe wetgeving zijn er een aantal vragen bedacht waarbij er stapsgewijs wordt gekeken wat belangrijk is om een efficiënt opererende vve te beheren.

Aan de experts wordt gevraagd wat zij belangrijk vinden als het gaat om het actief en efficiënt beheren van de vve.

De vragen die zijn gesteld in het interview zijn de volgende:

1. Is het belangrijk dat er gespaard wordt? Er is een ja en een nee mogelijk, bij beide antwoorden wordt er gevraagd of het onderbouwd kan worden waarom het wel/niet belangrijk is. Deze vraag is de basis om verdere vragen te stellen.
Het spaarbedrag voor de onderhoudsreservering vormt voor een groot gedeelte de maandelijkse bijdrage die aan de vve betaald moet worden.
2. Als er gespaard wordt, met welke exploitatietermijn dient er dan rekening gehouden te worden? Ook voor dit antwoord geldt dat het onderbouwd moet zijn met waarom is een bepaalde termijn goed.
Het spaarbedrag is afhankelijk van de gekozen exploitatietermijn. Bij een langere termijn kunnen grote uitgave (bijvoorbeeld vervangen dak) verspreid worden over meerdere jaren, waardoor het spaarbedrag lager zal uitvallen.
3. Vervolgens is een vraag of een MJOP nodig is om een gezonde vve te hebben, of is sparen alleen voldoende.
Van belang is om te weten welk bedrag voor sparen efficiënt is. Hoe kan je bepalen wat een juist bedrag is.
4. Als sparen alleen voldoende is, hoe bepaal je dan een bedrag?
Van belang is om te weten welk bedrag voor sparen efficiënt is. Hoe kan je bepalen wat een juist bedrag is.
5. Als er een MJOP nodig is hoe kan je dan toetsen of een MJOP goed is.
Als de uitkomst is dat er een MJOP moet zijn om tot een juist bedrag voor sparen te komen, dan is het van belang om te weten of elk MJOP kan doorgaan als een juist MJOP.

6. Kan je een goed MJOP toetsen aan kengetallen (bijvoorbeeld Koëter, VAO, REV, Vastgoed Taxatiewijzer, Exploitatiekosten, 2016)? Waarom wel of waarom niet en hoe zou je het anders kunnen toetsen? Als je het wel daarmee zou kunnen toetsen wat zou een acceptabele afwijking kunnen zijn in percentages?
Voor dit onderzoek is het van belang om te weten als een vve een MJOP heeft, hoe het MJOP getoetst kan worden op deskundigheid en juistheid. Wat vinden de experts een goed MJOP.
7. Is het belangrijk om te kijken wat er in het MJOP staat opgenomen?
 - 7.1. Is het belangrijk om te kijken of er alleen maar technisch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen in het MJOP? Of moeten investeringen ook zijn opgenomen?
Op het moment dat er investeringen of meer dan alleen technisch noodzakelijk onderhoud is opgenomen in het MJOP, houdt het in dat de storting voor het sparen voor onderhoud omhoog zal gaan en daarmee dan ook de maandbijdrage.
 - 7.2. Moet er in het MJOP contractonderhoud zijn opgenomen of dagelijks onderhoud?
Als deze posten worden meegenomen in het MJOP, dan zou het kunnen betekenen dat er twee maal voor deze posten gereserveerd wordt.
 - 7.3. Moeten de werkzaamheden gebundeld zijn?
Als werkzaamheden gebundeld zijn dan kan het betekenen dat er bijvoorbeeld maar één keer steigerwerk gereserveerd hoeft te worden in plaats van twee of meerdere keren.
8. Zou het belangrijk zijn dat de jaarlijkse storting voor het onderhoud in lijn is met het MJOP (dit dan te berekenen door het totaalbedrag van het MJOP gedeeld door de exploitatietermijn)? Als dat niet belangrijk is, waarom dan niet en als het wel belangrijk is waarom dan wel? Als het belangrijk is hoeveel zou het dan mogen afwijken in percentages?
Op het moment dat de jaarlijkse storting voor het onderhoud evenveel is als het gemiddelde jaarlijkse bedrag van het MJOP, dan houdt het in dat er in het reservefonds precies genoeg geld zit om het onderhoud uit te kunnen voeren. Als er teveel geld in kas zit ten opzichte van het gemiddelde dan zou dat niet efficiënt kunnen zijn, het geld zit in een pot waar je weinig mee kan doen. Als er te weinig in kas zit zou het kunnen betekenen dat er een eigen bijdrage moet komen.
9. Uiteindelijk houdt het in dat als er een grote afwijking in bovenstaande zit dat er te veel of te weinig in kas zit. Als er te weinig in kas zit en in de exploitatietermijn een eigen bijdrage moet komen, is dat positief voor de vve of is dat nadelig en waarom dan?
Bij een eigen bijdrage zal er (in de toekomst) geld gestort moeten worden. Geld is waarde.
10. Er kan ook teveel in het onderhoudsfonds zitten, is dat nadelig voor een efficiënt opererende vve? Wat zou dan teveel zijn, kan daar iets zinnigs over gezegd worden? Als er teveel geld in kas zit, zit het geld in een pot waar je als eigenaar niet zomaar bij kan.

11. Moet de storting voor de onderhoudsreserve een bepaald percentage zijn ten opzichte van het totale bedrag wat aan maandelijkse bijdrage aan de vve betaald moet worden? Als dat het geval is welk percentage is dan reëel?
De verhouding van de onderhoudsreservering en de totale kosten zegt wat over of de vve kosten reserveert voor onderhoud en of andere zaken dan het planmatig onderhoud voor de vve belangrijk zijn.

3.4. Resultaten interview

De zes geïnterviewde experts hebben antwoord gegeven op bovenstaande vragen. De antwoorden lagen redelijk in lijn met elkaar. Onderstaand worden de antwoorden, per vraag gegroepeerd, gepresenteerd en in de hierna volgende paragraaf wordt beschreven hoe de antwoorden worden verwerkt in het model.

1. De experts waren het allemaal met elkaar eens dat er gespaard moet worden. De onderbouwing is door één van de experts als volgt omschreven: Dat het er geld in kas moet zitten om onderhoud uit te kunnen voeren, dit omdat mensen zelf niet sparen voor onderhoud, zeker niet als ze in een appartementencomplex wonen. Dus op het moment dat er onderhoud uitgevoerd moet worden is het fijn als je geld hebt staan en niet dat er een eenmalige eigen bijdrage hoeft te komen van een paar duizend euro, mensen hebben dat vaak niet. Consequentie zou dan kunnen zijn dat je geen onderhoud kan uitvoeren en slecht onderhoud betekent (over het algemeen in haar beleving) een hogere dagelijks onderhoudspost, dus meerkosten voor het dagelijks onderhoud, voor de kleine reparaties, meer lekkages, dat soort zaken. Dan ben je eigenlijk aan het pap en nat houden. Terwijl een goed onderhouden complex dat niet nodig heeft (onderbouwing Bianca van Riet).
2. Hierin wijken de experts van elkaar af, de antwoorden die gegeven zijn, zijn de volgende:
 - 10 jaar waarbij er wel een extra buffer meegenomen moet worden voor dak onderhoud en dergelijke;
 - 10 jaar voor de onderhoudscyclus en 30 jaar om een gemiddelde te berekenen;
 - 15 jaar;
 - 15 jaar, met een doorkijk van 30 jaar;
 - 25 jaar, waarbij 10 jaar de minimale norm is. Hier wordt aangegeven dat in de 25 jaar al het onderhoud voorbij komt en dat je daarmee goed inzichtelijk hebt wanneer welke uitgave nodig zijn;
 - 25 jaar, in verband met dat als er onverwachte kosten zijn je dit makkelijker kan opvangen.
3. Alle zes de experts zijn het er over eens dat een MJOP nodig is om goed te sparen. Sommige geven aan dat een herbouwwaarde berekening niks toe voegt, het zegt namelijk niets over de uitgave van die vve en een MJOP doet dat wel (mits natuurlijk goed opgebouwd).
4. Dit is niet van toepassing.

5. De experts zijn het erover eens dat het MJOP uit een goede opname moet bestaan, vier daarvan geven aan dat het laten opstellen volgens de NEN-normering (de NEN staat voor Nederlandse Norm, zij begeleiden en stimuleren de ontwikkeling van normen. Normen zijn afspraken die marktpartijen vrijwillig met elkaar maken over de kwaliteit en veiligheid van hun producten, diensten en processen. Als neutrale partij inventariseert NEN aan welke normen behoefte is en brengt de organisatie belanghebbenden bij elkaar om deze normen te financieren en ontwikkelen. Het gaat hierbij om de NEN-2767, dit is de norm voor een conditiemeting van een gebouw. Zo kan er uniform en objectief een conditiemeting van een gebouw opgesteld worden voor de fysieke kwaliteit van het gebouw en installaties). Het meest juiste en volledige beeld geeft van wat er voor een vve aan onderhoud noodzakelijk is. Met een NEN-normering worden alle belangrijke bouwdelen opgenomen. En het is meteen mooi meegenomen dat hier dan ook een conditiemeting bij opgesteld wordt.
6. De experts vinden dat de kengetallen als indicatie gebruikt kunnen worden. Het is mooi om een gemiddelde te weten, echter elke vve is toch weer anders, mede door de locatie (denk aan de zee of iets dergelijks) en het gebruik van de bewoners. Mochten er ervaringscijfers gebruikt worden dan is het beste om ervaringscijfers van de vve zelf te gebruiken. Als er geen MJOP is dan kunnen deze cijfers goed als hulpmiddel gebruikt worden om te sparen.
7. De experts vinden het zeker belangrijk om te kijken wat er in het MJOP staat opgenomen.
 - 7.1 Uitgezonderd één expert zegt iedereen dat investeringen niet in het MJOP opgenomen dienen te worden. De vve is er voor instandhouding en niet voor verbetering. Voor in de toekomst zou wel gekeken moeten gaan worden naar duurzaamheidsmaatregelen, maar die zouden nu los meegenomen moeten worden.
 - 7.2 De experts die er een mening over hadden vonden dit niet thuishoren in het MJOP.
 - 7.3 Vier van de zes experts vinden bundelen belangrijk, dit omdat het kostenbesparend kan zijn en dat er minder overlast is voor de bewoners. Eén van de experts die tegen bundelen in het MJOP is, wilt niet dat het in het MJOP gebundeld wordt, maar wel op het moment van uitbesteden. De ander vindt dat er te grote uitgave in één keer zijn op het moment dat je werkzaamheden bundelt en neemt eventuele extra kosten voor lief.
8. De experts vinden het belangrijkste dat er geen fluctuaties zijn in de bijdrage aan de vve. Dit doe je door een goede liquiditeitsbegroting op te stellen en de basis daarvan is een goed MJOP. De gedachten van een MJOP is dat je weet wat je moet gaan sparen, is één van de antwoorden. En dat eigenaren weten waar ze aan toe zijn. Op het moment dat de gemiddelde kosten van het MJOP in lijn liggen met wat er aan de vve gestort wordt, houdt het in dat er niet teveel en ook niet te weinig in kas zit, dus efficiënt. De experts vinden het lastig om hier een percentage aan te koppelen, het loopt uiteen van 2,5 tot 15%.
9. Als er in de stukken staat dat er voor de toekomst (binnen de geldende exploitatietermijn van de desbetreffende vve) een tekort zal zijn en dit aangevuld moet worden door een eigen bijdrage, of anderszins door de storting van het

reservefonds en daarmee de maandelijkse bijdrage omhoog te doen, dan vinden de experts dit niet in lijn met een efficiënt opererende vve.

Eén expert geeft aan dat als het bekend is hoeveel de bijdrage moet zijn dat dit meegenomen kan worden in de overweging om wel of niet het appartement te kopen, omdat het bekend is zal dit niet leiden tot niet kopen, alleen de koopprijs zal daardoor lager zijn. Een andere expert geeft aan dat als er een eigen bijdrage gepland staat, de woning niet te verkopen is.

Er is nog een andere reden waarom een eigen bijdrage bovenop de contributie niet efficiënt is en dat is omdat bij een eigen bijdrage er een andere besluitvorming in de algemene ledenvergadering is. Vaak gaat er een tijdsperiode overeen voor het uitschrijven van een vergadering, wat kan betekenen dat het onderhoud snel achteruit gaat en daardoor kunnen er hogere onderhoudskosten komen.

10. De experts geven aan dat teveel geld in kas niet nodig is. Ze geven als reden dat de vve geen bank is, dat het geld vast staat zonder dat je er iets mee kan doen.
 - Eén experts geeft aan dat bij het bedrijf waar hij voor werkt per appartement een reserve saldo van € 1.500 wordt aangehouden, de andere experts zeggen dat ze dat niet kunnen aangeven, omdat dat afhankelijk is van de grootte van het appartement en het onderhoud wat op de planning staat. Oftewel het kassaldo zegt niks, wel het MJOP en de liquiditeitsbegroting. Dat is één van de redenen waarom dit onderwerp niet terug komt in het model, omdat je het lastig kan meten.
11. De experts hebben allemaal een mening over wat het percentage moet zijn qua verhouding storting onderhoudsfonds en alle andere kosten.

De uitkomsten zijn:

 - 60% – 40%;
 - 65/70% – 35/30%;
 - 70% – 30%;
 - 67% - 33%
 - 67% – 33%;
 - 50% - 50%.

3.5. De tien punten voor in het model

Aan de hand van bovenstaande vragen, antwoorden en motivatie van de geïnterviewden ben ik tot een conclusie gekomen en zijn er punten naar voren gekomen die ik meegenomen heb in het model.

Er zijn een tiental criteria uit de interviews gekomen die als toets worden meegenomen in een puntenscore voor het model. De uitkomsten van deze tien criteria worden gewaardeerd met een punten niveau van 1 tot 3 punten. Al deze punten bij elkaar opgeteld geeft de desbetreffende vve een score binnen het model

De criteria zijn:

Modelvraag 1: Sparen?

- Ja: 3 punten
- Nee: 1 punt.

- ❖ Zoals Bianca zegt: “Het is altijd fijn als je geld hebt om je onderhoud uit te voeren, mensen sparen niet zelf voor onderhoud, zeker niet als ze in een appartementencomplex wonen. Dus op het moment dat er onderhoud uitgevoerd moet worden is het fijn als je geld hebt staan en niet dat er een eenmalige eigen bijdrage hoeft te komen van een paar duizend euro, mensen hebben dat vaak niet. Consequentie zou dan kunnen zijn dat je geen onderhoud kan uitvoeren en slecht onderhoud betekent (over het algemeen in mijn beleving) een hogere dagelijks onderhoudspost, dus meerkosten voor het dagelijks onderhoud, voor de kleine reparaties, meer lekkages, dat soort zaken” (bijlage 7.1.2.).
- ❖ David: “Je hebt moeten en moeten natuurlijk en het moet” (bijlage 7.1.3.).
- ❖ Uit de interviews komen dat alle experts unaniem in hun antwoord waren dat er gespaard moet worden (bijlage 7.1.).

Modelvraag 2: Exploitatietermijn?

- 15 jaar: 3 punten
- Tussen 6 en 14 jaar, tussen 16 en 25 jaar of geen stukken beschikbaar: 2 punten
- Alles daarbuiten: 1 punt.

- ❖ Michel: “Nou, ik zou dan toch wel in vakken van vijf jaar gaan werken. Je pakt daarmee de schildercyclus mee en zo kan je het zo goed mogelijk monitoren qua onderhoud” (bijlage 7.1.4.).
- ❖ Robbert: “De norm zegt 10 jaar minimaal. Ik heb daar een visie over, ik vind dat je eigenlijk het duurste bouwdeel, daar de levensloop van moet nemen. Oftewel ik wil van alle bouwdelen dat ze tenminste één keer te zien zijn in de meerjaren-onderhoudsprognose. Want daar ligt de basis, dus als mijn dak een exploitatietermijn heeft van 25 jaar, is voor mij een MJOP van 24 jaar onvoldoende. Ik zeg het niet voor niets, ik vind die 25 jaarstermijn een werkelijk beeld geeft” (bijlage 7.1.5.).

- ❖ De experts geven verschillende antwoorden, van 10 tot 25 jaar (bijlage 7.1.). Uiteindelijk is gekozen voor een termijn van 15 jaar als het meest efficiënt. In deze 15 jaar heb je een goed overzicht van de kosten die gaan komen en mocht het dak voor jaar 15 erop komen te staan, dan is 15 jaar een redelijke termijn om daar naar toe te sparen. Als er geen exploitatietermijn bekend is in de stukken dan krijgt de vve 1 punt.

Modelvraag 3: Basis voor sparen?

- MJOP: 3 punten
- Herbouwwaarde: 2 punten
- Een bedrag zonder één van deze onderleggers: 1 punt.

- ❖ Harry: “Ik ben van mening dat er een MJOP moet zijn. Ik vind dat 0,5% herbowwaarde idee, vind ik heel goed, er moet iets zijn. Stel je hebt geen MJOP, spaar dan in ieder geval dat. Maar, ik vind het te makkelijk om daarop maar op te vertrouwen dat het dan maar goed komt” (bijlage 7.1.6.).
- ❖ Marc: “Herbowwaarde zegt mij niks. Ervaringscijfers zijn er natuurlijk wel genoeg. Dat zegt niet zo heel veel, als je een complex hebt uit 2010 en er zitten allemaal goede materialen in dan kan er niet zo heel veel gebeuren, dan kan je een stukje lager zitten, alleen dat zie je pas als je een MJOP gemaakt hebt” (bijlage 7.1.1.).
- ❖ Alle experts zijn voor het hebben van een MJOP, een herbowwaarde zegt eigenlijk niks, maar is beter dan een bedrag als gok opnemen (bijlage 7.1.). Als het niet duidelijk is hoe er gespaard wordt dan worden er 2 punten toegekend.

Modelvraag 4: MJOP opgesteld door?

- MJOP opgesteld aan de hand van de NEN 2767: 3 punten
- Opgesteld door bedrijf: 2 punten
- Opgesteld door particulier: 1 punt.

- ❖ Robbert: “Je krijgt wel eenduidigheid in de MJOP’s. Als ik een particuliere vve naast die van ons leg, wij laten hem ook via de Nen-norm opstellen, dan heb ik wel appels met appels. Er zat overigens iets aan te komen dat er een verplichting aankwam om dat via de NEN-norm vast te gaan leggen. Daar heb ik iets over gehoord, maar dat is er nog niet door” (bijlage 7.1.5.).
- ❖ Uit de antwoorden kwam naar voren dat een goede opname vereist is en het beste is een MJOP wat is opgesteld aan de hand van een NEN-normering (bijlage 7.1.). Als een particulier het opstelt in een excel document bestaat de kans dat er belangrijke onderdelen vergeten worden.
- ❖ Michel: “Ik denk dat dat te kort door de bocht is. Ja, absoluut, want dit is dan een beetje van gemiddelde cijfers en ik ga er toch wel vanuit dat een MJOP op basis van een goede opname is verricht” (bijlage 7.1.4.).
- ❖ De experts vonden de ervaringscijfers van bijvoorbeeld Koëter niet belangrijk genoeg om aan de hand daarvan conclusies te trekken, vandaar dat het punt over ervaringscijfers niet wordt meegenomen in het model (bijlage 7.1.).

- ❖ Als er geen stukken bekend zijn en het onbekend is op welke manier de onderhoudsreserve opgebouwd is, dan krijgt de vve 2 punten.

Modelvraag 5: Investerings opgenomen?

- Investerings in het MJOP opgenomen: 2 punten,
- Geen investerings opgenomen in het MJOP: 3 punten.

- ❖ David: "Nee, want vve moet zich behouden en niet verbeteren. Dat moet ook het doel van de vve zijn en als je daarnaast aan duurzaamheid wilt gaan werken, dan moet je daar een gescheiden plan voor maken" (bijlage 7.1.3.).
- ❖ Harry: "Als het puur om esthetiek gaat, zeg maar, dan niet, dan is het gewoon een wens die ontstaat bij één of enkele eigenaren van dat moet anders. Dan is er geen technische noodzaak voor vervanging, dus die niet" (bijlage 7.1.6.).
- ❖ De experts vinden dat verbeteringen niet thuishoren in het MJOP, eventueel uitgezonderd duurzaamheidsmaatregelen (bijlage 7.1.).
- ❖ Er zijn twee antwoorden mogelijk, het weegt niet zo zwaar mee dat als investerings worden opgenomen dat dit twee punten minder oplevert, vandaar 2 en 3 punten. Vervangen van armaturen naar led verlichting wordt niet gezien als investering, zonnepanelen plaatsen wordt wel gezien als investering.
- ❖ Bij geen stukken aanwezig, zal de vve 2 punten krijgen.

Modelvraag 6: Contractonderhoud opgenomen?

- Contract of dagelijks onderhoud in het MJOP meegenomen: 2 punten
- Geen contract of dagelijks onderhoud meegenomen in het MJOP: 3 punten.

- ❖ Michel: "Nee, ik ben van mening dat dat er niet in hoeft te zitten. Nee, dat moet apart begroot worden" (bijlage 7.1.4.).
- ❖ Harry: "Nee, absoluut niet. Nee, alles wat gewoon op de jaarlijkse begroting kan, gewoon onderhoudscontracten et cetera, horen niet in een planmatig verhaal thuis" (bijlage 7.1.6.).
- ❖ Experts vinden het niet thuishoren op het MJOP (bijlage 7.1.).
- ❖ Er zijn twee antwoorden mogelijk, het weegt niet zo zwaar mee dat als contractonderhoud of dagelijks onderhoud wordt opgenomen dat dit twee punten minder oplevert, vandaar de 2 en 3 punten.
- ❖ Bij geen stukken aanwezig, zal de vve 2 punten krijgen.

Modelvraag 7: Werkzaamheden gebundeld?

- Werkzaamheden gebundeld: 3 punten
- Werkzaamheden zijn niet gebundeld: 2 punten.

- ❖ Harry: "Heel graag, als het even kan wel ja. Zowel financieel gezien als in de overlast, ieder jaar steigers of eens in de drie of zes dat is nog wel een verschil, dus ja zeker bundelen" (bijlage 7.1.6.).

- ❖ Michel: “Nee, ik ben wel voor bundelen. Als het wel op een normale manier, het moet niet het bundelen om het bundelen zijn. Kijk, wanneer bepaalde werkzaamheden noodzakelijk zijn en andere dan pertinent nog niet, dan moet je dat wel los van elkaar trekken” (bijlage 7.1.4.).
- ❖ Het merendeel van de experts is voor bundelen (bijlage 7.1.).
- ❖ Er zijn twee antwoorden mogelijk, het weegt niet zo zwaar mee dat als werkzaamheden niet gebundeld worden dat dit twee punten minder oplevert, vandaar de 2 en 3 punten.

Modelvraag 8: (MJOP/exploitatietermijn)/jaarlijkse storting?

Om een vergelijking tussen de jaarlijkse storting voor onderhoud en de geplande kosten opgenomen in het MJOP te maken zal het totaal bedrag van het MJOP gedeeld worden door de exploitatietermijn om het jaarlijkse kostenbedrag te krijgen, dit bedrag zal weer gedeeld worden op de jaarlijkse storting voor het onderhoud. Hier komt een percentage uit wat zo dicht mogelijk bij de 100% zou moeten liggen.

- Als dit minder dan 10% van de 100% afwijkt: 3 punten
- Bij een afwijking tussen de 10% en 20%: 2 punten
- Een afwijking van meer dan 20% vanaf de 100%: 1 punt.

- ❖ Marc: “Als je kunt aantonen dat je toekomstige verplichtingen kunt betalen, dat is zeg maar de basis, dan is het volgens mij prima. Als je meer gaat doen, dan zit er alleen maar geld vast ergens waar jezelf niks meer aan hebt. Ik zie daar geen verhoogd effect in, dat iemand daar dan zit van goh, ik koop het huis en daar zit nog € 10.000 extra in pot, waar nog geen uitgave tegenover staat. Het zit erin en je kunt er niks mee, dat is een minder leuk cadeautje, aan de andere kant op geldt het wel. Als ik zie dat er een begroting heb en ik zie dat over vijf jaar er twee ton uitgegeven moet worden en ik zie aan het sparen dat er maar een ton in zit, dan moeten er wel wat alarmbellen afgaan” (bijlage 7.1.1.).
- ❖ David: “Ja, ik vind dat ook als veiligheid voor de vve, maar ook voor de eigenaar. Dat ze weten wat ze kwijt zijn en dat er niet al te veel fluctuatie in zit. Dat je geen makkelijke uitstapmomenten krijgt, waarvan eigenaren denken nu komt er een heleboel onderhoud/uitgave aan, we verkopen het maar. Ik denk dat het heel erg belangrijk is om continuïteit binnen vve te hebben” (bijlage 7.1.3.).
- ❖ De experts vinden het belangrijk dat het gelijk loopt. Er werd een minimum van 2,5% afwijking aangegeven en een maximum van 15% (bijlage 7.1.).
- ❖ Als er geen totaalbedrag van het MJOP bekend is, dan kan de verhouding tussen de jaarlijkse storting en het gemiddelde van het MJOP niet berekend worden. Omdat dit een zwaarwegend argument (bijvoorbeeld ten opzicht van of werkzaamheden gebundeld zijn) is, zal als deze informatie ontbreekt 1 punt (minimaal) worden toegekend.

Modelvraag 9: Eigen bijdrage?

- Eigen bijdrage: 1 punt
- geen eigen bijdrage: 3 punten.

- ❖ David: “Nee, een eigen bijdrage drukt de waarde van het appartement, explosief. Stel dat je € 2.000 te kort komt, zeg maar. Dan is je appartement € 8.000 minder waard” (bijlage 7.1.3.).
- ❖ Robbert: “Dat is rood, voor mij absoluut rood. Zonder eigen bijdrage niet te verkopen” (bijlage 7.1.5.).
- ❖ De experts zijn het met elkaar eens dat een eigen bijdrage niet goed is voor een vve (bijlage 7.1.).
Bij geen gegevens wordt het gemiddelde van de punten genomen en dat is 2 punten.
- ❖ Er zijn vve's waar sprake van een hoofdsplitsing en een ondersplitsing is, hierbij zijn de stukken van de ondersplitsing gebruikt. De storting die aan de hoofdsplitsing gedaan wordt, wordt van de jaarlijkse totale bijdrage afgehaald.

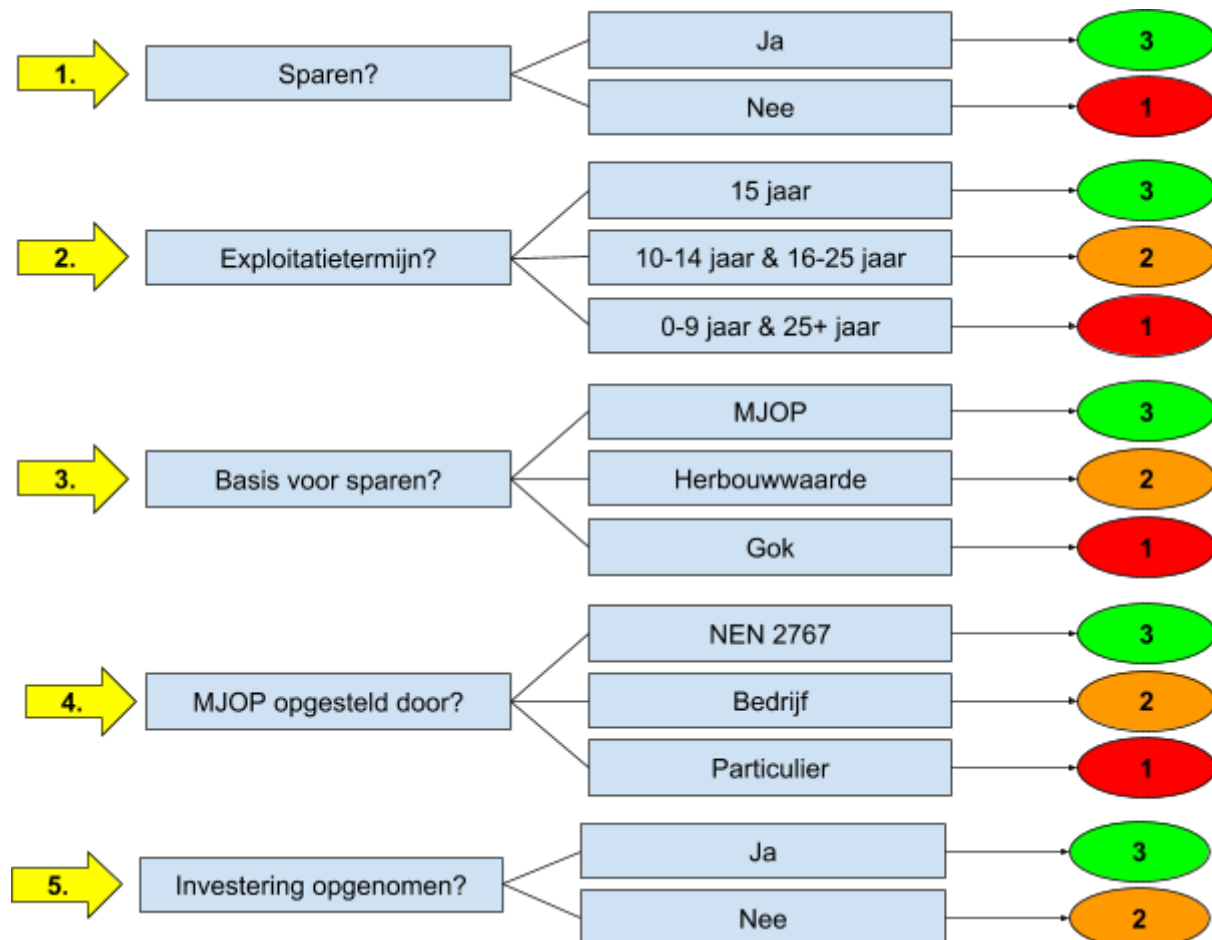
Modelvraag 10: Verhouding storting onderhoudsfonds versus overige kosten?

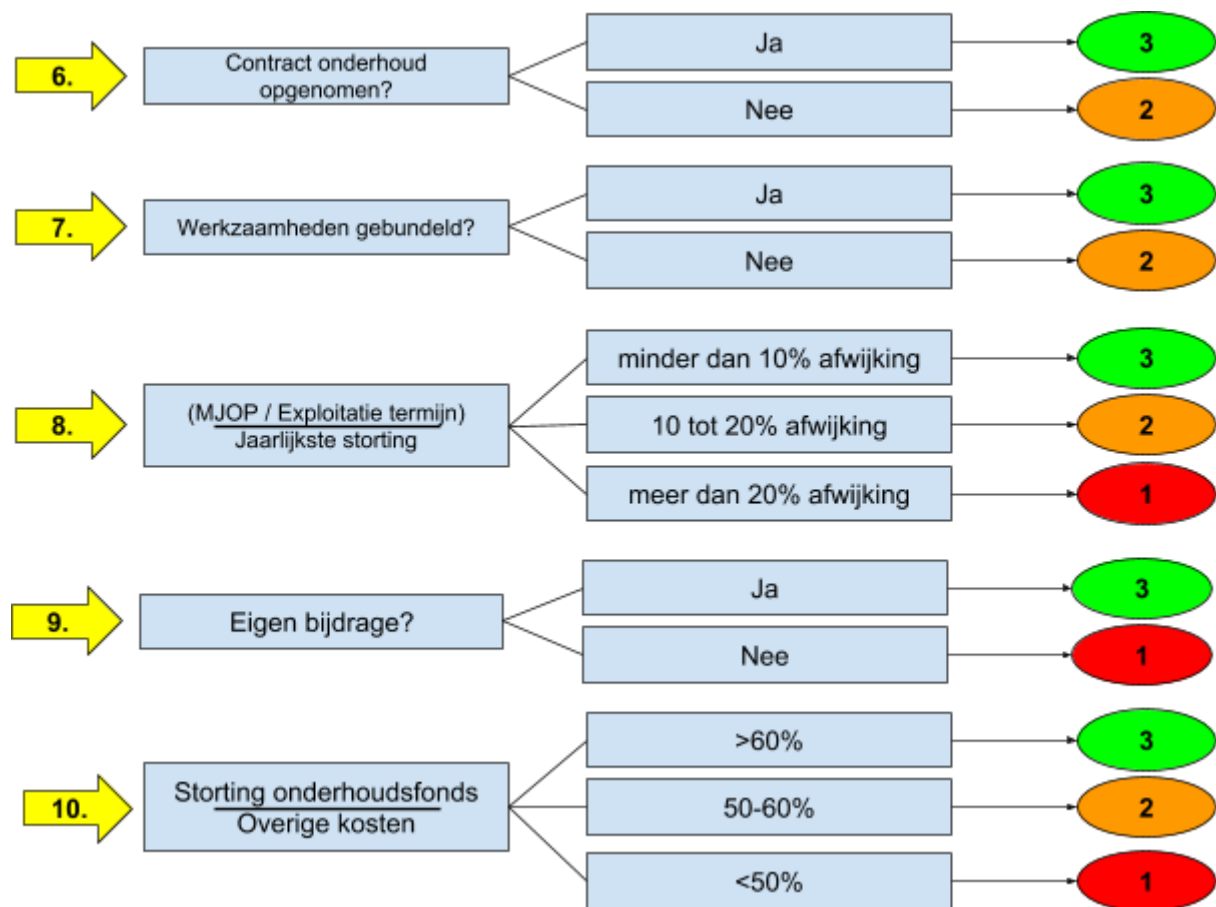
- Onder de 50%: 1 punt
- tussen de 50 en 60%: 2 punten
- boven de 60%: 3 punten.

- ❖ Bianca: “Dit is onderbuikgevoel, dit is een schatting: 60-40%, 60% voor onderhoud en 40% voor contracten, reparatie en dergelijke” (bijlage 7.1.2.).
- ❖ Marc: “Ik zou normaal zeggen 2/3 voor normaal onderhoud en sparingen voor investeringen en 1/3 voor beheer en wat schoonmaakkosten en verzekeringen, dat zou voor mij de meest logische verhouding zijn, dat haal je inderdaad niet altijd. Je zult snel naar de helft toe gaan” (bijlage 7.1.1.).
- ❖ De experts hebben verschillende antwoorden gegeven. Het laagste gegeven antwoord is 50%, deze waarde wordt als ondergrens gebruikt (bijlage 7.1.).

3.6. Het model

Elke vve kan nu naar onderstaand model worden ingevuld en zal zo een score krijgen.





In dit hoofdstuk is het model ontwikkeld aan de hand van de interviews, wat in het volgende hoofdstuk ingevuld zal worden. In dat hoofdstuk zal de steekproefpopulatie, appartementen die zijn gebouwd tussen 1990 en 2010 en in het jaar 2016 in Almere verkocht zijn, langs het model gelegd worden. De betreffende vve's zullen een score krijgen en door middel van de Spearman en Kendall formule zal er een correlatie worden aangetoond tussen de verkoopprijs en score van de vve's.

4. Kwantitatief onderzoek

4.1. Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is het model bepaald op basis waarvan de efficiëntie van een vve gemeten kan worden. De vve's die meegenomen worden in dit onderzoek zullen vervolgens aan de hand van dit model gewaardeerd worden.

Op basis van deze waardering zal er een database gevuld worden met woningen die verkocht zijn in een vve en oftewel verkochten appartementsrechten.

Voor de database is het gehele kalenderjaar genomen van 2016. Dit omdat tijdens het onderzoek dit jaar het meest recente gehele jaar was. Tevens was in 2016 de woningmarkt nog redelijk normaal te noemen. Na 2016 is de woning veranderd naar een overspannen markt. In een overspannen markt zijn factoren die normaal meespelen bij het besluit om een te kopen en de daarmee gepaarde prijs anders dan in een stabiele/normale markt. Voor dit onderzoek wil je een stabiele/neutrale markt hebben.

Woningen die gebouwd zijn voor 1900 of eind jaren '90 van de vorige eeuw zijn behoorlijk verschillend. Om meer eenheid daarin te hebben is er voor dit onderzoek gekozen voor betonskeletbouw. Dit omdat het van belang is dat de woningen qua bouwstijl en daarmee het onderhoud redelijk met elkaar te vergelijken zijn. Daarom is gekozen om alleen woningen gebouwd vanaf 1990 tot 2010 mee te nemen in dit onderzoek, deze zijn redelijk vergelijkbaar met elkaar. Tot 2010 is gekozen omdat een onderhoudscyclus over het algemeen 6 jaar is en daarmee dus een eerste onderhoudscyclus is uitgevoerd.

Vervolgens is het gebied gekozen waar het onderzoek in plaatsvindt. Er moet voldoende data aanwezig zijn om een goed verband te kunnen aantonen. De markt moet niet al overspannen zijn, dit was in Amsterdam al in 2016 het geval, tevens moeten er veel woningen gebouwd zijn tussen 1990 en 2010. Met deze criteria in het achterhoofd werden een aantal steden bekeken en kwam Almere als onderzoeksgebied uit de bus. Almere heeft immers veel woningen die in die periode gebouwd zijn, veel appartementen die in vve's zitten die uit meer dan tien woningen bestaan en het is een homogeen gebied met veel verkochte woningen en daarmee dus veel bruikbare data.

In Almere zijn de eerste woningen in 1976 opgeleverd, inmiddels zijn er in totaal rond de 80.000 woningen en daarvan zijn rond de 20.000 meergezinswoningen (Almere, website). Wat dat betreft zal er in Almere een groot aanbod van appartementen zijn die meegenomen kunnen worden in dit onderzoek.

De markt van Nederland en Almere voor het jaar 2016 is in een eerder hoofdstuk besproken.

Woningvoorraad Almere naar bouwwijze en eigendom, 1 januari 2013

Bouwwijze	huurwoningen		koopwoningen		totale voorraad
	abs.	in %	abs.	in %	abs.
Eengezinswoningen	12.830	22%	45.296	78%	58.126
Vrijstaande woningen	0	0%	3.901	100%	3.901
Halfvrijstaand	49	3%	1.666	97%	1.715
2-Onder-1-Kap	355	12%	2.648	88%	3.003
Geschakelde woning	54	3%	1.640	97%	1.694
Kwadrant- en patio-woningen	162	11%	1.306	89%	1.468
Rijenwoningen (tussenwoning)	9.654	27%	26.515	73%	36.169
Rijenwoningen (hoekwoning)	2.523	25%	7.572	75%	10.095
Rijenwoningen (poortwoningen)	33	41%	48	59%	81
Meergezinswoningen	13.102	71%	5.427	29%	18.529
Portiekflats	8.098	72%	3.077	28%	11.175
Galerijflats	3.713	69%	1.671	31%	5.384
Maisonettes	792	68%	380	32%	1.172
Beneden-/boven- en duplexwoningen	396	61%	248	39%	644
Overige meergezinswoningen	103	67%	51	33%	154
Overige woningen	339	38%	557	62%	896
Bedrijfswoningen en woonwerk-woningen	3	1%	505	99%	508
Tijdelijke woningen en noodwoningen	136	99%	1	1%	137
Aanleunwoningen	191	100%	0	0%	191
Woonboten	0	0%	37	100%	37
Overige woningen	9	39%	14	61%	23
Gemeente totaal	26.271	34%	51.280	66%	77.551

(Gemeente Almere, 2018)

4.2. Database

Aan de hand van bovengenoemde criteria; **appartementenrecht, Almere, verkocht in 2016, gebouwd tussen 1990 en 2010** is een uitdraai gemaakt vanuit het makelaarsstelsel Realworks en daaruit is een lijst gekomen met 383 verkochte woningen. Deze 383 woningen zitten in meerdere vve's, maar van die 383 woningen zijn er meerdere woningen die bij elkaar in een vve zitten.

Vanuit deze data is de vraagprijs en transactieprijs beschikbaar, evenals de vierkante meters van de verkochte woning, waardoor je een prijs per m² hebt van alle woningen in deze database, dit is de kant van de opbrengst/waarde. De transactieprijs is tot stand gekomen met een bereidwillige koper en verkoper en is op de markt gezet met de marketingtools die bij een verkoop typisch gebruikt worden.

Om te kunnen kijken of een efficiënt ingerichte vve meerwaarde oplevert moet de data van de verkochte woningen afgezet worden tegen de efficiënt opererende vve. Oftewel de database moet gevuld worden met gegevens over de vve's.

Daarvoor zijn de vve stukken benodigd. Voor ongeveer de helft van de vve's zijn de stukken verstrekt door de vve beheerder. Voor de andere helft is contact geweest ofwel met de verkopend makelaar van de woning die in het onderzoek is opgenomen dan wel een makelaar die op het moment van opvragen van de stukken een woning te koop had staan in een vve die meegenomen wordt in het onderzoek.

De vve stukken die ontvangen zijn, zijn verwerkt in het model, waardoor de vve's een puntenwaardering hebben gekregen. Bij sommige vve's (verkochte woningen) waren bepaalde stukken niet aanwezig, bij deze is een aanname gedaan of een gemiddelde score genomen, dit is bij 11,4% (236 van de 2070 waarnemingen) van de data elementen gedaan. Hoe dit is beoordeeld staat in hoofdstuk 3.

4.3. Theorie

4.3.1. Meetniveau

Op de manier zoals beschreven in hoofdstuk 3 zijn de vve's doorlopen worden en daarmee gewaardeerd.

Aan de hand van de informatie die van de vve's beschikbaar is wordt het stoplichtmodel doorlopen en krijgen de vve's punten. De puntentotalen die hieruit komen variëren van 18 tot 28 punten. In totaal zijn er 207 woningen gewaardeerd uit 58 vve's.

Het meetniveau waarin gemeten is een ordinale schaal. Een ordinale schaal heeft als kenmerk dat de cijfers een score hebben. Dus hoe meer punten hoe beter het is.

"Kenmerkend is dat een hogere score wel meer betekent, maar dat niet precies is aan te geven hoeveel meer." (Baarda, 2012)

Bij dit onderzoek worden tien punten beoordeeld, de variabele hebben hierbij een ordinaal meetniveau van 1 tot 3 punt.

4.3.2. Correlatie

Bij een correlatie ben je aan het kijken of er een statistische samenhang van twee grootheden met elkaar is. Voor dit onderzoek wordt er gekeken of er een samenhang is tussen de prijs van een verkocht appartement en de waardering die dit appartement heeft gekregen voor die vve. De uitkomsten van een correlatie zal liggen tussen de -1 en +1. Dit antwoord geeft aan hoe sterk de variabelen met elkaar samenhangen (Buijs 2012).

Naarmate het antwoord dichterbij de -1 of +1 ligt dan is de samenhang tussen de twee grootheden erg sterk.

4.3.3. Significantie

Om te kijken of er daadwerkelijk een samenhang is tussen twee grootheden, mag de uitkomst niet teveel afwijken. Deze afwijking hangt weer samen met de grootte van de database. In dit onderzoek zijn 207 waarnemingen waarbij een afwijking van 5% acceptabel is. Als het verschil meer dan 5% afwijkt, is het niet acceptabel en zal het niet significant zijn en kan er geen conclusie uit de uitkomst getrokken worden.

4.3.4. Rangcorrelatie: Spearman en Kendall

Rangcorrelatie wordt toegepast als de betrokken variabelen een ordinale schaal hebben (Buijs, 2012).

Bij de Spearman rangcorrelatie wordt rekening gehouden met absolute rangordes, bij de Kendall's Tau worden het aantal paarsgewijze stijgingen geteld (Marquard, 2016). Uiteindelijk gaat het om de samenhang tussen twee variabelen, hierbij worden niet de waargenomen uitkomsten, maar de rangnummers van de waargenomen uitkomsten bij de berekening gebruikt (Buijs, 2012).

Spearman rangcorrelatie:

$$\rho_s = \frac{1 - \frac{6}{n(n^2 - 1)} \sum Di^2 - \frac{1}{2}(Tx - Ty)}{\sqrt{(1 - Tx)(1 - Ty)}}$$

Met:

n = het aantal waarnemingen

Di = het verschil in rangordes voor iedere paarsgewijze waarneming i

Tx en Ty = gemiddelden van rangnummers in een knoop

(Marquard, A.R., 2016)

Omdat voor dit onderzoek een ordinaal schaalniveau is gebruikt, zal de correlatieberekening gedaan worden volgens de Spearman methode.

4.4. Vergelijkende grootheden

Om te kunnen bepalen of een woning in een efficiënt opererende vve meer waard is, wordt de transactieprijs per m² afgezet tegen de score van de vve.

De tien criteria punten kunnen los worden afgezet worden tegen de transactieprijs per m². Dit kan interessant zijn om te kijken als er bij het totaal antwoord een verband is, waar dat verband uit voort komt.

4.5. Correcties

In de database zitten woningen die in 2016 verkocht zijn.

Deze appartementen kunnen in januari verkocht zijn, het kan ook in december zijn. In december was de markt beter en zullen de woningen meer waard zijn geweest. Net zoals een woning die strak verbouwd is ten opzichte van een kluswoning. De woning die verbouwd is zal meer opleveren dan de kluswoning.

Echter in deze database zitten 386 verkochte woningen en van 207 woningen zijn de vve stukken bekend, dit is een groot aantal. Dat is de reden waarom de transactieprijs (per m²) niet gecorrigeerd hoeft te worden voor marktomstandigheden of andere waardebepalende invloeden.

4.6. Resultaten data

Er zijn in totaal 207 verkochte woningen gewaardeerd met een vve score.



	Almere	Almere Stad 1	Almere Buiten 2	Almere Haven 3	Almere Poort 4
Waarnemingen met vve score	207	126	39	0	42
Gemiddelde m2 prijs over alle woningen	€ 1.924	€ 1.912	€ 1.713	€ 2.201	€ 2.130
Gemiddelde m2 prijs voor woningen met vve score	€ 1.883	€ 1.891	€ 1.546	€ -	€ 2.174

Over deze 207 woningen is de Spearman formule losgelaten en daar is het volgende uitgekomen:

Geheel Almere

Vraag	Correlatie	Significantie
1		
2	-0,3251	0%
3 -		21% over 5%
4 -		25% over 5%
5	-0,1461	3,57%
6	0,1739	1,22%
7	-0,1837	0,81%
8	-0,2987	0,00%
9 -		24% over 5%
10	-0,3542	0,00%
Totaal	-0,3238	0,00%

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

Het blijkt dat er een middelmatig verband is, echter is dit verband negatief. Wat betekent dat een hoog gewaardeerde vve minder waarde voor een appartement oplevert. Een lager gewaardeerde vve levert dus meer waarde voor een appartement op.

Om te kijken waarom er een negatief verband is, gaan we eerst alle punten los bekijken en kijken of daar een verband te vinden is en wat dat verband inhoudt.

Zes van de tien punten zijn significant, die hebben betrekking op de exploitatietermijn, investeringen, contractonderhoud, werkzaamheden bundelen, jaarlijkse storting in verhouding tot het MJOP en de totale bijdrage in verhouding tot sparen voor het onderhoud. De aannames in mijn data hebben geen significante impact op de conclusies over deze zes punten.

De vier die niet significant zijn hebben betrekking op het wel/niet sparen, hoe wordt er gespaard, hoe is het MJOP opgesteld en moet er een eigen bijdrage komen.

Naar deze zes punten gaan wij nu kijken.

1. Exploitatietermijn.

- Als een vve een exploitatietermijn van 15 jaar heeft, dan heeft de vve drie punten gekregen, dat is het meest ideale. Uit de berekening is gekomen dat er een negatief verband is, wat inhoudt dat als de vve een andere exploitatietermijn heeft, dit meerwaarde kan opleveren. Nu is de gemiddelde exploitatietermijn van de gehele database 15,6 jaar. Van de 207 woningen hebben er 31 woningen een termijn korter dan 15 jaar en 85 woningen een exploitatietermijn van boven de 15 jaar.
- Als er een langere exploitatietermijn is dan zullen de kosten over de langere termijn verdeeld worden (zoals bijvoorbeeld het dak), wat kan betekenen dat de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds lager is en daardoor de vve bijdrage ook lager is, wat een positief effect op de verkoopprijs is.

2. Investerings.

- Bij deze berekening wordt aangetoond dat er een minimaal maar significant verband is dat als investeringen worden meegenomen in het MJOP, de woningen meer waard zijn. 46 woningen hebben investeringen meegenomen van de 207. Als er een investering meegenomen wordt kan het betekenen dat het een rijkere/luxere vve is, die andere wensen heeft dan alleen maar het gebouw in stand houden. Vaak zie je bij wat rijkere en luxere complexen dat ze meer doen dan alleen onderhoud uitvoeren. Dit kan verklaren waarom er een negatief verband is tussen deze twee waarden.

3. Contractonderhoud.

- Hierbij is een matig positief verband. Dat houdt in dat als er contractonderhoud staat opgenomen in het MJOP, de woningen minder waard zijn. Je kan ook zeggen dat op het moment dat het contractonderhoud in het MJOP is opgenomen, dit niet terugkomt op de normale begroting, waardoor de verhouding onderhoud en overige kosten in het voordeel van het onderhoud uitkomt. Volgens het laatste punt 10 wordt het dan minder waard met de Spearman formule, dus dat klopt dan weer.

4. Werkzaamheden gebundeld.
 - Ook bij dit punt is er een matig verband, dit keer negatief, oftewel dat als er werkzaamheden in het MJOP gebundeld zijn, dat dit minder oplevert. Als werkzaamheden niet gebundeld zijn dan zijn er niet enorme uitgaven in één keer, wat het voor de consument misschien behapbaarder maakt.
5. De gemiddelde jaarlijkse bijdrage volgens het MJOP versus de jaarlijkse storting voor het onderhoud.
 - Hier is een minimaal negatief verband. Het betekent dat als deze bijdragen ver uit elkaar liggen dit alleen maar gunstig is voor de waarde. Of er zit te weinig in kas en is de jaarlijkse storting voor het onderhoud meer dan het gemiddelde van het MJOP, dit is bij 48 van de 2017 (onder de 0,80) woningen het geval. Hier kan een verklaring voor worden gegeven dat de eigenaren het prima vinden om een eigen bijdrage te betalen of om de schade die in het verleden is gemaakt in de toekomst recht te zetten. Het kan ook betekenen dat er veel geld in kas zit en dat er daardoor minder gestort wordt ten opzichte van wat volgens het MJOP jaarlijks nodig zal zijn, dit is bij 65 woningen het geval (boven de 1,20). Het is dan een gezonde vve met geld in kas. In de database zitten 38 woningen met een vraagteken, er zijn er 56 die binnen de range vallen (0,80 en 1,20).
6. Verhouding onderhoudsfonds versus alle vve kosten.
 - Er is een matig negatief verband tussen deze verhouding en de opbrengst van de woning. In dit onderzoek geven 107 van de 207 woningen meer dan 50% van de kosten uit aan iets anders dan onderhoud. 75 woningen geven tussen de 50 en 60% aan andere kosten uit en 25 woningen zitten boven de 60%.
 - Andere kosten (kunnen) zijn verzekeringen, elektra, water, verenigingskosten, beheerkosten, schoonmaakkosten, lift kosten, dagelijks onderhoud en groenkosten. Op het moment dat deze kosten hoger zijn kan het vaak betekenen dat de het een luxer complex is en dus een hogere vierkante meter prijs.
 - Eigenaren van luxere vve's, waarbij de woningen per vierkante meter meer waard zijn, geven bij aanvang meer geld uit aan hun appartement. Deze eigenaren vinden het vaak ook niet erg om tijdens het bezit meer geld uit te geven aan hun huis. Ze hebben liever een luxere omgeving, vaker schoonmaken, een vve beheerder die veel meer taken op zich neemt en daardoor een hoger tarief heeft. Al deze werkzaamheden en kosten dragen niet bij aan een hogere puntenwaardering in voorgaand model, eerder lager. Dat laat bovenstaande ook zien. Dit kan een logische verklaring zijn waarom er een negatief verband is.

In dit hoofdstuk zijn er meerdere interessante observaties gekomen, met als belangrijkste punt dat er een negatief verband wordt aangetoond tussen de score van de vve en de verkoopprijs. In het volgende hoofdstuk zullen uit deze observaties conclusies getrokken worden en tevens aanbevelingen en punten van reflectie ter sprake komen.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1. Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat een efficiënt ingericht vve volgens het opgestelde model geen meerwaarde heeft voor de verkoopprijs van het appartementsrecht.

Volgens dit onderzoek heeft een de wijziging van de wet dan ook geen toegevoegde waarde voor de waarde van een appartementsrecht. Een eigenaar in een vve zal hierdoor minder noodzaak zien om te sparen.

Zonder deze wet werd er niet gespaard, als eigenaars eerder noodzaak hadden, lees: dat een woning meer waard zou zijn als er goed gespaard wordt, dan zou deze wet niet nodig zijn geweest. De wet is er om mensen te dwingen kapitaal niet renderend vast te leggen, hetgeen niet aantrekkelijk is, het gaat in tegen de marktwerking. Eigenlijk dwingt deze wet mensen om aan investeringskapitaal vernietiging te doen. Het geld in de vve pot is dood kapitaal.

Om deze reden concludeer ik dat de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars gelijk is aan kapitaal vernietiging.

Echter zijn er natuurlijk wel andere redenen te bedenken waarom het goed is om te sparen voor onderhoud.

5.2. Aanbevelingen

Om een beter beeld te krijgen of een efficiënt ingerichte vve invloed heeft op de transactieprijs zou er nog gekeken kunnen worden naar:

- Of appartementen die qua luxe gelijk zijn aan elkaar als groep een andere correlatie laten zien dan de gehele populatie.
- Of er een verband is tussen appartementen die even groot als elkaar zijn.
- Of de punten die in het model zijn opgenomen voldoende zijn om tot een juiste beoordeling te komen.
- Of het ene beoordelingscriterium in het model zwaarder meegewogen moeten worden als het andere beoordelingscriterium.
- Of als de vve stukken (jaarrekening, begroting, notulen en MJOP) van vve's voor iedereen beschikbaar zijn het invloed heeft op de waarde van de appartementen.
- Onderzoek doen of kopers van een appartementsrecht bewust naar de vve stukken kijken.

Wat nog los van dit onderzoek onderzocht kan worden is:

- Wat het effect zou zijn van een actief handhavingsbeleid van deze vernieuwde op de onderhoudsstaat en de waarde van de appartementen.

5.3. Reflectie

Er zijn kanttekeningen te plaatsen bij het model, dit is opgesteld aan de hand van vragen, waarbij zes experts antwoord hebben gegeven. Deze vragen hebben betrekking op het sparen en de onderhouds storting, omdat dat hetgene is waar de nieuwe wetgeving naar toe wil. Misschien is het sparen en de onderhoudsreserve meer van belang dan hoe een MJOP is opgebouwd. Daar wordt in dit model geen verschil in waardering voor opgenomen.

Verder zit er een risico in dat sommige stukken door de vve beheerder zijn verstrekt en andere door de verkopend makelaar van destijds of een verkopend makelaar die op het moment van onderzoek een woning in de verkoop had in een vve die meegenomen wordt in het onderzoek. Dit zijn dus niet exact de gegevens die een potentiële koper bij aankoop van het appartement heeft ontvangen.

Omdat de vve stukken bij sommige verkopend makelaars niet op orde was, is er voor sommige vve's een aanname gedaan, ook dit kan een andere uitkomst hebben gegeven als alle stukken aanwezig waren geweest.

Voor de transactieprijs per vierkante meter wordt er vanuit gegaan dat de verkopend makelaar de vierkante meters juist hebben opgevoerd en dat de transactieprijs ook daadwerkelijk het bedrag is waarvoor de woning verkocht is.

6. Bronnen

- Baarda, B., Bakker, E., Van der Hulst, M., Julsing, M., Fischer, T., Van Vianen, R., De Goede, M. (2012); Basisboek Methode en Technieken, Kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis, Groningen/Houten, Noordhoff Uitgevers.
- Buijs, A. (2012); Statistiek om mee te werken, Groningen/Houten, Noordhoff Uitgevers.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2015); vve's en de bijbehorende appartementsrechten en woningen op 1 september 2015, Den Haag.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016); Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, Een verkennend onderzoek, Den Haag.
- Van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., Weisz, R. (2013); Onroerend goed als belegging, Groningen/Houten, Noordhoff Uitgevers.
- Hurd, R.M. (1903); Principles of city land values, New York, Record and Guide.
- Klinkenberg, J.W., Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (1992); Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, Rotterdam.
- Marquard, A.R., Ronteltap, C. (2016) Syllabus Kwantitatieve methoden en technieken, Scriptie module najaar 2016, Amsterdam School of Real Estate.
- Mertens, R.F.H. (2006); Appartementen (losdelig handboek Monografieën BW, deel B29), Deventer, Kluwer.
- Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (2016); Overzicht transactieprizen woningen bestaande bouw in duizenden euro's, Nieuwegein.
- Nieuwenhoven, H. (2014); Actieve vve is een financiële kans, Amsterdam.
- Rijksoverheid (2016); Rapport Staat van de woningmarkt 2016, Den Haag.
- Schekkerman, C. (2004); Nauwkeurigheid in taxaties, Amsterdam.
- Veltkamp - Van Paassen, M.C., Van Kleef, M. (2016); Syllabus symposium De vve gezond de toekomst in, Den Haag.

Websites:

- Gemeente Almere, website: <https://www.almere.nl/over-almere/feiten-en-cijfers/>, februari 2018.
- Dikke Van Dale, website: <http://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/efficient#.WoX4zYP OXIW>, februari 2018.
- Vernooij, F.; website: <https://www.fons-vernooi.nl/bb-site/index.html>, februari 2018.

7. Bijlagen

7.1. Verslagen expertinterviews najaar 2017

7.1.1. Interview Marc Broere

Marc Broere, 15 augustus 2017

Ik wil een stoplicht model toepassen en aan de hand daarvan gaan kijken of iets groen of rood is en als het groen is dan is die efficiënt en dan ga ik ook kijken naar de gemiddelde vierkante meter prijs. Binnen die vve die dan groen is of daar de vierkante meter prijs hoger is. Ik wil nu 5/6 experts vragen of dat dan efficiënt of niet efficiënt is. Op het moment dat ik een financierder ga vragen die zit er helemaal niet in of er een MJOP is of dat er gespaard wordt.

Ja, juist wel, ik zie daar juist het probleem komen.

Maar kijken die niet van de taxateur heeft zoveel afgegeven en de stukken zijn aanwezig, gaat die er helemaal induiken.

Ja, als jij nu een hypotheek aanvraagt dan is niet alleen de akte van de verkoper, het dossier wat op orde moet komen, daar zitten tegenwoordig ook de vve stukken bij.

Ja, maar de taxateur kijkt naar de vve stukken, mag ik aannemen.

Maar, de banken gaan dat ook steeds meer doen.

De aanleiding van mijn onderzoek is de nieuwe wetgeving, die per 1 januari 2018 ingaat, dat er gespaard moet worden aan de hand van of een MJOP of aan de hand van de herbouwwaarde.

De betaalbaarheid van iets hangt af van de financiering, dat bepaald voor een heel groot gedeelte wat de waarde van het object is.

Dat klopt, dat is waar.

Dan kan je wel zeggen dat wat is het effect, maar dat effect ga je pas voelen als mensen daardoor geen hypotheek meer krijgen.

Maar, op het moment dat ik deze vragen die ik heb stel misschien is de financierbaarheid dan minder relevant.

Oké, maar brandt los:

Misschien is het goed om je eerst even voor te stellen, wie je bent, wat je doet...

Marc Broere, 15 jaar makelaar geweest bij NVM kantoren, met name verkoop bestaande bouw, ook wat nieuwbouw gedaan en heel af en toe vrije sector huur. Toen in Amsterdam begonnen bij De Alliantie, verantwoordelijk voor alle commerciële activiteiten, met name de eigenaarsrol, dat ligt in het verlengde van de afdeling verkoop omdat ze daar dan de vve's gingen oprichten. Dat samenspel was wel belangrijk om te weten waarom het überhaupt belangrijk was en waarom je daar bepaalde keuzes in moet maken, dat heb ik een jaartje of zes gedaan.

Het aantal eigenaren die daarop zaten waren er toen vijf op zo'n 400 vve's hadden wij toen uit mijn hoofd, het ging richting 450 vve's toen ik wegging. Als je kijkt hoeveel je er kan behappen als eigenaarsrol, dan zat je al redelijk aan je plafond, gezien het feit wat er allemaal nog extern moest gebeuren, behalve van het naar een vergadering gaan. Dus ook het stukje huurdersbelang moeten vertegenwoordigen, dat was iets wat bij een corporatie anders is dan als bij een commerciële partij, daar is het een stuk zakelijker. Dat is de reden waarom wij hier zitten.

Inderdaad, zoals je weet doe ik mijn onderzoek scriptie naar Wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende vve op de marktwaarde van een woning appartementsrecht?

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

De aanleiding hiervan is wat ik net ook al vertelde, is de nieuwe wetgeving die per 1 januari in werking zal treden om uiteindelijk tot het onderzoek te komen heb ik een aantal deelvragen, waaronder een deelvraag is: Wat zal in dit onderzoek gezien worden als een efficiënt ingerichte vve en dan vooral kijken naar het MJOP, de fonds storting voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?

Daarvoor zal ik een aantal experts gaan vragen en een stoplicht vervolgens gaan opstellen om te kijken wat is efficiënt en wat is niet efficiënt. Voor mijn onderzoek wil ik uitgaan van vve's die groter zijn dan tien woningen en gebouwd tussen 1990 en 2010, om een beetje het onderhoud in dezelfde stand te houden. In eerste instantie wilde ik Amsterdam en Almere doen, maar ik denk dat het Almere, Purmerend en Hoofddorp gaat worden. Waarom omdat het in 2016 daar nog een veranderlijke markt was, dat lijkt mij interessanter om daar uiteindelijk onderzoek naar te doen.

Ik denk dat je Amsterdam buiten beschouwing moet laten omdat de markt dusdanig overspannen is dat het effect van wat je aan het onderzoeken bent, er nooit ongekleurd uitkomt.

Daarvoor had ik bedacht dat het goed is om gemeenten te pakken die aan de rand van Amsterdam liggen waar ook veel uitbreiding is geweest, juist in de jaren '90 tot 2000/2010, zodat er hopelijk ook veel data is. Deze afbakening mag je ook meenemen voor het beantwoorden van de vragen.

Dan heb ik een aantal vragen:

Als eerste vind je dat er gespaard moet worden binnen een vve, is dat efficiënt?

Hoe wil je het anders doen?

Een eenmalige fonds storting of...

Ik denk dat als je naar de beleggers kijkt, die hebben hun jaarschijven met ook de reservering voor onderhoud, dan maakt het eigenlijk bij hun niet uit.

Dan heb je natuurlijk altijd weer de particuliere eigenaren die erin zitten die dat bedrag niet hebben.

Daar gaat het mis. Omdat de particuliere eigenaren er zijn zou je kunnen zeggen je doet een gemengd systeem met dat de particuliere eigenaar wel moet sparen en een corporatie een garantie afgeeft, dat is een oplossing of inderdaad dat wat nu allemaal gebeurd is dat iedereen stort en dat het feitelijk op een bankrekening staat. Met ook weer andere risico's van dien, qua beheer, de bank en alles.

Dat is wel even een puntje wat veel mensen vergeten zeg maar, dat het soms eigenlijk wel gunstig kan zijn als je zo'n garantstelling goed formuleert en goed vastlegt.

Eigen Haard doet dat.

Dat dat meer zekerheid geeft voor de particuliere eigenaar dan dat je één reservefonds hebt bij een bank die omvalt, een corporatie valt niet om, dat hele stelsel in Nederland is zo goed ingericht dat de zekerheid daar groter is dan bij een onbekend bankje in IJsland, bijvoorbeeld.

Daarom ook vaak tot een ton bij één bank, ook als je 2 á 3 ton hebt. Er zijn ook maar een beperkt aantal banken die vve bankrekeningen hebben, op een gegeven moment houdt dat op, dat is dan ook wel een ding. Inderdaad zoals Eigen Haard heeft zo'n garantiestelling en vaak met een hoge rente, dat kan dan nog wel weer interessant zijn.

Win, win.

Het is dan wel dat Eigen Haard zijn geld stort op hun eigen rekening.

Ja, ja, het blijft dan bij hun. Als die garantstelling er maar is.

We hebben het net gehad over sparen voor bij een vve en dan heb je de exploitatietermijn, wat is dan een gunstige exploitatietermijn?

Het kan vijf jaar zijn, maar het kan ook 35 jaar zijn.

Er zijn een aantal cyclussen qua onderhoud die het meest heftigs zijn op het financiële effect en dat zijn bijvoorbeeld een plat dak (dan moet je behoorlijk gespaard hebben), het schilderwerk dat is natuurlijk ook eentje, met tegenwoordig een cyclus van zeven jaar met de huidige systemen.

Het gaat erom dat je die grote posten in beeld houdt.

Een dak is vaak rond de 40 jaar, om nu voor 40 jaar te gaan sparen.

Nee, nee, nee, het gaat erom dat je de aanloop naar dat onderhoud toe, dat die lang genoeg is dat je genoeg tijd hebt om te sparen. Dan is 10/15 jaar wat sommige doen is gewoon te kort, omdat je in tien jaar tijd nooit meer zo'n bedrag bij elkaar gespaard krijgt. Dan maakt het niet uit dat het over de horizon is, maar als de horizon maar ver genoeg weg is dat je hem wel ziet aankomen, dan zou ik eerder richting de 25 jaar zeggen. Wat een redelijke termijn is dat je de cyclus qua schilderwerk in beeld houdt. Ik vind wat ze nu vaak doen met 15 jaar is echt gewoon te kort.

Eigenlijk zou je misschien 20 jaar of 25 jaar moeten doen?

25 jaar is mooi. Er zijn zelfs partijen die op 50 jaar zitten, niemand kan 50 jaar vooruit kijken. Dat hoeft van mij betreft ook niet, het gaat erom dat je in ieder geval de tijd dat je in jaar 26 dat dak krijgt, dus over een jaar zie je hem aankomen, dan wordt die opgenomen.

Tegenwoordig heb je veel van die aluminium kozijnen uit de jaren '70/'80 die vervangen moeten worden, dat is ook een enorme post. Op het moment dat je 25 jaar hebt dan houdt het wel in dat je als particuliere eigenaar nu al gaat sparen voor onderhoud.

Wat in de waarde van je huis zit.

Dat is daarom wel interessant, want hoe wordt dat bekeken. Wat is nu efficiënt of niet?

Een normale markt, met normaal vraag en aanbod, dus de gebieden waar jij kijkt, buiten Amsterdam, dan zou dat effect op een gezonde vve ook effect moeten hebben op de waarde van je woning. Als particulier zou je het ook niet erg moeten vinden om daarvoor te sparen.

Om een reservefonds op te bouwen voor toekomstig onderhoud?

Dan moet je niet overdrijven en alle onzekerheden proberen uit te sluiten, dat gaat je niet lukken. Er kan altijd wel iets kapot gaan wat je niet zag aankomen.

Daar zou je nog weer een buffer voor kunnen opbouwen.

Maar, nogmaals als je met 25 jaar werkt en er gebeurt wat geks dan heb je voldoende ruimte om nog bij te kunnen storten. Daarom ben ik wel een voorstander van een wat langere termijn.

Dan is een volgende vraag, heb je dan een MJOP nodig? Of ga je sparen aan de hand van herbouwwaarde?

Herbouwwaarde zegt mij niks. Ervaringscijfers zijn er natuurlijk wel genoeg, zoals een € 1 per meter, van die indicatoren die wij wel eens gebruikten, dan kon je een beetje toetsen of je goed zat. Bij een woning van 50 meter dan had je in ieder geval € 50 per maand aan normale storting. Dat zegt niet zo heel veel, als je een complex had uit 2010 en er zitten allemaal goede materialen in dan kan er niet zo heel veel gebeuren, dan kan je een stukje lager zitten, alleen dat zie je pas als je een MJOP gemaakt hebt.

Stel voor dat je een MJOP hebt, dan zitten er heel veel verschillen in, de één doet contractonderhoud erin en de ander doet er allemaal investeringen in wat eigenlijk voor het technisch noodzakelijk onderhoud niet nodig is. Dan heb je ook nog van Koëter dat kerngetallen boekje, je moet ook ergens een check gaan doen of het een goed MJOP is, ja of te nee.

Als ik nu kijk naar de VTB, de nieuwe fix boekjes met daarin de kerncijfers dan geeft dat een indicatie, maar ook niet meer. Het is als toets prima, alleen je weet het nooit zeker. Ik ben bij Vestia bezig geweest om investeringsvoorstellen uit te werken. Waar het om gaat is om in te schatten en dat was vooral de knip tussen investeren en onderhoud en dat je kijkt in welk stadium bevindt zich een bepaald bouwdeel. Als je je conditiescore hebt van 1 t/m 5 dan zou alles zo'n beetje op de middellijn zitten, dan heb je net wat gedaan dan gaat het wat naar boven, maar het zou nooit echt boven de 1,5/2 uitkomen. En de nieuwbouw kwaliteit 1 ben je kwijt. Bij de onderkant heb je een grens, wanneer ga je door de ondergrens heen, wanneer zit je op de CVO score 4, wanneer wordt het achterstallig onderhoud. Dat is een puzzel met wat dat voor effect heeft op de waarde van je huis, dat is lastig dat kan eigenlijk niemand inschatten en daar moet je regeltjes voor afspreken.

Daar heb je eigenlijk die NEN normering voor, dat zou eigenlijk een eis zijn dat als er een MJOP is, dat het opgesteld is aan de hand van de NEN normering. Maar, dan kan je alsnog kijken, ook daar zitten enorme verschillen in, moet er eigenlijk alleen gekeken worden naar het technisch noodzakelijk onderhoud? Of vind je dat er ook gekeken moet worden of er

contractonderhoud in zit, want dat hoort misschien wel in de normale begroting terecht en niet binnen het planmatige onderhoud?

Je moet een verschil maken tussen een MJOP en een MJOIP. Dat je ook je investeringen in beeld brengt, die is eigenlijk nog beter, dat heb ik op een gegeven moment ook gedaan met dat ze hun investeringsprogramma moesten opnemen in het MJOP, want als je dat doet en je hebt over drie jaar die investering dan zie je ook gelijk dat een jaar later een bepaalde onderhoudspost lager zou moeten worden omdat het materiaal wat erin zit verbeterd is. Dan heb je een optimaal plaatje met dat je precies weet waar je aan toe bent.

Dus eigenlijk zeg je dat een MJOIP het meest effectieve zou zijn voor de waarde.

Dat geeft het meest eerlijke beeld.

Dat is inderdaad wel een goede.

Dat doen er maar heel weinig om die over elkaar heen te leggen. Bij corporaties is het vrij makkelijk, die hebben voor tien jaar lang hun investeringsprogramma al klaar liggen, over het algemeen. Voor zover zij weten hoe het onderhoud er überhaupt bij staat. Maar, als je dat afzet ten opzichte van de MJOP's die je voor de vve's laat maken, dan moet daar natuurlijk wel een normale overlap in zitten.

Een MJOIP is ook een investering, zie je dan ook dat bijvoorbeeld duurzaamheidsproblemen/oplossingen daarin zijn opgenomen?

Ja, dat is een investering.

Dat klopt, maar dat haal je dan nog niet meteen terug, maar dat is dan welk goed voor het milieu en misschien zie je het terug in de waarde van de woning.

Investering is altijd waardeverhogend, voor een investering zit er altijd een rendementseis aan.

Ja, maar zo wordt er soms binnen een vve niet gekeken.

Nee, dat klopt, het heeft wel in mijn ogen een effect op je waarde. Onderhoud niet, dat is in stand houding, dat moet gewoon gebeuren. Als je slim bent dan cluster je werkzaamheden, dan heb je qua bouwkosten alles, dat het beter is om één keer een steiger neer te zetten en alles aan de buitenkant te doen. Ik vind dat ten aanzien van de investeringen, die effecten daarvan in dat kringetje het heeft ook op het moment dat je de effecten daarvan gaat doorrekenen moet je eigenlijk het effect van onderhoud ook weten.

Dat zie je dus in het MJOIP en even terugkomen op jouw begroting, want dat staat eigenlijk los van zo'n MJOP. De begroting is wat voor een label je het geeft en wat voor naam geef je het mee zodat iedereen het snapt, dat zijn twee losse dingen voor mij.

Dat is ook nog een vraag:

Hoeveel mag de storting voor onderhoudsreserve in verhouding zijn tot het totale maandbedrag van de woning?

Het grootste gedeelte wat je stort is altijd onderhoud.

Je ziet dat 1/3 onderhoud is en 2/3 voor schoonmaak, vve beheer en dergelijke, oh nee de helft.

Ik zou normaal zeggen 2/3 voor normaal onderhoud en spargen voor investeringen en 1/3 voor beheer en wat schoonmaakkosten en verzekeringen, dat zou voor mij de meest logische verhouding zijn, dat haal je inderdaad niet altijd. Je zult snel naar de helft toe gaan.

Als we dan toch naar die kerngetallen van Koeter gaan kijken, stel voor dat er in een MJOP staat € 60 p/m² p/mnd en voor Koeter staat € 80 p/m² p/mnd vind je het dan belangrijk dat dat in lijn met elkaar is of vind je dan dat het een slecht MJOP zou zijn of?

Dan kunnen er aanleidingen zijn waarom je afwijkt, omdat er een aantal bouwdelen slechter zijn dan dat je mag verwachten.

Maar dan is eigenlijk de vve in slechtere staat, op het moment dat het zo afwijkt dan heb je eigenlijk een slechtere vve en zou het minder waard moeten zijn. Om even terug te keren naar het stoplichtmodel, dat zouden de indicatoren gebruikt kunnen worden in bepaling om het stoplichtmodel te kunnen opstellen.

Ja.

Alles wat je doet, niks is 100% de waarheid, alles wat in taxatieleer is opgenomen, iedereen heeft met elkaar regeltjes afgesproken om een stukje zekerheid te hebben, dat het ongeveer klopt. Als je het afpelt naar een aantal onderdelen, dan zijn er een heleboel dingen wat ik in twijfel kan trekken of dat wel klopt. Omdat wij met zijn allen de regels hebben afgestemd en dat wij zo'n boekje gebruiken en zeggen dat dit de leidraad is en met deze leidraad en deze regeltjes komt er iets uit wat enigszins klopt. Het is eigenlijk gewoon een stukje in mijn ogen het wegnemen van wat onzekerheden, waarvan je eigenlijk wel weet dat het nooit helemaal klopt.

Hoeveel zou het dan maximaal mogen afwijken? 10%, 15%, 30%?

Dat heeft voor een stukje te maken met draagkracht van degene die het risico loopt.

Vaak bij vve's is de draagkracht van de eigenaren niet al te veel en zeker in een Almere, Purmerend of Hoofddorp.

Nee, daar heb je dus een probleem. Bij corporaties is het niet heel spannend, in ieder geval de waardering van het bezit doe je natuurlijk redelijk hoog over met een heleboel aannames. Iedereen heeft met elkaar afgesproken dat die aan namens een goede basis zijn om tot een waarde te komen, alleen bij heel veel gevallen, denk ik jongens, ja ga je hiervoor een koper vinden voor dit bedrag.

Dat is inderdaad lastig.

Dan kan je wel zeggen we hebben referenties waar je dat mee kan toetsen, ook die zijn allemaal net even wat anders waardoor het net even er iets ernaast zit. Ik vind het wel grappig hoe iedereen ook accountants die dingen controleren en resoluut toch een handtekening willen zetten. Op het moment dat je binnen al die lijntjes bent gebleven qua kaders.

Klopt het dan daadwerkelijk?

Nee, ja, het is dat iedereen doet wat wij met elkaar hebben afgesproken, dat het daarom bepaalde comfort geeft. Dat is voor een corporatie dus prima, die kunnen het ook wel gewoon hebben als ze even een keer wat lager zitten, maar voor een particulier vind ik het anders. Daar moet het huishoudboekje gewoon kloppen.

Als het 30% afwijkt van de normale waardering of kerngetallen dan kan je dat als particulier niet verklaren en uiteindelijk zal de waarde daardoor ook minder worden. Als een koper daar naar kijkt.

Die kijkt er nu al naar, in mijn ogen gaat dat steeds meer worden, maar niet omdat de koper kijkt, maar ook de taxateur en de hypotheekverstrekker. En die weten wel beter waar ze naar kijken dan dat de koper dat doet of zijn aankoopmakelaar. Er zijn maar weinig mensen die er doorheen prikken wat er op zo'n MJOP staat of wat er niet staat vooral.

Eigenlijk een beetje een zelfde soort vraag

Is het belangrijk dat de jaarlijkse storting in lijn is met het MJOP (totale bedrag MJOP gedeeld door exploitatietermijn)?

Als je minder doet dan spaar je minderen zou er misschien een eigen bijdrage moeten komen en als je meer spaart, dan komt er meer in de pot, wordt de vve daardoor gezonder of niet gezonder?

Als je kunt aantonen dat je toekomstige verplichtingen kunt betalen, dat is zeg maar de basis, dan is het volgens mij prima. Als je meer gaat doen, dan zit er alleen maar geld vast ergens waar jezelf niks meer aan hebt. Ik zie daar geen verhoogd effect in, dat iemand daar dan zit van goh, ik koop het huis en daar zit nog € 10.000 extra in pot, waar nog geen uitgave tegenover staat. Het zit erin en je kunt er niks mee, dat is een minder leuk cadeautje, aan de andere kant op geldt het wel. Als ik zie dat er een begroting heb en ik zie dat over vijf jaar er twee ton uitgegeven moet worden en ik zie aan het sparen dat er maar een ton in zit, dan moeten er wel wat alarmbellen afgaan.

Dat is dan ook een vraag, als er dan te weinig in kas t.o.v. de exploitatietermijn van de vve, er moet een eigen bijdrage komen, is dit inefficiënt? Je staat dan in het rood.

Als je op tijd met elkaar afsprekt, dat je over bijvoorbeeld zes jaar een extra betaling krijgt en iedereen tekent daarvoor, dat is prima, wij zorgen dat het geld er is, dan vind ik het ook nog niet heel schokkend. Dan moet het wel duidelijk beschreven staan dat je daarmee gaat komen.

Het nadeel is van een extra storting dat 2/3 aanwezig moet zijn en 2/3 moet voor stemmen en stel voor dat 99 van de 100 het geld hebben maar die ene niet, hoe ga je daar dan meer om.

Die kan zijn huis verkopen dan, dat is wel wat dan gaat gebeuren.

De praktijk wijst uit dat er nooit een executieveiling is geweest vanuit de vve.

Die gaan wel komen.

Ja, geloof je dat?

Ja, zou jij het goed vinden als je in je eigen vve zit en we gaan met zijn allen wat doen en eentje kan het niet betalen?

Nee.

Nou ja, precies, dan sluit die of maar een extra lening af of hij moet zijn huis verkopen, één van beide.
Het gaat er mij om dat je wel reëel met elkaar om moet gaan en dat je voldoende tijd hebt om te zorgen dat het er is.

Dan zou je eigenlijk ook kunnen zeggen, dat je de maandelijkse bijdrage, de fonds storting omhoog doet.

Ja, ja, dat zou ik doen. Dan heb je het gewoon staan en klaar, geen discussie.

Dan laat je het wel via de vve lopen en niet apart, dan ga je de begroting omhoog zetten.

Op een gegeven moment als iemand het niet kan betalen, als hij een eigen huis had gehad waarbij het dak naar beneden komt, dan is het eigenlijk hetzelfde verhaal. Maar nu binnen een vve, ben je daar met zijn allen verantwoordelijk voor, diegene was er anders ook niet uit gekomen. Waarom zou je daar dan anders mee omgaan?

Ik ben het met je eens, maar het is wel de praktijk die het lastig maakt om te kunnen zeggen in een keer je moet € 10.000 neer leggen.

Dan heb je de zielige buurvrouw die geen geld heeft.

Jij en ik zouden er bijvoorbeeld zakelijk in staan, maar de buurman of buurvrouw die zo goed contact heeft die vindt het zo zielig.

Dat blijft een lastige, dat is het verschil tussen het zakelijk en het burens zijn met elkaar.

En als er nu teveel in het onderhoudsfonds zit, is dit inefficiënt?

Het ligt eraan, als ik een bedrag aan rente op mijn rekening zou krijgen die ik zelf bij de bank heb, die even groot is als de rente die ik krijg die bij de vve staat dan zou het voor mij niet uitmaken. Als ik het geld niet nodig heb.

Bij een bank kan je er altijd bij.

Iedereen heeft als het goed is wel een spaarpotje. Je kunt op een gegeven moment als je het ziet aankomen en je bent iets te enthousiast geweest en continu 20% teveel gespaard, alles staat er netjes bij en een goed MJOB en er gebeuren geen gekke dingen, dan kan je ook een keertje zeggen we gaan aankomend jaar iets uitkeren.

Dus eigenlijk is het alleen maar positief als er teveel in het reservefonds zit?

Ja. Het enige wat wrijving geeft, is als er twee mensen binnen zo'n vve denken van goh ik heb het geld heel hard nodig, ik wil het eruit hebben en de helft zegt laat maar lekker zitten. Dan heb je wel een probleem. Het geeft altijd iets van wrijving.

Ook weer een stukje emotie, wordt het pand dan nog wel goed onderhouden.

Dus eigenlijk teveel is ook weer niet goed?

Er moet een gezonde balans zijn, wat aansluit met wat werkelijk nodig is. En teveel heeft in zoverre alleen negatieve gevolgen als er verschillende belangen zijn. Een klein stukje reserve in een vve zou ik liever wel hebben dan op het randje te zitten.

Oké, dit waren eigenlijk de vragen!

7.1.2. Bianca van Riet

Bianca van Riet, 18 augustus 2017

*Misschien is het handig om je eerst even voor te stellen...
Wie ben jij, wat is je achtergrond?*

Bianca van Riet, ik heb gewerkt bij Ymere, eerst als accountmanager vve beheer, daarna als teamleider vve beheer. Daarvoor heb ik gewerkt als IT consultant in de utilities.

Ik heb veel met vve's gedaan en ik heb veel ideeën over vve's. Ik woon ook in een vve, ik ben zes jaar bestuurslid geweest binnen een vve. Vanuit allerlei verschillende kanten heb ik er te maken mee gehad.

Daar heb je hopelijk bepaalde ideeën over waar ik een aantal vragen over ga stellen.

Zoals je weet ben ik bezig met een afstudeerscriptie: Wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende vve op de marktw waarde van een woning appartementsrecht?

Als deelvraag heb ik daarvoor: Wat zal in dit onderzoek gezien worden als een efficiënt ingerichte vve en dan met name kijken naar het MJOP, de fonds storting voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden wil ik een aantal vragen over bovenstaand onderwerp aan experts vragen. De experts zoek ik in de vve beheerder en eigenaar rollen, aangevuld met een persoon die veel doet in waarde sturing en een docent die binnen vve's doceert.

Naar aanleiding van deze antwoorden zal ik een stoplichtmodel opstellen, waarbij groen efficiënt is, oranje om het even en een rode vve is niet efficiënt.

Voor mijn onderzoek ga ik uit van vve's die groter zijn dan tien woning appartementsrechten, gebouwd tussen 1990 en 2010. Vermoedelijk in de steden, Almere, Hoofddorp en Purmerend, even afhankelijk van de data die beschikbaar is. Goed om deze gegevens in het achterhoofd te houden met de vragen die ik ga stellen.

Dan begin ik met de eerste vraag:

Moet er gespaard worden binnen een vve, is dat efficiënt?

Ja.

Waarom?

Het is altijd fijn als je geld hebt om je onderhoud uit te voeren, mensen sparen niet zelf voor onderhoud, zeker niet als ze in een appartementencomplex wonen. Dus op het moment dat er onderhoud uitgevoerd moet worden is het fijn als je geld hebt staan en niet dat er een eenmalige eigen bijdrage hoeft te komen van een paar duizend euro, mensen hebben dat vaak niet.

Consequentie zou dan kunnen zijn dat je geen onderhoud kan uitvoeren en slecht onderhoud betekent (over het algemeen in mijn beleving) een hogere dagelijks onderhoudspost, dus meerkosten voor het dagelijks onderhoud, voor de kleine reparaties, meer lekkages, dat soort zaken. Dan ben je eigenlijk aan het pap en nat houden. Terwijl een goed onderhouden complex dat niet nodig heeft.

Dat is dan zonde van het geld?

Ja.

Duidelijk antwoord.

Als er gespaard wordt wat is dan een efficiënte exploitatietermijn?

Je kunt met vijf jaar werken, maar ook met 25 of met 50 jaar.

Welke termijn je kiest is heel afhankelijk van hoeveel je gaat sparen.

Ik ben van mening dat je de hele grote uitgave, zoals het vernieuwen van een dak en gevelonderhoud/kozijnen, dat je dat er altijd in moet meenemen. Dat zijn echt de grote klappers, waar je zo een paar duizend euro voor kwijt bent. Als je daar naartoe kan sparen is prima, maar als je kijkt naar een horizon van vijf/zes jaar (ik denk zes jaar want dat is ongeveer je onderhoudstermijn), dus zes/zeven jaar, dat je dan een goed richtpunt hebt van waaruit je naartoe kan sparen. En dan wel in je achterhoofd houden van dat je eens in de zoveel tijd meer geld nodig hebt op jaarbasis vanwege bijvoorbeeld het dak of kozijnen.

Alleen dan heb je een cyclus van zes/zeven jaar, maar een dak is zeg maar 40 jaar, je gaat niet 40 jaar als je exploitatietermijn meenemen. Je wilt er wel voor sparen?

Ja, je wilt er wel voor sparen, daar wil je wel een schatting voor opnemen, dus dat je er wel naartoe spaart naar die 40 jaar.

Dus eigenlijk meer dat je een buffer voor opneemt? En dat je dan misschien een exploitatietermijn van 10 jaar of 15 jaar neemt?

10 jaar denk ik.

En dan een extra buffer, zeg 10% van het bedrag wat je al spaart als extra meesparen?

Ja, of het halve % wat van 1 januari verplicht gaat worden. Daar hebben waarschijnlijk allemaal hoge heren zich over gebogen. Dat is wat je nodig hebt, dus daar zie ik ook wel de voordelen van, dan weet je ook waar je aan toe bent.

Is het nodig dat er een MJOP is om een gezonde vve te hebben?

Je kunt natuurlijk ook op andere manieren sparen, wat je net al zei met de herbouwwaarde, wat zie jij als beste? Zou je liever een MJOP hebben of aan de hand van de herbouwwaarde sparen?

Ik denk dat voor alle twee wel iets voor te zeggen is. Ik denk met een MJOP dat je meer structuur hebt in wat je gaat doen, dan kan je beter plannen op termijn. Dat het ook voor de mensen die een appartement hebben meer inzicht geeft in wat is nodig voor onderhoud. De meeste eigenaren hebben geen flauw idee wat er gedaan moet worden en wat de kosten zijn. Ik denk dat een MJOP veel meer inzicht geeft waarom, wanneer en wat. En als je zeg ik doe 5% herbouwwaarde dan denk ik dat je weinig structuur hebt in je onderhoudscyclus. Dan heb je het ene jaar van wij gaan schilderen, dan zet je steigers neer en over twee jaar ga je het dak doen en dan zetten we weer steigers neer.

Het MJOP geeft meteen structuur aan voor wanneer je iets gaat uitvoeren en wanneer het bestuur kan verwachten wanneer ze offertes moeten gaan opvragen.

Ja, ik zou persoonlijk meer voor een MJOP kiezen of voor resultaat gericht onderhoud waar wel een planning aan ten grondslag ligt. Ik zou wel kiezen voor een planning. Dat je weet waar je naartoe spaart, wat er nodig is.

Wat is dan een goed MJOP, dat is dan ook wel weer lastig?

Als alle belangrijke bouwdelen erin zitten.

Je hebt een NEN-normering, maar je hebt bijvoorbeeld ook dat je kan kijken naar wat technisch noodzakelijk is, en sommige hebben contractonderhoud in het MJOP zitten. Je hebt ook van Koëter, die onderhoudsboekjes waarin eigenlijk een leidraad wordt gegeven van wat een normaal bedrag zou moeten zijn voor onderhoud, zeg bijvoorbeeld € 1 per/m2 per maand. Vind je dat een goede leidraad of waar baseer je je op wat een goed MJOP is?

Een goed MJOP vind ik, dat weet je pas op het moment dat je groot onderhoud gaat uitvoeren. Omdat je dan weet of je het goed hebt ingeschat van te voren en ik denk ook dat een MJOP steeds beter wordt naarmate je steeds verder, het pand steeds ouder wordt en je steeds meer onderhoud hebt uitgevoerd. Dan weet je ook wat hebben bijvoorbeeld weersinvloeden voor invloed op het onderhoud. De staat van onderhoud van je complex, dan weet je wat het bewonersgedrag voor invloed heeft op de staat van het onderhoud van je complex. Dan weet je beter van de gebruikte materialen van dat complex.

Je hebt de ervaringscijfers.

Ja, in mijn beleving wordt het MJOP beter en sterker naarmate je verder in de tijd gaat en ook regelmatig je MJOP tegen het licht aan houdt. Van joh, is dit nog realiteit of is dit theorie.

Eigenlijk dus een heel nieuw MJOP, is eigenlijk slechter dan een MJOP wat helemaal is aangepast?

Op het moment dat een MJOP klopt, zeg maar dat de basisgegevens die in het MJOP staan correct zijn, dan zie ik wel de meerwaarde ervan in. Als je regelmatig ook de tarieven, zoals het MJOP zoals ik ze ken, daar wordt gerekend met die bepaalde tarieven van 2008, die moet je eens in de zoveel tijd herzien naar de nieuwe marktprijzen. Dan geloof ik wel dat je daar verder mee uit de voeten kan. Dat dit de meest ideale MJOP is.

Als je dan die kerncijfers hebt, dat zijn eigenlijk ook ervaringscijfers van een onderhoudsbedrijf, zou je dat tegen elkaar aan kunnen leggen en als er bijvoorbeeld een afwijking van is, van zeg 20% dan kan je denken van dan zit er heel veel onderhoud aan het gebouw wat achterstallig is of wat investeringen zijn. Vind je dat ik daar iets mee kan doen in mijn onderzoek? Als ik bijvoorbeeld een MJOP heb en ik zie per appartement dat het echt een enorme fonds storting is.

Misschien wel leuk om te achterhalen van waar ligt dat dan aan. Wat is daar de oorzaak van, wat zal het gemiddelde zijn per appartement en waarom wijkt dit af, is dit inderdaad achterstallig onderhoud of hebben ze in het verleden te weinig gespaard, waardoor ze nu in moeten halen met sparen, dat zou natuurlijk ook de oorzaak kunnen zijn. Zijn er materialen gebruikt die van inferieure kwaliteit zijn, ik denk dat dat allemaal zaken zijn die meespelen en is er veel molest.

Vind je dat investeringen meegenomen moeten worden in een MJOP?

Ik denk wel dat als een vve een bepaald idee heeft waar ze naartoe willen met het complex, bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen, dat dat meegenomen kan worden in het MJOP. Dat is ten slotte wel het document op basis waarvan jij bepaald hoeveel er gespaard moet worden. Ik denk voor de toekomst zeker dat dat meegenomen kan worden.

Eigenlijk is het misschien alleen maar sterker als een vve dat zou hebben?

Ja, ik denk het wel.

Zeker met de huidige tijd, met alle milieu dingen, duurzaamheid.

Duurzaamheid waar veel mensen naar aan het kijken zijn en mijn ervaring nu is dat sommige mensen zonnepanelen willen, maar daar wordt nu niet voor gespaard in de meeste vve's. Dat vraagt dan altijd om een eenmalige bijdrage. Ik denk als je van te voren met alle eigenaren nadenkt waar willen wij naartoe met dit complex hoe willen wij dat het er over een aantal jaar bij staat. Welke duurzaamheidsmaatregelen willen wij graag nemen. Wat op termijn ook weer een return of investment geeft. Omdat je dan energiezuiniger bent als complex en wat moeten wij daar dan voor sparen. Op welke termijn kunnen we dat dan doen. En wat is het meest ideale moment om die maatregelen te gaan nemen. Ik denk dat dat meerwaarde heeft als dat in je MJOP omschreven staat.

Dat je dat dan plant voor de toekomst?

Ja.

Eigenlijk is het wel een beetje dezelfde vraag als net, maar toch weer net iets anders:

Is het belangrijk dat de jaarlijkse storting in lijn is met het MJOP (totale bedrag MJOP gedeeld door exploitatietermijn)?

Dan heb je een x bedrag en is het dan belangrijk dat dat bedrag gelijk is met de storting die je doet? Dus eigenlijk als je meer gaat storten dan zit er eigenlijk minder in kas en als je minder gaat storten dan zit er eigenlijk te veel in kas.

Even dat ik het goed begrijp: de term reservefonds die ik ken, houdt in dat als je aan het einde van het jaar een positief exploitatieresultaat hebt, dan stort je dat in een apart spaarpotje, maar dat is denk ik niet wat jij bedoelt?

Nee, ik bedoel echt het reservefonds voor onderhoud.

Dus wat jij denkt, hoe moet ik dat dan zien. Er is dit jaar een ton nodig, er zijn 10 appartementen, zeg dat dus elk appartementsrecht € 10.000 moet storten dat jaar.

Volgens het MJOP, zou er als je het gaat uitsmeren over het aantal jaren, dan zou je maar € 5.000 hoeven te storten om uiteindelijk in die exploitatietermijn een juist bedrag te hebben om al het onderhoud voor die zeg tien jaar uit te voeren.

Ja, ik ben wel van mening dat je gewoon moet sparen. Dat je het eerstvolgende onderhoud wat eraan zit te komen, je hebt ook jaren dat je geen onderhoud hebt, dat je dat haalt. En wat ik zelf als eigenaar prettig vind is dat er niet teveel fluctuaties zit in mijn maandelijkse bijdrage. En dat wordt voor het grootste gedeelte bepaald, je eigen bijdrage, door je storting in het planmatig onderhoudsfonds. Dus als eigenaar heb ik er de voorkeur aan dat je elk jaar een vast bedrag stort en waarbij rekening mee gehouden is, dat je eerstvolgend groot onderhoud daarmee kan financieren als vve zijnde. En dat je maandelijkse bijdrage niet het ene jaar € 100 is en het jaar erop bijvoorbeeld € 200 omdat er lift vernieuwing zit aan te komen of wat dan ook.

Je moet dan natuurlijk wel een beetje een buffer opbouwen per jaar. Niet dat je, als er in één keer rookgasafvoeren bijvoorbeeld gaat komen, dat je wel wat geld ervoor hebt en dat je dat wel kan financieren vanuit de pot?

Ik weet niet of je rookgasafvoeren als voorbeeld moet nemen (dat is wel extreme). Als je daar rekening mee moet houden, dan ben ik bang dat je eerder teveel gaat sparen, dan dat je geld op een rekening zet, waar jezelf ook helemaal niet meer bij kan en wat wellicht helemaal niet nodig is. Ik vind ook dat je niet te weinig moet sparen, dat je anders met een eenmalige bijdrage wordt geconfronteerd. Wat ik in het begin ook zei is dat een hoop mensen, ze hebben niet € 1.000-3.000 op hun rekening staan wat ze zo even kwijt kunnen. Dus dat is vaak gedoe, voordat je dan aan onderhoud toe komt ben je soms twee jaar verder, maar ik denk wel dat je een buffertje moet hebben. Een categorie rookgasafvoer kanalen vervangen is even te groot, dan spreek je gauw over tonnen.

Eigenlijk als ik naar mijn vraag terug kijk denk ik dat het antwoord wat je geeft het moet in lijn zijn, je hebt een planning, een MJOP heb je met inderdaad een lange termijn planning en als je daar heel erg in gaat fluctueren, dan ga je alle kanten op en dat wil je inderdaad niet, je wilt gewoon...

Ik zou dat niet prettig vinden, als ik gewoon echt naar mezelf kijk. Wat ik zeg als ik het ene jaar €80 betaal aan eigen bijdrage en het jaar erop, omdat over twee jaar iets groots gedaan gaat worden en daardoor in een keer € 200 per maand.

Eventueel een stijging van misschien 5% per jaar, dan ga je ook ergens naartoe sparen, als er dan een tekort zou zijn, dat zou dan nog waarschijnlijk misschien wel...

Het meest ideaal is gewoon elk jaar hetzelfde bedrag.

Oké.

Dus geen stijging. En de vve waar ik voorzitter van ben, is het ons gelukt als bestuur zijnde om elk jaar minder te sparen. Dus dat we elk jaar een eigen bijdrage of gelijk of ietsjes lager kunnen bijstellen.

Om nog even naar het MJOP terug te gaan.

Is het efficiënt als een MJOP bijvoorbeeld een cyclus van drie jaar of zes jaar als onderhoudstermijn heeft? Dus niet dat elk jaar onderhoud uitgevoerd hoeft te worden?

Nee, het liefste zoveel mogelijk onderhoud tegelijk uit laten voeren, zeker als je steigerwerk hebt, daar zit de meeste kosten in. En je wilt ook niet elk jaar werkzaamheden hebben en werklui door je complex heen hebben. Bij voorkeur zoveel mogelijk in één keer dat doen wat nodig is. En als tussendoor een keer wat nodig is dan, reinigen van kozijnen ofzo, tja dan is dat zo. Maar niet jaarlijks de steigers op je stoep.

Ja, dat lijkt mij logisch. Niet elk jaar de steigers op de stoep, is ook zonde van het geld.

Ja, steigers zijn enorm duur.

Dan nog weer even terug naar het onderhoudsfonds:

Stel voor dat een vve zoveel geld in kas heeft, zoveel gespaard heeft en er komt een MJOP en we kunnen wel omlaag met de bijdrage/inleg, is dat dan positief of negatief?

Stel voor je koopt een appartement en er zit € 5.000 in het reservefonds, maar ja, je kunt er niet bij, maar uiteindelijk zou je bijdrage misschien wel omlaag kunnen, maar dat ligt ook wel weer aan de vergadering, de vergadering kan zeggen ja we willen het gewoon lekker hoog houden. Dat kan natuurlijk ook.

Ja, ik ben van mening je moet nooit meer sparen dan nodig is. Het is toch geld wat je stort in een fonds waar je eigenlijk niet meer bij terug kan halen. Mijn voorkeur gaat dan uit naar sparen wat nodig is. En ik zet dan ook mijn vraagtekens waar een inschattingsfout is gemaakt.

Ja, dan klopt er eigenlijk iets niet.

Ja, een tekort is niet goed, maar een groot teveel is ook niet goed.

Nu hebben we het eigenlijk alleen maar over het onderhoudsfonds gehad, dat is wel een groot percentage van wat je per maand aan de vve betaald, hoe mag die verhouding ongeveer zijn?

Dit is onderbuikgevoel, dit is een schatting:

60-40%

60% voor onderhoud en 40% voor contracten, reparatie en dergelijke.

Oké, dat waren de eigenlijk de vragen.

7.1.3. David de Jong

David de Jong, 18 augustus 2017

Misschien is het handig dat je je even voorstelt, wat je doet, wat je achtergrond is en wat je met vve's te maken hebt.

David de Jong, 42 jaar, vve Manager bij Vivo wonen. Hiervoor ben ik vve beheerder geweest in Amsterdam en daarvoor meerdere jaren een makelaars-/verzekeringskantoor gehad in de kop van Noord Holland. Op dit moment proberen wij het bezit wat in vve's zit, zo goed mogelijk uit te nutten op het gebied van sale alsook wel op trade gebied en wij proberen de exploitatiekosten in balans te brengen met het constructieve gedeelte van het bezit. De kwaliteit moet gewoon in verhouding staan met het bezit. En daarnaast moet eigenlijk het rendement zo hoog en optimaal mogelijk worden, zonder te bezuinigen op noodzakelijke dingen. Er wordt ook heel erg gekeken naar duurzaamheid, maar ook naar de conditie van de woningen. Dus de woningen en appartementsgebouwen moeten gewoon in een goede conditie zijn en daaruit voortvloeiend is ook het rendement dan weer wat hoger, dus op het gebied van huur, maar ook op het gebied van verkoop.

Mooi, dat is eigenlijk wel de kern ook van mijn onderzoek wat ik ga doen. Ik heb als hoofdvraag: Wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende vve op de marktwaarde van een woning appartementsrecht?

Als deelvraag heb ik daarvoor: Wat zal in dit onderzoek gezien worden als een efficiënt ingerichte vve en dan met name kijken naar het MJOP, de fonds storting voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden wil ik een aantal vragen over bovenstaand onderwerp aan experts vragen. De experts zoek ik in de vve beheerder en eigenaar rollen, aangevuld met een persoon die veel doet in waarde sturing en een docent die binnen vve's doceert.

Naar aanleiding van deze antwoorden zal ik een stoplichtmodel opstellen, waarbij groen efficiënt is, oranje om het even en een rode vve is niet efficiënt.

Voor mijn onderzoek ga ik uit van vve's die groter zijn dan tien woning appartementsrechten, gebouwd tussen 1990 en 2010.

Vermoedelijk in de steden, Almere, Hoofddorp en Purmerend, even afhankelijk van de data die beschikbaar is.

Relatief nieuw en één onderhoudscyclus gehad.

Ik heb de volgende vragen in gedachten:

Moet er gespaard worden binnen een vve, is dat efficiënt?

Je hebt moeten en moeten natuurlijk en het moet.

De aanleiding heb ik trouwens nog niet verteld en dat is die nieuwe wetgeving die per 1 januari in werking treedt, dat er gespaard moet gaan worden aan de hand van de herbouwwaarde of aan de hand van een MJOP.

Je hebt moeten en moeten:

Wettelijk gezien moet het en ik denk ook dat het heel erg verstandig is voor een vve. Zeker bij vve's waar je meer dan tien appartementen hebt, daar heb je toch een mengelmoeis van eigenaren en de ene zijn portemonnee is niet die van een ander. Het doen van eenmalige dotaties is gewoon heel erg lastig in de meeste gevallen.

Op het moment dat je vve's hebt waarin een goede begroting is opgesteld en waar in op de juiste manier wordt gespaard, conform een MJOP. Dat je echt exact weet, dit komt er dan aan en dat komt er dan aan en daar en daar moeten wij rekening mee houden. Dat je dan ook weet, van dan leggen we dat geld per jaar met zijn allen in. Als dat gewoon duidelijk is, dan weet je wat je maandelijkse lasten zijn binnen die vve op het gebied van die servicekosten CAPEX/OPEX.

Als je dat bedrag dan weer aftrekt van je bestedingsruimte, weet je dus ook gewoon wat iemand kan betalen voor een appartement. Want mensen lenen tot het laatste tientje, op het moment dat ze € 800 kunnen besteden aan wonen, dan kunnen ze minder uitgeven aan de woning en ieder tientje is een x percentage, ieder tientje is ongeveer € 5.000, wat je meer kan geven voor een appartement. Het is dus heel erg belangrijk om goed te weten wat je moet en ja, je moet sparen. Eén omdat de bank anders gewoon moeilijk een lening geeft als ze gewoon niet weten wat de impact is van de staat van onderhoud van het gebouw en daarnaast moet je sparen omdat je gewoon een bepaalde zekerheid hebt die je daarna dan ook weer kan gaan verkopen.

Duidelijk antwoord.

Als er gespaard wordt wat zie jij als een efficiënte exploitatietermijn?

Even los van of je een MJOP hebt of niet, dat komt straks aan de orde. Kijk, op het moment dat je een vijf jaar overzicht hebt dan pak je bijvoorbeeld het dak niet mee en als je 50 jaar hebt is het misschien wat overdreven.

Meerdere antwoorden kunnen.

Ik denk dat je het plan moet opstellen voor 30 jaar, want je kunt niet zeggen de standleidingen komen over 15 jaar. Het staat nu nog niet in het modelletje van tien jaar, dus wij sparen er niet voor. Dan loop je elk jaar achter de feiten aan, dat geldt ook voor liften, voor daken, voor dat soort grote dingen. Ik vind wel dat je die 30 jaar moet aanhouden. Maar, de basis is de tien jaar en daar moet je iedere keer naar kijken en daarin ook gaan schuiven. Het is dus wel dat een gedeelte van de CAPEX die je nodig hebt, die zie je niet in het overzicht terug.

Dan zou je een buffer misschien moeten opbouwen?

Het uitrekenen van het gemiddelde moet over de 30 jaar gaan en kijken naar het onderhoud moet gewoon per tien jaar bekeken worden en dan iedere twee jaar reviseren of zoiets.

Maar dan wil je de storting voor je onderhoudsfonds wel vrij stabiel houden? Niet dat dat fluctueert van het ene jaar zeg € 60 en het andere jaar of over twee jaar € 80?

Dat lijkt mij niet verstandig.

Dit is ook lastig om door een vergadering heen te krijgen als je geen meerderheid meer hebt. Mensen zitten op een bepaald omslagpunt omdat ze maximaal lenen en daarom is het belangrijk om een goed plan te hebben.

Dat is meteen de volgende vraag

Is het nodig dat er een MJOP is om een gezonde vve te hebben?

Ja.

Wat is dan een goed MJOP?

Je kunt een MJOP hebben opgesteld aan de hand van een NEN normering, je kan alleen maar technisch noodzakelijk onderhoud hebben opgenomen, sommige nemen ook contractonderhoud op in het MJOP. Je hebt ook nog van die kengetallen van Koëter, ik weet niet of je dat kent? Dat zou misschien ook weer een goede indicatie zijn? Hoe bepaal je of iets een goed MJOP is?

Ligt een beetje aan hoe je start, als je net een nieuw gebouw begint dan heb je geen NEN-keuring nodig, je weet wat de conditie is. Dan kan je gewoon met je cyclus aan de slag. Maar, na vijf jaar moet je toch, vind ik wel, gaan reviseren. Er gebeurt gewoon wel heel erg veel, omgevingsfactoren zijn toch eigenlijk wel van invloed. Een flat aan zee, zeg maar die reageert weer anders met iets wat in Limburg staat onder de dampen van het Roergebied. Dus, die vijfjarige NEN-keuring, denk ik wel dat dat verstandig is.

Die cijfers zeg maar van Koëter kan je dat als vergelijk meenemen? Koëter heeft zeg maar € 1 per m2 per maand en zeg dat het appartement 60 m2 is, dan is dat € 60 per maand en stel voor dat het MJOP als je het gaat omrekenen ook op die € 60 per maand komt, maar het kan ook zijn dat die op € 80 per maand komt, kan je dan zeggen dat het MJOP niet goed is?

Hoewel dat Nederland heel erg klein is zijn de verschillen per gebied gewoon heel erg groot. Ook qua kosten, een schilder in Amsterdam is een stuk duurder dan in Eibergen. Dus, ik denk niet dat het echt iets zegt, misschien wel als je van gemiddelden uitgaat, zeg maar. Misschien in groot stedelijke gebieden, dat het misschien wel zou kunnen. Ik denk alleen niet dat het verstandig is. Je weet niet hoe materialen reageren, je hebt hardhout, maar dat kan de spin en/of het kernhout zijn. Zo'n baksteen heeft wel bepaalde waarden, maar je weet niet hoe het reageert in de lucht, misschien is er net een slechtere kwaliteit of juist een beter kwaliteit gebruikt.

Het is eigenlijk heel lastig om te toetsen of het MJOP goed is?

Als je hem laat opstellen wel. Het is echt iets van voortschrijdend inzicht.

Maar, als particulier, stel voor ik koop een appartement en ik heb er nou ja meer dan gemiddeld verstand van, maar ik ben geen expert, dan is het eigenlijk heel lastig om te zien of het klopt?

Ja, je kunt alleen maar de gemiddelden beoordelen. En dan is een recente NEN opname belangrijk natuurlijk, vanuit daar kan je weer verder borduren.

En vind je dat contractonderhoud in het MJOP thuis hoort?

Nee.

*En bijvoorbeeld werkzaamheden bundelen? Cyclussen van bijvoorbeeld drie en zes jaar?
Als er elk jaar onderhoud is in een complex, vind je dat nadelig?*

Ik heb nog nooit hele grote inkoop verschillen gezien door het te bundelen. Je kunt misschien ietsjes hebben met steigers, dat soort dingen, maar aan de andere kant, er kan meestal maar één partij per keer op de steiger aan de slag gaan. Dus, dan staat die steiger er langer en dat is het enige verschil.

Het enige voordeel daar misschien mee, is dat je misschien voordeel hebt voor de bewoners eventueel, maar dat doet eigenlijk niet ter zaken voor dit onderzoek.

Nee, mijn voorkeur gaat er eigenlijk niet naar uit, omdat je in je MJOP ook echt hele grote explosies van uitgaven krijgt. En als je het goed hebt geplant, dan heb je inzicht in wat er komen gaat. Als je slecht bent gestart met appartementen uit eind jaren '80/begin jaren '90 en er is niet voldoende reserve om onderhoud uit te voeren, dan is het gewoon niet op te brengen in de meeste gevallen.

Dan heb je inderdaad enorme explosies, wat je al zegt.

Wat dat betreft kan je het beter uit elkaar trekken, en dan misschien maar 3 of 4% meer betalen, dan dat je met enorme kosten zit.

*Dan houd je het veel meer gelijk eigenlijk, interessant.
Vind je dat er investeringen in het MJOP moeten zitten, zeker nu met al die duurzaamheidseisen?*

Nee, want vve moet zich behouden en niet verbeteren. Dat moet ook het doel van de vve zijn en als je daarnaast aan duurzaamheid wilt gaan werken, dan moet je daar een gescheiden plan voor maken. Wat we nu veel doen is, op het moment dat motoren of andere zaken van liften vervangen moeten worden, dan kijken we wel of dat misschien energiezuinige motoren en dat soort dingen kunnen worden. Het zijn vaak maar kleine extra investeringen, dat wordt dan wel meegenomen. Er wordt gekeken in de exploitatiebegroting of daar ruimte voor is en meestal lukt dat wel.

Als het een kleine investering is dan zou dat kunnen en waarschijnlijk voor led verlichting zou dat ook kunnen, maar zonnepanelen, dat is een enorme investering.

Ja, maar ik heb nog nooit een berekening gezien waarin zonnepanelen uitkomt.
Wat wij wel heel veel doen, maar dat is dan toch vaak individueel, dat is investeren in energiezuinige ketels met energiezuinige pompen.

*Vervolgens heb ik nog een vraag wat een beetje hetzelfde is als net, maar toch net wat anders.
Vind je het belangrijk dat de jaarlijkse storting in lijn is met het MJOP (totale bedrag MJOP gedeeld door exploitatietermijn)?
Die storting kan natuurlijk naar boven of naar beneden, vaak als er teveel in kas zit dan zal de storting lager zijn, en als er te weinig is dan zal er meer gestort moeten worden.
Vind je het efficiënte als de storting op hetzelfde niveau zit wat het MJOP eigenlijk aangeeft?*

Ja, ik vind dat ook als veiligheid voor de vve, maar ook voor de eigenaar. Dat ze weten wat ze kwijt zijn en dat er niet al te veel fluctuatie in zit. Dat je geen makkelijke uitstapmomenten krijgt, waarvan eigenaren denken nu komt er een heleboel onderhoud/uitgave aan, we verkopen het maar. Ik denk dat het heel erg belangrijk is om continuïteit binnen vve te hebben.

Juist door het MJOP heb je goed inzicht wat er gaat komen?

Ja.

En als het nu zou afwijken, wat zou het maximaal mogen afwijken? Wat vind je een reëel bedrag? Misschien wel lastig om te zeggen, misschien kan je een percentage zeggen? Bijvoorbeeld voor een appartement van 60 m2, dat is misschien € 60 per maand is, € 70 is misschien al veel, dan zit je al boven de 10%, zeg 12-13% of misschien 5%, of?

Wat het op jaarbasis zou mogen afwijken? Ik snap de vraag niet helemaal, denk ik. Want, je bedoelt dat je ieder jaar wilt vaststellen wat je gaat sparen?

Nee, je hebt eigenlijk in het MJOP een bepaald bedrag wat je eigenlijk nodig hebt om het onderhoud uit te voeren, maar in de begroting wat voor de vve is, staat een ander bedrag, omdat er geld in kas zit of omdat er te weinig geld in kas zit. Dan zou je daar verschil in hebben.

Is het nu duidelijker?

Ja.

Ik vind het heel erg lastig, dat ligt er een beetje aan wat voor werkzaamheden in het MJOP zijn opgenomen. 10% voor een gehele liftrenovatie is gewoon heel veel geld, maar 10% voor wat schilderwerk, dat valt te overzien. Ik denk dat je het niet groter moet maken dan 2,5%.

Het is lastig, het is niet tastbaar, je kunt er alle kanten mee op.

Het kan ook zijn dat er heel veel geld in het onderhoudsfonds zit, eigenlijk te veel ten opzichte van het MJOP. Aan de ene kant kan je zeggen er zit geld in kas, dus er is een overvloed, maar eigenlijk heel efficiënt is dat niet. Tot hoeveel zou je ongeveer teveel in kas kunnen hebben? Ik weet dat bij Vivo een gemiddelde is berekend wat je per vve/per appartement in kas zit, wat is een beetje een standaard bedrag wat goed is?

Gemiddeld komen we uit rond € 1.500.

Stel voor dat een appartement € 3.000 in kas heeft, je kunt dan natuurlijk wel kijken of er onderhoud aan gaat komen de komende jaren, heb je het daarvoor nodig.

Wij hebben nu bijvoorbeeld een vve, waar bijna € 11.000 in kas zit per unit, maar daar wordt wel het hele dak van vervangen en het CV systeem en dan is het op. Ik denk dat je dat gemiddelde van € 1.500 kan aanhouden, die grote uitgave, dat komt gewoon omdat er ooit niet een goed plan was, natuurlijk. Dus, ik denk dat die € 1.500 om de fluctuaties op te vangen, dat dat wel verstandig is. Misschien is het zelfs wel veel. Nou ja, als je er vanuit gaat dat het schilderen van een appartement € 2.500/3.000 kost, plus nog eens sparen voor de lift, dak en dat soort dingen, dan kom je daar wel mee uit.

Jij kijkt vanuit het oogpunt van een belegger, als je kijkt naar wat de uitgave voor een schilderbeurt bij een woningcorporatie zijn dan zijn ze het dubbele, dan zou je eigenlijk bij een woning van een woningcorporatie zeggen dat er misschien wel € 3.000 in kas moet zitten?

Ja, waarom zou je meer uitgeven dan noodzakelijk is?

Ja, goede vraag, maar het gebeurt wel.

Daar kan ik weinig over zeggen.

Als er te weinig in kas zit, er moet een eigen bijdrage komen, is dat efficiënt of niet?

Nee, een eigen bijdrage drukt de waarde van het appartement, explosief. Stel dat je € 2.000 te kort komt, zeg maar. Dan is je appartement € 8.000 minder waard.

Is dat zo?

Ja, ongeveer. Ze zijn er gewoon bang voor dat er dan ook nog wat anders komt.

De verkoopbaarheid, de snelheid zal ook afnemen?

Ja, maar, dat kan ik niet onderbouwen, dat is wat ik gezien heb in de praktijk.

Dat ga ik dan, nou ja niet met cijfers, maar ik ga het wel proberen te kunnen onderbouwen, wat voor effect heeft het op de verkoopbaarheid of de prijs.

Dan is het inderdaad belangrijk om het niet in een te overspannen markt te doen.

Nu hebben we het eigenlijk alleen maar gehad over de storting van het reservefonds, er is natuurlijk ook een totaal maandbedrag, hoeveel mag de storting onderhoudsreserve in verhouding zijn tot het totale maandbedrag van de woning?

65-70%

Dat maakt natuurlijk ook uit als de andere kosten veel hoger zijn, dat maakt het dan ook minder efficiënt. Dit waren de vragen, of je moet nog toevoegingen hebben?

Voor zover niet.

7.1.4. Michel Hsu

Michel Hsu 21 augustus 2017

De recorder staan aan:

Dank je wel als eerste, misschien is het handig dat je je even voorstelt, wat je doet en wat je achtergrond met VvE is.

Ik ben Michel Hsu, algemeen directeur van VZB Vastgoed, voorheen drieën en een half jaar VvE's beheert, doe ik nu nog steeds wel, vooral dus de grote complexen waarbij een groot eigenaar in zit en de leiding dus over VZB Vastgoed.

Je weet wie ik ben, ik ben bezig met een onderzoek scriptie voor de MSRE en ik heb als titel genomen: Wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende VvE op de marktwaarde van een woning appartementsrecht?

Als deelvraag heb ik daarvoor: Wat zal in dit onderzoek gezien worden als een efficiënt ingerichte VvE en dan met name kijken naar het MJOP, de fonds storting voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden wil ik een aantal vragen over bovenstaand onderwerp aan experts vragen. De experts zoek ik in de VvE beheerder en eigenaar rollen, aangevuld met een persoon die veel doet in waarde sturing en een docent die binnen VvE's doceert.

Naar aanleiding van deze antwoorden zal ik een stoplichtmodel opstellen, waarbij groen efficiënt is, oranje om het even en een rode VvE is niet efficiënt.

Voor mijn onderzoek ga ik uit van VvE's die groter zijn dan tien woning appartementsrechten, gebouwd tussen 1990 en 2010. Vermoedelijk in de steden, Almere, Hoofddorp en Purmerend, even afhankelijk van de data die beschikbaar is.

Moet er gespaard worden binnen een VvE, is dat efficiënt?

In 99 van de 100 gevallen is dat zeker efficiënt. Absoluut.

Waarom zou er dan gespaard moeten worden?

Om ervoor te zorgen dat er onderhoud uitgevoerd kan worden, sparen is noodzakelijk maar ook een goed onderhoudsplan hebben is dat. Dus er zal altijd gespaard moeten worden op basis van het onderhoudsplan, dan ben je efficiënt bezig voor het onderhoud van een VvE.

Dat is nog wel een vervolgvraag die gaat komen.

Er komt een nieuwe wetgeving, die gaat per 1 januari in, daar wordt gezegd of sparen een de hand van een MJOP of sparen aan de hand van de herbouwwaarde. Vandaar dus eigenlijk ook mijn vraag van moet je sparen? Want dat is eigenlijk ook de aanleiding van mijn onderzoek.

Oké, dan goed wanneer je het dan op die manier vraagt, als het echt op basis is van de wetgeving en moet er gespaard worden, dan zou ik eigenlijk willen zeggen, dat dat niet noodzakelijk is, omdat op de manier hoe je dan spaart is veel minder doelmatig dan een MJOP te hebben en op basis daarvan werkzaamheden uit te voeren.

Je bedoelt eigenlijk sparen aan de hand van de herbouwwaarde, dat zie je niet als toegevoegde waarde?

Nee, daar zie ik geen meerwaarde in.

Als er nu gespaard wordt wat is dan een meest gunstige exploitatietermijn?

Je kunt vijf jaar hebben, je kan 50 jaar hebben, als je 50 jaar hebt dan heb je echt heel veel erin zitten en bij vijf jaar heb je niks, dan heb je nog niet eens een onderhoudscyclus, wat zie je als meest efficiënte onderhoudstermijn?

Nou, ik zou dan toch wel in vakken van vijf jaar gaan werken. Je pakt daarmee de schildercyclus mee en zo kan je het zo goed mogelijk monitoren qua onderhoud, denk ik.

Maar, dat is dan meer om het onderhoud uit te voeren, maar voor een begroting op te stellen.

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

Hoe ver je dan vooruit moet kijken?

Ja, bijvoorbeeld een dak heb je eens om de 40 jaar en als je maar een exploitatietermijn van 10 jaar hebt, dan komt het dak in het negende jaar ineens op ploppen en dan moet opeens voor een heel groot bedrag gaan sparen.

Ja, maar dan heb je natuurlijk de eerste negen jaar ook wel gespaard. Dan denk ik dat 10 jaar wel reëel is om te doen, dat je in vakken van 10 jaar gaat werken.

En eigenlijk elk jaar verschuif je het MJOP, dus dan ga je in 10 jaar voor het dak sparen? Dat vind je wel een gunstige termijn?

Ja, dat vind ik wel een reële termijn, absoluut.

Duidelijk, en je vindt die termijnen efficiënt omdat je dan wel het onderhoud in beeld hebt, maar niet te ver vooruit kijkt, zie ik dat goed zo?

Omdat, je het binnen vijf jaar redelijk goed kan inschatten en alles wat daarna komt, daar zullen altijd verschuivingen in zijn. Dat idee heb ik er eigenlijk bij. En dat zal zelfs ook op schilderwerk, daar wordt vaak gezegd een cyclus van vijf jaar, maar dat kan ook makkelijk zeven tot acht jaar zelfs zijn.

Dat klopt, je kunt dan inderdaad veel makkelijker daarin gaan spelen.

Ja, dus op basis daarvan is denk ik vijf jaar wel makkelijk, omdat je dan voor een tijdvak van vijf jaar heel makkelijk plannen kan maken. Vijf jaar echt als harde cijfers en alles wat daarna komt, dat dan meer als globaal zien.

Oké, dat je soort van een buffer gaat opbouwen?

Als er bijvoorbeeld geen MJOP is met globale cijfers, dan zou ik in principe vijf jaar heel concreet stellen en dan 15 jaar aanhouden. Dan weet je dat je in jaar 12 dat er dan iets gebeurt.

Ja, dat je zegt van, dit is eigenlijk ook alweer een vervolgvraag. Je hebt ook van die kengetallen van Koëter, ik weet niet of je dat kent? Het is eigenlijk een standaard boekje waarin wordt gezegd, je hebt zo'n woningtype en dat is een x bedrag per jaar aan onderhoud voor dat woningtype. Daarin kan je eigenlijk globale cijfers overnemen, nou ja, uit de jaren '90, zo groot een portiekflat en dan ben je misschien € 1 p/m² kwijt. Zou dat dan handige zijn, of is dat iets om mee te nemen in het spaarbedrag, vind je dat of je kent het niet, misschien is het wat lastig om daar nu over te oordelen.

Op zich is het natuurlijk wel handig om mee te nemen.

Het komt redelijk overeen, het zijn ervaringscijfers van hun.

Zeker is dat wel handig om mee te nemen qua gemiddelde onderhoudskosten.

Ja, oké.

Dit is natuurlijk wel interessant als leidraad om mee te nemen voor het onderhoud.

Ja, eigenlijk misschien meer dan een herbouwwaarde?

Ja, daar ben ik sowieso van overtuigd dat dat zo is.

We hadden het net ook over een MJOP, eigenlijk zei je het al, vind je het nodig dat een gezonde VvE een MJOP heeft?

Ja, absoluut.

En dan dus met een termijn van vijf of tien jaar, dat je dan ziet wanneer de eerste onderhoudscyclus valt. En de rest zou je misschien doen aan de hand van ervaringscijfers?

Ja.

Alleen dan is de vraag, wat is nu een goed MJOP?

Moet je dat aan de hand van een NEN-normering doen?

Nee, het enige goede aan de NEN-normering is, dat als die geüpdatet wordt, of tien jaar later opnieuw wordt bijgesteld, dat een andere bouwkundige verder kan borduren op dat plan, door die conditiemeting. Ik denk niet dat een NEN heel erg van toepassing is op één VvE. Ik denk dat een NEN heel erg van toepassing is op een woningportefeuille.

Ze kijken wat breder, ze kijken niet op detailniveau?

Want dan kan je veel beter aansturen, dan geef je je hele portefeuille een conditiemeting, dan kan je veel beter middels een NEN aansturen op specifieke gebouwen. Ik denk niet dat de NEN heel erg van toepassing is op één VvE.

Je kunt natuurlijk wel een conditiescore voor die VvE uitvoeren.

Dat wel ja.

Het zal ook verschillen, de ene inspecteur vindt het schilderwerk een twee en de ander vindt het een drie.

Ik denk dat een goed MJOP, geen MJOP hoeft te zijn conform de NEN.

Oké, en je ziet ook bij sommige dat contractonderhoud in het MJOP zit en investeringen in het MJOP, vind je dat dat erin moet zitten? Of zeg je juist dat moet er absoluut niet in?

Nee, ik ben van mening dat dat er niet in hoeft te zitten. Nee, dat moet apart begroot worden.

Want het is een meerjarenonderhoudsplanning en een contract is geen meerjarenonderhoud.

Dat is ook wel hetgeen wij aangeven als wij MJOP's opvragen, dat dat er allemaal uit moet. Dat geeft het meest realistische beeld, andere posten worden al begroot, anders wordt het wel heel veel strepen.

Wat je ook nog kan zeggen wat een goed MJOP is, stel voor dat je het gaat omrekenen, je hebt per woning/per jaar € 700 per woning om te storten aan het onderhoudsfonds volgens het MJOP en als je nu het boekje erbij gaat pakken dan zie je dat het € 400 moet zijn, kan je dan zeggen dat...

Op basis van de gemeenschappelijke zaken bedoel je dan?

Ja, eigenlijk gewoon de omrekening. In het boekje zeggen ze dat je per appartement zoveel kwijt bent aan onderhoud en als uit het MJOP een veel hoger bedrag komt, vind je dan dat je kan zeggen dat het dan geen goed MJOP is of is dat dan een beetje te kort door de bocht?

Ik denk dat dat te kort door de bocht is. Ja, absoluut, want dit is dan een beetje van gemiddelde cijfers en ik ga er toch wel vanuit dat een MJOP op basis van een goede opname is verricht.

Daarvoor kan je het dus niet gebruiken? Je kunt niet zeggen het MJOP wijkt 10 of 20% af van die onderhoudscijfers.

Ik denk wel dat het beter is om op basis hiervan te gaan reserveren als er geen MJOP is, dan op basis van de herbouwwaarde, daar geloof ik absoluut in. Die 0,5% van de herbouwwaarde is echt uit de lucht gegrepen. Dit is nog wel gebaseerd op cijfers. Dan is dat uiteindelijk beter dan wanneer er geen MJOP is, dat je dit dus doet.

En werkzaamheden bundelen in een MJOP, wat vind je daarvan?

Je kunt ook elk jaar onderhoud op het MJOP hebben staan, maar je kan, wat je net ook zei om de vijf jaar een cyclus heeft?

Nee, ik ben wel voor bundelen. Als het wel op een normale manier, het moet niet het bundelen om het bundelen zijn. Kijk, wanneer bepaalde werkzaamheden noodzakelijk zijn en andere dan pertinent nog niet, dan moet je dat wel los van elkaar trekken.

Als je dan wel extra steigerkosten hebt of iets, is dat dan erg?

Dat is wel erg natuurlijk omdat het forse kosten zijn, dat vind ik eigenlijk wel de taak van een bouwkundige. Die moet dat ook kunnen beoordelen of dat echt mogelijk is, om dat op die manier te doen. Anders is het gewoon niet anders.

Misschien kan je dan wel zeggen dat ene onderhoud wel een jaar worden doorgeschoven en het andere misschien naar voren worden gehaald.

Ja, dat.

Stel voor dat er een MJOP is, en je hebt eigenlijk een bedrag wat je per jaar stort aan het onderhoudsfonds, moet dat in lijn met elkaar liggen? Dus in het MJOP kom je uit op € 600 per woning om per jaar te storten en als je gaat kijken naar het totale bedrag van het MJOP gedeeld door de exploitatietermijn, kom je op, nu zeg ik het verkeerd. Juist in het MJOP kom je op een x bedrag en je stort nu al € 900.

Dus, je stort teveel?

Ja, maar kan ook te weinig storten. Vind je dat dat met elkaar in lijn moet liggen?

Ja, dat vind ik wel. Dat is denk ik de gehele gedachten erachter, dus absoluut.

Als je nu teveel in kas hebt zitten, dan houdt het eigenlijk in dat je minder hoeft te sparen. Aan de ene kant kan je zeggen, het geld zit er al in, dus dat is alleen maar een voordeel om minder te hoeven inleggen.

Ja, maar dan lijkt het mij zaak om het geld dat erin zit dat ook aan gaat wenden daarvoor. Dat je je bijdrage echt wel naar beneden gaat bijstellen. Daar ben ik dan wel een voorstander van, want als het een goed MJOP is dan hoeft je niet als bank te opereren.

Alleen wat is dan zo'n beetje een maximum bedrag?

Je kunt ook per appartement € 5.000 in het onderhoudsfonds hebben en misschien maar € 20 per maand sparen. Aan de ene kant heel voordelig, maar ik zoek een beetje naar waar de grens is van efficiënt en niet efficiënt. Ook al heb je veel geld in kas, dat is eigenlijk heel mooi en je spaart heel weinig.

Ja, dan zou ik werken naar dat het de komende vijf jaar dat het daarvoor wel aangewend wordt, ten minste de onderhoudsreserves daarvoor echt aangewend wordt. En vanaf dat moment weer verder gaan rekenen om het op de lange termijn weer goed te krijgen. Ik zou dan echt de bijdrage voor de komende vijf jaar wel verlagen om het dan misschien weer in jaar drie of jaar vier, dat ligt aan de reserve op dat moment, om het dan weer door te rekenen en het dan weer strak te handhaven.

Je zou natuurlijk ook kunnen besluiten om een deel uit te betalen?

Ja, dat zou inderdaad kunnen, maar ook al betaal je een deel uit dan en je doteert nog steeds meer dan wat het MJOP voorstelt, dan kan je alsnog de bijdrage gaan verlagen.

Ja, dus het meest efficiëntste is om inderdaad aan de hand van eigenlijk het bedrag van het MJOP gedeeld door de exploitatietermijn, dat dat ongeveer gelijk met elkaar is en als het er boven zit of beneden zit...

Dan bijstellen.

Maar, dan kan het ook zo zijn dat je in een keer enorm veel moet gaan bijleggen, als je te weinig in de pot hebt zitten.

Ja, dan zal de bijdrage daarvoor omhoog moeten. Als je bijvoorbeeld te weinig doteert, maar je hebt wel al een deel in de reserve zitten, dat je dan inderdaad de bijdrage voor 2018 bijvoorbeeld wel omhoog gooit.

Maar, stel voor dat dat niet zo is, er zijn genoeg VvE's die niet in lijn liggen en misschien een tekort hebben in 2020, is dat dan efficiënt?

Dat ze een tekort hebben?

Ja.

Dat ze een tekort hebben is niet efficiënt wanneer je je bouwkundig noodzakelijk onderhoud moet uitvoeren. Het is geen verfraaiing van de entree ofzo, daar hoeft je inderdaad niet voor te reserveren, wat mij betreft. Voor bouwkundig noodzakelijk onderhoud zeker wel. Het is niet efficiënt wanneer het schilderwerk niet in een goede onderhoudsstaat is of dat de balkons bijvoorbeeld, dus zeg maar echt het constructieve onderhoud niet goed is dan.

Daar moet voldoende geld in kas zitten of er moet gewoon gespaard worden.

Ja.

Maar, als dat sparen nu, alleen al het sparen voor het onderhoudsfonds voor een appartementje van 60 m2 € 120 zou zijn, is ook niet echt efficiënt. Dan ben je eigenlijk gewoon een ongezonde VvE?

Ja, dat ben je dan ook. En daarvan zijn er denk ik heel veel. En dat gaat allemaal aan het licht komen wanneer de MJOP's worden opgesteld.

Wij beheren ook een groot aantal portiekwoningen waarbij wij nu al weten dat de bijdrage te laag is. Wat de mensen gewoon niet willen of niet kunnen verhogen. Waar de opkomst voor vergaderingen dramatisch is, dat zijn inderdaad niet efficiënte VvE's.

Dan hebben we het inderdaad gehad over de onderhoudspot, wat daar eigenlijk in mag zitten en moet zitten en wat daarvoor handig is. Maar, nu hebben we het echt alleen over het onderhoud gehad, ofwel de storting voor het onderhoudsfonds. Maar, dat is maar een deel van het totale maandbedrag, wat mag die verhouding zijn? Dus storting onderhoudsfonds en overige kosten zoals VvE beheer, verzekering, schoonmaakkosten, wat is een normale verhouding? Het gaat om percentages.

Goede vraag, hmm, ik probeer een VvE erbij te halen. Wij hebben VvE's erbij zitten die we dan waarvan wij kunnen concluderen dat het geen efficiënte VvE's zijn, maar volgens mij vaste kosten richting de 70% gaan. Maar, dat is natuurlijk nooit gezond. Maar, dat is omdat de maandbijdrage zo laag is.

Dan heb je dus eigenlijk te weinig gestort.

Ja. 30% voor de vaste kosten, de VvE beheerder en dergelijke en 70% voor storting onderhoud. Dat zou het ideaal beeld zijn.

Het gaat uiteindelijk om dat de VvE onderhouden moet worden.

Door wie het onderhouden moet worden is bijzaak.

Eigenlijk ben ik wel door mijn vragen heen.

Het waren duidelijke vragen, ik wens je veel succes!

Dank je wel!

7.1.5. Robbert van Sabben

Robbert van Sabben, 30 augustus 2017

Ik zal even uitleggen wie ik ben: Annemarie de Jong, ik ben nu nog in dienst bij Ymere, maar per 1 oktober niet meer. Ik ben daar vastgoed programmeur, ik kom uit de makelaardij, woningmakelaardij in Amsterdam. Ik ben register makelaar, register taxateur. Op een gegeven moment ben ik bij De Alliantie gaan werken als eigenaarsrol bij vve's. Echt in de beginfase dat ze daar opstartte, wij hebben heel erg gekeken naar de vastgoedsturing binnen vve's en dat allemaal neergezet, super leuk. Maar, op een gegeven moment door de reorganisatie is dat bij een andere afdeling terecht gekomen. Ik heb toen de overstap gemaakt naar een commercieel bedrijf, Vivo Wonen, waar ik daar zeg maar ook de eigenaarsrol bij vve's heb gedaan, maar ik vond het wel heel commercieel, heel erg op het geld verdienen en ik zat ook nog eens door het hele land 's avonds te vergaderen, ik was elke avond in het voorjaar om 12 uur thuis. Dat brak mij gewoon op en toen ben ik bij Ymere gaan werken als vastgoed programmeur.

Tijdens De Alliantie ben ik begonnen met de MSRE, eerste module was marktanalyse, toen een andere module investeringsanalyse, toen real estate valuation ook gedaan en nu moet die scriptie er ook maar van komen, want anders is het gewoon zonde.

Dit is de eerste stap, als eerst wil ik kijken wat een efficiënt ingerichte vve is, en dat wil ik doen aan de hand van zes experts die ik interview. Ik heb een soort van boom met vragen en op een gegeven moment komen daar positieve en negatieve dingen uit,

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

dus hopelijk een soort van stoplicht. Vervolgens ga ik kijken naar woningen die verkocht zijn in 2016, ik wil het gebied gaan pakken Almere, Hoofddorp en Purmerend en vve's die groter zijn dan tien woningen en gebouwd zijn tussen 1990 en 2010. Om het een beetje gelijk qua onderhoud te hebben en als er in Almere al voldoende data is, dan stop ik daar. Ik denk dat ik wel 100 tot 120 vve's en woningen moet gaan bekijken. Dan ga ik kijken naar de gemiddelde m2 prijs van dat gebied en vervolgens ga ik kijken naar de m2 prijs van die woning en naar de stukken van de vve en als dat zeg maar een groene vve is en een hoge m2 prijs, als dat dan bij meerdere woningen het geval is, dan zou je kunnen aantonen dat een efficiënte ingerichte vve economische marktwaarde oplevert.

Dat is de veronderstelling?

Dat zou de veronderstelling kunnen zijn. Daar gaat nog wel wat tijd inzitten, ik vind het wel leuk om te gaan doen en ik ben ook benieuwd naar de uitkomst.

Ja, ik ook, ik ben erg benieuwd naar het resultaat.

Ik ben wel afhankelijk van makelaars, die hopelijk alle stukken nog hebben van de vve's en hopelijk willen zij mij die ook toesturen, daar ben ik wel afhankelijk van en dat is een risico.

Ik denk aan de andere kant dat er genoeg makelaars zijn die het interessant vinden en een eigen mening daarover hebben.

Ja, ik heb de cursus gedaan van KPE en daar zit je met allemaal makelaars in het leslokaal en ik gaf op voorhand aan dat ik dit als scriptie wilde gaan doen en ik was daar een beetje aan het polsen. Ik merkte heel erg aan de makelaars uit de buitengebieden, die zeiden echt van ja dat heeft toegevoegde waarde, en de makelaars uit de stad konden het niks schelen.

Steden van boven de 50.000 inwoners die hebben dat ja.

En ik hoorde van Dennis, dat je veel kennis hebt over vve's.

Ja, ik weet er wel wat van af. Ik probeer het altijd enigszins bescheiden te houden. Als ik het dan even naar mij toe vertaal: Ik ben inmiddels 51, ik ben begonnen bij een woningcorporatie in 1991, dus dat is tich jaar geleden. Vanuit een incasso afdeling en uiteindelijk ben ik terecht gekomen op de afdeling vve beheer bij, wat nu Woonbron heet. Dat is best een grote club, wij hadden ook denk ik iets van 150/160 vve's in beheer, in Rotterdam. Vanuit vve beheer als consultant zowel verantwoordelijk voor de begrotingen, maar ook het aansturen van onze eigen technische afdeling, dus onze opzichters en dat moet je dan samen brengen en in de vergadering het verhaalje doen. Een stukje particuliere woningverbetering gedaan vanuit de vve's. Dat was mijn pure vve achtergrond, zo noem ik dat altijd maar, in de periode 1997-2000.

Wel echt de beginperiode voor vve's binnen woningcorporaties?

Ja, klopt. Er zat ook heel veel maatschappelijk gebonden eigendom in, waarin de rol van de corporatie best groot was, die mocht iets gaan roepen over het onderhoud, nou ja dan zie je dat het steeds minder werd, toen al.

Ik ben in 2000 de makelaardij in gegaan, drie jaar woningmakelaardij gedaan en daarna ben ik overgestapt naar verkoopvoorbereiding. Dat was echt een aparte afdeling binnen Woonbron die het bezit, wat aangewezen was voor verkoop, moest gaan splitsen en dat stukje verkoopvoorbereiding deed. Heel nauw in samenwerking met de beoogde beheerder, dat waren wij ook zelf. Dus dat was een hele makkelijke en dan het overleg met de makelaars, met hoe gaan we het aanbieden en wat zijn de prijzen, wat wordt de vve begroting. Heel veel praktische kennis opgedaan in het veld.

Vanaf 2008 een adviesbureau met name dan ook weer voor verkoop en verkoop onder voorwaarden, onder ander koopgarant, maar ik ben ook bezig geweest met "te woon", dat was toen helemaal hot. En in 2008 stortte de markt in, dus ook weer de bakens verzet, ik denk ik ga voor mezelf beginnen, ik heb heel veel gedaan bij diverse corporaties op het gebied van vve's oprichten, bestaand beheer, rol groot eigenaar inrichten. En in 2016 ben ik nu bij Havensteder in dienst gegaan als projectleider verkoop, met als speciale taak de verkoopvoorbereiding. Zowel regievoering voor de verkoop, de directe verkoop laten wij bij de makelaars, maar dus wel de stukken aanleveren, interpreteren, koopaktes, modellen maken en ook voorbereidingen vve's opstarten, maar ook eengezinswoningen. En dat doen wij in principe ook weer echt zelf, tot 2015 hebben ze het uitbesteed gehad en wij hebben het gewoon weer binnen gehaald binnen de organisatie.

Dat is op zich eigenlijk wel bijzonder, want je ziet juist een heleboel corporaties, vanwege de nieuwe woningwet, dat ze eigenlijk dat gedeelte toch weer het liefste aan het afstoten zijn?

Ja, de verkoopvoorbereiding betekent alleen maar dat je capaciteit in huis moet halen. Wat wij zien is dat je zo nauw op je eigen assetmanagement moet zitten en de lijn zo kort moet houden met je eigen beheerder, die in principe het eerste beheer gaat doen. Ook je planmatig onderhoud moet je daarbij betrekken, je moet de wijken en beleid erbij hebben, om echt een goed

beeld te krijgen van wat gaan wij daar nu neerzetten, is dit wenselijk, is dit sociaal wenselijk. Je koppelt het verkoopbeleid aan je assetmanagement en aan het vve beheer voor straks. En dan is het niet logisch om het uit te besteden. Je houdt te weinig vinger aan de pols (dat is ook hier de constatering geweest) ook in de planningen. Zowel je budgetbewaking als je planning bewaking, gewoon het feit dat er een intern contactpersoon is, iedereen weet mij inmiddels te vinden.

Maar ook een iemand die eigenlijk de regie in handen houdt, want anders zie je het ook niet.

Je bent het kwijt.

En dan loopt er heel veel geld weg.

Nee, dus lekker intern en ik ben er een groot voorstander van omdat ik ook bij Woonbron op een afdeling gezeten heb waar wij met zijn zessen tegelijk aan het verkoop voorbereiden waren.

Oké, dat is met best veel.

Er was ook heel veel werk.

Ik wil net zeggen, het ligt eraan hoeveel woningen er natuurlijk voorbereid moesten worden.

Wij hadden gemiddeld 22 projecten tegelijk per persoon, wij hadden iets van 120 projecten tegelijk lopen.

Dat is echt veel en dan snap ik dat daar zes mensen op zitten.

Ik vond het fijn werken en dat is een beetje mijn achtergrond.

Goed om te weten. Daarom heb ik ook jou gevraagd als één van de experts, zoals ik net al zei, ik ga zes experts interviewen, ik heb er ondertussen al vier gehad, je bent nummer vijf.

Ik heb twee vve beheerders, zowel van een woningcorporatie als een commerciële vve beheerder, twee eigenaars rollen, ook van een woningcorporatie als van een commerciële partij. Jou als expert op vve gebied en dan nog mijn oude manage. Ik heb hem gevraagd voor zijn achtergrond en dan vooral de eigenaarsrol die hij bij De Alliantie heeft neergezet. Daarmee hoop ik tot die boom te kunnen komen en het stoplicht te kunnen ontwikkelen.

Wat ik vergeten ben te zeggen, is dat ik daarnaast op het gebied van vve beheer vorig jaar de cursus ontwikkeld en gegeven heb, vve en financiering, de vve en de nieuwe wetgeving rondom vve's. Maar, ook heel duidelijk gericht op hoe zitten de financiën van een vve in elkaar en dat voor makelaars en taxateurs voor KPE Morel, samen met vve belang. En, ik ben daarnaast examiner voor persoonscertificering voor vve beheerders bij het SVM nivo.

Goed om te weten, druk bezig dus.

Als eerst natuurlijk ook bedankt voor je tijd!

Ik heb een aantal vragen en die vragen zijn eigenlijk vrij simpel, het zijn er niet heel veel, maar het heeft echt betrekking op het MJOP, sparen, hoeveel er in kas zit, daar heb ik vragen over, dus ik ga maar met de eerste vraag beginnen:

Moet er gespaard worden binnen een vve, is dat efficiënt?

Ja, sowieso moet het wettelijk gezien al.

Dat is trouwens ook de aanleiding van mijn onderzoek, die nieuwe wetgeving. Maar, buiten dat, de wetgeving, zijn er nog andere redenen waarom er gespaard moet worden?

Nou ja, een aantal eigenaren zal niet in staat zijn onderhoudskosten die opeens komen in één keer op te hoesten. En zijn ook niet in staat om dat zelf te reserveren en daarvan af te blijven, dat laatste is het belangrijkste. Dan kunnen ze die € 25 of die € 50 per maand die in de kas gaat voor onderhoud (ik zit met name als ik zeg moet er gereserveerd worden/gespaard worden, dan praat ik over de onderhoudsreservering, dus planmatig onderhoudsreservering) niet betalen. Als je opeens een rekening van € 2.000 krijgt, dat heb je niet als je daar niet op rekent. En als het wel uitgevoerd moet worden, kan het zomaar zijn dat het anders een jaar duurt voordat je voldoende geld hebt binnen je vve om dat ook daadwerkelijk uit te voeren.

En dan waarschijnlijk ook gelet op de besluitvorming binnen de vve dat als er een extra bijdrage moet komen.

Het is altijd een extra bijdrage als je niet gespaard hebt, dan moet er in één keer betaald worden, het geld moet op de rekening staan voordat de vve opdracht kan geven. Ja, als je dat niet hebt, dan kan je geen opdracht geven als beheerder of als bestuurder.

Nee, en ook die twee/derde meerderheid die je nodig hebt om een extra bijdrage, dat maakt het ook weer lastig.

Dat maakt het ook lastiger, de formulering in de splitsingsakte is daar wat ongelukkig onder, heb je dan twee/derde nodig als de begroting goedgekeurd is, dat is altijd nog wel een punt van discussie. Maar, even daar aan voorbij gaande als je niet voldoende draagvlak hebt, levert dat alleen maar problemen op en je ziet als je voldoende spaart of voldoende gespaard hebt, dat mensen ook niet echt moeilijk doen over het goedkeuren van een begroting of van het in opdracht geven van iets. Als er goede offertes liggen dan wordt dat verstrekt, want het geld is er gewoon.

En het pand moet ook onderhouden blijven.

Nou ja, dat is het tweede, wat is de staat van onderhoud van het pand en hoeverre heeft dat dan effect op de waarde. Als je niet spaart en je voert geen onderhoud uit, omdat er geen geld is, dan zie je dat terug in de onderhoudsstaat van de woning. Dan zou je daar ook nog een link kunnen maken, dat als het pand matig in onderhoud is, dus eigenlijk bijna direct achterstallig onderhoud, dus € 2.000 per pand heeft, zou dat ook op die manier afgewaardeerd moeten worden in de taxatie. Dan zit er ook nog een spanningsveld tussen taxatie en verkoop, want de taxatie is nu eenmaal een opname en een beeld van persoon en de verkoop is, wat komt er op de markt tot stand. En in hoeverre is die goede taxateur in staat geweest om die markt te proeven. En op dit moment in Rotterdam is er geen taxateur meer die een goede prijs kan afgeven. Amsterdam is hetzelfde.

Het is gekkenwerk, wat een gek ervoor geeft. Dat is lastig te bepalen. Ik ben blij dat mijn onderzoek over 2016 gaat.

Ja, het was in 2016 al zo, vanaf eind 2016 is het geëxplodeerd.

Als er gespaard wordt wat is dan een efficiënte exploitatietermijn?

De norm zegt 10 jaar minimaal. Ik heb daar een visie over, ik vind dat je eigenlijk het duurste bouwdeel, daar de levensloop van moet nemen. Oftewel ik wil van alle bouwdelen dat ze tenminste één keer te zien zijn in de meerjaren-onderhoudsprognose. Want daar ligt de basis, dus als mijn dak een exploitatietermijn heeft van 25 jaar, is voor mij een MJOP van 24 jaar onvoldoende. Ik zeg het niet voor niets, ik vind die 25 jaarstermijn een werkelijk beeld geeft.

Maar, stel voor dat het dak net vernieuwd is en de onderhoudscyclus van het dak is 40 jaar, dan zou het een termijn van 40 jaar moeten zijn?

Nee, dan hoeft het voor mij niet 40 jaar te zijn, dan is het te ver weg. Dan vind ik een bereik van 25 jaar meer dan reëel. Want uiteindelijk al staat die over 25 jaar in de begroting, we weten allemaal dat een dak zolang die niet lekt, ga je niet op jaar 25 vervangen, behalve een woningcorporatie die soms puur alleen maar planmatig werkt, maar dat gebeurt ook steeds minder.

Ja, zeker als het in een vve zit, omdat daar ook andere eigenaren in zitten.

De discussie voor het nieuwe ontwerp splitsingsakte gaat hier ook over, moet daar dan tien jaar, 15 jaar of 25 jaar als minimum genomen worden. De laatste regelgeving vanuit de corporatie was ooit 15 jaar, ik heb ook in de cursus wel laten zien dat je met 15 jaar best wat risico's loopt als er nog grote bouwdelen vervangen moeten worden. Ik heb datzelfde gesprek ook gevoerd bij vve beheer hier, intern, wat is nu redelijk en dan zie je bijvoorbeeld kunststof kozijnen ook met 25 jaar echt wel op zijn. Dus, pak die 25 jaar want dan heb je echt die grote vervangingsinvesteringen te pakken.

Grappig dat het eerst een korte periode was en nu gaan mensen toch eerder weer terug naar de zekerheid en kiezen voor een langere periode.

Ik vind het niet zo boeiend of mijn klant naar die langere periode gaat, ik wil zelf dat die goed beseft, datgene wat die bijdraagt, dat die niet voor onverwachte verrassingen komen te staan.

En een dak wat zo'n grote uitgave is, als je dat in 15 jaar bij elkaar moet sparen.

Als ik hem tien jaar laat zien en dat is over 15 jaar aan de beurt, zit die er niet in, terwijl die eigenlijk wel had moeten sparen en dan gaat het om duizenden euro's.

Ja, en dan zie je het meteen in de maandbijdrage die dan enorm omhoog gaat en dat is eigenlijk weer niet wat je wilt.

Klopt, 25 jaar is voor mij, dat vind ik een hele prettige norm, vind ik een hele werkbare norm. Kijk, elk MJOP kun je alle kanten op manipuleren, dat kan ik ook. Dan wordt mijn schilder cyclus geen vijf maar zeven jaar. Want uiteindelijk deden wij dat altijd toch, al stond het op vijf jaar. Dan kun je bepaalde werkzaamheden net buiten het bereik laten vallen. Je kunt er van alles mee doen, maar op basis van een MJOP is het richtinggevend en niet leidend.

Het is een planning.

Ja, je kijkt op basis van een conditiemeting dan zou je elk jaar of elke twee/drie jaar moeten kijken wat moet je nu doen. En ik vind dan ook de norm dat je zegt, een MJOP moet elke drie jaar herzien worden, dat vind ik op zich een hele goede regel. Maar, daar bedoelen ze mee dat je de conditiemeting elke drie jaar moet doen. Dat staat er niet zo, want de rekenregel zou je elke drie jaar moeten herzien, nou dat moet je elk jaar herzien. Bij elke nieuwe vergadering ligt er een MJOP.

Ja, vind je dat?

Het is geen moeite, uiteindelijk een MJOP is gemaakt in een systeem en het enige wat je doet is cycli aangeven. Dat betekent dat als je op een gegeven moment iets uitgevoerd hebt en dat zet je opnieuw in het systeem of ik nu voor 25 jaar of voor 30 jaar en wanneer hebben we een begin en een eindjaar is, dat maakt helemaal niet uit. Je kunt hem elk jaar, met één druk op de knop, kan je hem er gewoon uitdraaien.

Dat is waar, maar het kan het ook weer ingewikkeld maken om elk jaar een MJOP op de vergadering te brengen, want het ene jaar heeft mevrouw X die vindt dat dat en dan komt er een discussie over dat.

Ik zou hem vanuit mijn bestuurservaring zeggen, breng hem gewoon in, maar niet ter vaststelling, maar ter informatie. We kunnen dus zien, dat wij op basis van wat wij ooit hebben afgesproken, dat wij nog steeds keurig in de pas lopen.

Ja, oké, op die manier dan inbrengen.

Maar, wel zichtbaar maken, anders verstrek ik vve stukken met een MJOP die al drie jaar oud is, waarvan een aantal dingen niet zijn gedaan en een aantal dingen naar voren zijn getrokken. Dan geef je ook een verkeerd signaal af.

Is het nodig dat er een MJOP is om te sparen? Of is die herbouwwaarde berekening ook goed?

Die herbouwwaarde berekening die kunnen ze gelijk de prullenbak in gooien, ik vind het helemaal niks. Kijk, de wetgeving zegt, een half % van de herbouwwaarde moet je sparen, dat zegt helemaal niets over de uitgave van die vve. Dus, het zegt niks of het een goede vve is of niet. Het is leuk dat je dan moet sparen, maar waarom een half %, dat is een gemiddelde over heel Nederland. Je kunt in heleboel vve's misschien er mee uit komen, ik heb een aantal rekenregels laten zien, ook in de cursus, als je dat op de achterkant van een sigarendoosje doet, dan zie je al dat een half % echt niet genoeg is. Dat zou tenminste 1% moeten zijn.

Het ligt eraan, ik denk de herbouwwaarde in Amsterdam vrij hoog ligt, omdat het lastig is qua bereikbaar en dat soort dingen.

Klopt, de bouwstijl, monumenten regelgeving, je hebt daar best wel met wat dingen te maken.

Ik merk daaruit wel dat het kloppend kan zijn, maar uiteindelijk.

Ik vraag het mij ook af, daar zijn de onderhoudskosten evenredig.

Dat dan ook weer wel.

Je bouwkosten zijn vele malen hoger dan dat ik in Overijssel bij een portiekflat ga staan.

Het is iets waar sommige van zeggen dat de hoge heren er wel over hebben nagedacht, dat is de vraag, maar is het dan nodig om een goed MJOP te hebben?

Er is een hele werkgroep mee bezig geweest.

Ja, dat geloof ik graag.

Ik heb mij er nog tegenaan bemoeid, maar dat mocht niet baten.
Nee, men heeft het bedacht. Ik vind het goed dat er iets gedaan wordt nu, maar het zegt verder niets.

Klopt, dus eigenlijk zou je een MJOP moeten hebben?

Ja.

*Dan is ook weer de vraag, wat is een goed MJOP? Hoe kan je dat toetsen, hoe kan je daar naar kijken?
Je hebt zo'n boekje van Koëter.*

Ja, die ken ik.

Standaard onderhoudsbedragen, dat zijn richtlijnen, is dat dan iets waar je mee kan kijken of het kloppend is, of dan kijk je ook niet specifiek naar één vve?

De systemen die er nu zijn, zijn allemaal op dezelfde manier gebouwd. Dit is dan op schrift in de vorm van een boekje, maar als ik een programma neem gebeurt hetzelfde. Er zijn eenheden, m2, strekkende meters, eenheidsprijzen. Over het algemeen, is dat gemiddelde genomen redelijk effectief. Een paar jaar geleden kwamen er overschotten, het werd veel goedkoper aanbesteed. Nu niet meer, we komen nu tekort. Dat komt omdat al die bouwbedrijven vol zitten.

Het MJOP is weer opgenomen in een andere tijd.

Het is een gemiddelde.

Ja, dat is waar.

Maar, voor je spaarbedrag, kan het hooguit betekenen dat je een jaar langer moet sparen. Het is niet zo heel erg rampzalig en als je hem regelmatig herziet. Voordeel van systemen boven boekjes is dat, ja dat wordt één keer centraal aangeleverd wat de nieuwe eenheidsprijzen zijn, dan werk je daar mee.

Nu worden veel MJOP's ook uitgevoerd aan de hand van de NEN-normering, zou dat beter zijn voor zo'n MJOP?

Je krijgt wel eenduidigheid in de MJOP's. Als ik een particuliere vve naast die van ons leg, wij laten hem ook via de NEN-norm opstellen, dan heb ik wel appels met appels.
Er zat overigens iets aan te komen dat er een verplichting aankwam om dat via de NEN-norm vast te gaan leggen. Daar heb ik iets over gehoord, maar dat is er nog niet door.

Anders zeggen een heleboel particulariseren wij kunnen het zelf wel.

Ja, wat is een MJOP dan?

Ja, precies dat is waar ik nu zelf ook tegenaan loop.

Definities.

Wat is een MJOP? Wat is nu een goed MJOP? Hoe moet ik dat uiteindelijk gaan waarderen als ik al die MJOP's voorbij zie komen. Wat is goed? Dat is lastig.

Stukje volledigheid, op de hoofdbouw delen, je ziet toch wel dat 80% van de kosten wordt door 20% van de bouwdelen gedragen. Kozijnen, dak, standleiding riolering, zeker bij de wat oudere flats, lift en gevel. Het zijn vijf bouwdelen die bepalen wat de meeste kosten zijn. De grote bouwkundige dingen.

Soms zie je in MJOP's ook investeringen meegenomen, hoort dat thuis in een MJOP?

Nee, dat hoort niet thuis in een MJOP. Echt onderhoudsplan van de bestaande bouwdelen. Op het moment dat je zegt ik heb een investeringsbesluit, ik voeg iets toe, dan moet dat ook in het nieuwe MJOP toegevoegd gaan worden voor het sparen van het onderhoud voor het nieuw toegevoegde bouwdeel.

Waarom moeten investeringen niet meegenomen worden?

Omdat het een apart besluit is. Daar spaar je niet voor, men bedenkt opeens iets.

Maar, zoals vervangen kozijnen, die eigenlijk misschien nog wel goed zijn, maar mensen het toch mooier vinden om andere kozijnen te hebben.

Dat is een vervangingsinvestering, dat vind ik een andere, ja, omdat het dan mooier is. Feitelijk gezien heb je daar niet voor gespaard, daar is je begroting niet voor.

Eigenlijk hoort die daar niet thuis.

Ja.

Werkzaamheden bundelen? Dus zeg maar schilderwerk in een cyclus van zes jaar? Nou ja, dan staat die steiger er toch, dus dan kan je net zo goed gevelonderhoud doen, of misschien wel het dak tegelijkertijd.

Dat vind ik lastig, je merkt in de praktijk dat het heel handig is om dat te doen. Het systeem voorziet daar niet in en eigenlijk moet je dat handmatig aanpassen om werkzaamheden te kunnen bundelen.

Je zou natuurlijk wel kunnen zeggen als zo'n MJOP opnieuw wordt opgesteld dat je zegt dat je een cyclus van drie jaar hebt, dat alles om die drie jaar valt. Liefst eigenlijk om de zes jaar, maar dat kan niet altijd.

Het probleem alleen is dat je dan wel ziet, dat je heel snel op hoge kosten komt. Je trekt dan eerder dingen naar voren dan dat je andere dingen gaat uitstellen.

Maar, dan heb je maar drie of zes jaar.

Het loopt vijf jaar, dat andere zes jaar, dan zie je dat het zesde jaar niet naar het vijfde jaar wordt geschoven, maar het vijfde altijd naar het zesde. Dat je heel bewust de cyclus echt gaat oprekken, dus niet eenmalig maar elke keer opnieuw en daar ben ik geen voorstander van, omdat je op de lange termijn verder uit de pas gaat lopen. Je kunt wel zien op de basis van de conditiemeting dat we dat zesde jaar kunnen halen, dus bij de aanbesteding gaan we het nu bundelen. Dus, op de korte termijn kan je die visie wel maken, maar in de onderhoudsprognose zou ik het niet doen. Bovendien zie je dat heel veel van de kosten voor bijvoorbeeld schilderwerk, dat maar in heel beperkte mate rekening houdend met bijvoorbeeld benadering kosten of efficiency slagen om dingen samen te voegen of gelijktijdig aan te besteden. Dus, voor het MJOP vind ik samenvoegen in de programmatuur niet nodig, op het moment dat je het vergaderbesluit gaat voorbereiden om de werkzaamheden te gaan aanbesteden, dan pak je hem wel mee, omdat je dan een efficiencyslag kan maken. Spaar dan maar iets te veel, want op andere onderdelen kom je altijd tekort.

Dat is op zich wel een goede.

En als je nu een MJOP hebt, en je hebt die onderhoudscijfers van Koëter, zou je dat ook nog over elkaar heen kunnen leggen, kunnen zeggen dat bij Koëter is het € 1 per m2 per maand voor onderhoud, dus zeg een appartement van 60m2, is € 60 per maand. Als je het MJOP helemaal doorberekend zou je misschien op € 65 komen, zou je dan mogen concluderen dat het dan een goed MJOP is? Of moet je helemaal niet naar die onderhoudscijfers kijken?

Wat je gaat doen is je gaat benchmarken, of datgene wat je aangeleverd krijgt, past binnen je verwachtingspatroon op basis van andere informatie die je hebt.

Dat is altijd goed, denk ik.

Hoeveel zou het dan af mogen wijken?

Dat zat eraan te komen, deze vraag. Wat is redelijk. Ik denk dat als je binnen 10% blijft, dat is ongeveer wel een redelijke marge.

Zeker met het bouwjaar waar ik onderzoek naar doe, 1990-2010, dan zal daar niet heel veel raars in kunnen komen, nou ja, uitgezonderd kozijnen misschien.

Dat is ook wel een lastige bouwperiode, omdat wij nog te weinig ervaring hebben met een aantal bouwdeel elementen in de slijtage. Daar zijn natuurlijk best wel wat nieuwe bouwdeel elementen gekomen, in het verleden hebben we trespas gehad bijvoorbeeld, daar zeiden ze bij dat gaat eeuwig mee. Maar dat bleek maar tien jaar mee te gaan.

Net zoals die rookgas afvoeren dat zie je ook juist in deze bouwperiode.

Je doet het op onderbuik gevoel, daar komt het soms wel op neer, maar ik heb ook die cijfers gelezen en het is niet alleen onderbuikgevoel, je hebt het ergens opgeslagen en je denkt van ja, dat zou ik wel redelijk vinden. Zo zit ik er in. Ik had ook uitgelegd, het ging dan over portiekflats 1965-1975 zeg maar, waarin je ziet dat als je naar de vve begroting kijkt dat 2/3 van de begroting gaat over de onderhoudsreservering, vandaar dat dat onderdeel onderhoudsreservering en onderbouwing van die onderhoudsreservering zo belangrijk is naar de vve bijdrage toe.

Dat is inderdaad ook een vraag, hoeveel mag de verhouding zijn onderhoudsbijdrage en de rest van de maandelijkse bijdrage?

Dat kan je niet zeggen, de complexen zijn zo verschillend. Maar, voor een standaard complex zonder lift, dus waar geen bijzondere dingen in zitten, een individuele CV, trappenhuis drie hoog, waar er 100.000 van in Nederland staan kun je dat wel stellen dat daar ongeveer 2/3, 1/3 in zit.

Als er misschien een vve is waar je een dure parkeergarage hebt, dan zal het misschien wat verschuiven.

Ja.

Dan nog weer even terug naar het MJOP en het storten, ik vroeg net moet het in lijn liggen met die onderhoudsboekjes, maar tja dan hebben we het nog niet over wat er in kas zit, of wat er gestort moet worden.

Nee, het MJOP op zich zegt niet veel.

Nee, nou ja het kan wel wat zeggen.

Nee, voor mij zegt het niks. Je maakt het niet concreet. Ik vind als je een vve beoordeelt hoort daar een liquiditeitsbegroting bij en dat betekent dus begin stand van het reservefonds, eindstand van het reservefonds, en wat je hebt uitgegeven en wat erin komt pak je mee. Je kunt eigenlijk alleen als basis het MJOP pakken, dat doe je bij vergaderingen, je stelt eerst het MJOP vast en de rest als uitkomst. Dan hoef je ook niet meer te discussiëren over de begroting, je hebt het MJOP vastgesteld. Dan weet je dus je uitgaven en dan moet je je inkomsten passend maken.

Stel voor dat een MJOP een X bedrag heeft over zeg die 25 jaar, dat zou je kunnen delen door 25...

Dat is kansloos, want dan heb je zulke liquiditeiten dippen en ik weet wel dat een vve kan lenen tegenwoordig.

Nee, ik bedoel meer het totale bedrag van die 25 jaar gedeeld door die exploitatietermijn van 25, dan heb je een gemiddelde per jaar wat je eigenlijk zou moeten storten, maar je kunt er dus boven zitten of onder zitten, moet dat in lijn met elkaar liggen, het bedrag wat je stort en het eigenlijke gemiddelde per jaar, moet zijn vanuit het MJOP.

Nee, dat kan je niet zeggen, dat is afhankelijk waar je grote pieken zitten, als in mijn tweede jaar een hele grote piek zit, kom ik altijd te kort en dan kom ik jarenlang te kort en pas na 25 jaar heb ik hem ingelopen, als ik op basis van een gemiddelde zou werken.

Maar, dan heb je in de eerste jaren een enorme uitgave, maar dan houdt het eigenlijk in dat het pand achterstallig onderhoud heeft, dus eigenlijk is het misschien geen efficiënte vve is.

Ja, ik heb wat moeite met het begrip efficiënt. Efficiënt vind ik, dat moet je wel heel nauwkeurig omschrijven, wat je daarmee bedoeld. Ik vind het een lastige term.

Ik ga daar nog een definitie voor omschrijven.

Ik zou dat echt doen. Ik zoek het meer in bestendig, betrouwbaar, geen onverwachte pieken of dalen en gelijktijdig dat je tegen de laagste kosten zoveel mogelijk doet met wat je wilt hebben. Dus, zo zie ik dan even efficiënt. Je kunt efficiënt ook vertalen in dat de beheerder heel efficiënt is in het regelen van hoe de vve werkt, maar dat als zijstapje.

Dat klopt dan zit er achterstallig onderhoud in, je kunt het op, stel dat het in het 12^{de} jaar is, is het dan achterstallig onderhoud als je in het 12^{de} jaar kozijnen moet vervangen en je hebt er nog onvoldoende voor gespaard. Ja, dan is het eigenlijk geen achterstallig onderhoud, want het functioneert nog, alleen je weet dat er uitgaven aan zit te komen. Dus, je hebt gewoon te weinig gespaard. Dat moet je inzichtelijk maken, ik vind het hebben van gemiddelden, als je bij mij op examen komt voor vve beheer, dan krijg je aftrek van punten als je geen liquiditeitsbegroting maakt op jaarbasis, en dat telt heel zwaar mee. Je maakt het niet inzichtelijk wat er gebeurt met zo'n MJOP.

Nee, je gaat uiteindelijk een berekening maken wanneer je welk geld uitgeeft.

Precies.

Maar, ik ben natuurlijk op zoek naar iets, hoe kan ik dat MJOP toetsen en hoe kan ik dat toetsen naar dat stoplichtmodel. Als het afwijkt, houdt het eigenlijk in, dat er of achterstallig onderhoud is, of dat er teveel geld in kas zit. Is dat dan weer zo handig om te hebben. Daar ben ik eigenlijk naar op zoek.

Nou, hij zou bij mij wel op oranje springen als ik op basis van mijn liquiditeitsbegroting ergens in die 25 jaar zie dat die, hetzij in de min duikt (dan moet ik er al beter naar gaan kijken), hetzij dat de gemiddelde bijdrage (dan ga ik wel naar een gemiddelde bijdrage), in samenspraak met de bijkomende kosten niet in verhouding staat tot het type pand. Als ik het heb over een portiekflat, bouwjaar 1969, en mijn gemiddelde woonoppervlakte is 65 m² en mijn vve bijdrage komt over de € 100 uit, dan springt bij mij het stoplicht op oranje. En ik heb daar een vuistregel voor en dat is boven de € 1,50 per m² dan gaat die sowieso op oranje voor de hele vve bijdrage en dan ga ik hem afpellen, zit het in het MJOP, zit het in de bijkomende kosten. Hebben ze een huismeester bijvoorbeeld, dan wordt het plaatje anders.

Dan weet je dat die kosten hoger liggen.

En probeer je te benchmarken met wat je verder ziet, aan aanbod in de markt.

Als het een heel luxe appartementencomplex is dan is die € 1,50 aan de lage kant.

Niks mis mee, als alle zonnescreefs bijvoorbeeld in de vve zitten, als ze normaal gesproken voor rekening eigenaar zijn, dan kan dat dus een reden zijn dat die bijdrage veel hoger is, dan is er een verklaring voor.

Mee eens.

Dus tja, doe je dan, ik vind het wel leuk namelijk, vandaar dat ik geïnteresseerd ben of je daar een theoretisch model op kunt loslaten, of er een normbedrag of een norm moment komt. Wanneer springt die op oranje en wanneer springt die op rood.

Dat is heel lastig.

Ja, dat is heel lastig omdat er heel veel in de praktijk gebeurt.

Het is heel verschillend allemaal, ergens moet ik op een gegeven moment een grens gaan trekken, dit is groen, dit is oranje en dit rood.

Daar zal altijd een stukje vaagheid in blijven zitten, en wat betekent oranje. Oranje betekent nadere analyse wenselijk, of misschien wel noodzaak. Ik ben vanochtend geconfronteerd met een vve met een vve bijdrage van € 325 voor een woning met een woonoppervlak van 110 m². Snelle analyse leert dat er € 400.000 achterstallig onderhoud in zit.

Dan moet er of een eigen bijdrage komen.

Dat is rood, voor mij absoluut rood. Zonder eigen bijdrage niet te verkopen.

Maar, is het dan gunstiger dat de maandelijkse bijdrage hoger is, of moet het dan een eenmalige storting zijn?

Door de eenmalige storting, en in ons geval is het een uitpondproject, dus allemaal nog van ons. Dat betekent dat wij opdraaien voor een extra eenmalige bijdrage.

Gemiddelde bijdrage over 25 jaar, je kunt het doen.

Om gewoon een indicatie te hebben, dan kom je op die € 60 vanuit het MJOP uit en de fonds storting.

Dat kun je gebruiken voor het beoordelen of het totaal van wat in het MJOP zit, ongeveer omvat wat je gebouw zou moeten omvatten.

Ja, net zoals eigenlijk waar wij het net over hadden met die onderhoudscijfers, dat dat een beetje in lijn ligt en uiteindelijk houdt het dan ook in, dat het storten per maand ook in lijn moet liggen met het MJOP.

Als je zegt, ik zou het graag willen weten of mijn MJOP een beetje deugd, hoe kan je daar nou achter komen? Dan heb je al zoveel variabelen die je individueel moet gaan beoordelen, gebouw type, bouwjaar, uitvoering keuze, pas dan heb je, je hebt al zoveel categorieën alweer, dat je weer naar die MJOP onderdelen gaat zitten kijken, en eigenlijk wil je dat niet.

Ik wil dat inderdaad niet, ik wil er ook niet langs gaan om te kijken of het klopt. Ik wil gewoon kijken naar die ervaringscijfers, is dat een beetje in lijn en vervolgens gaan kijken of er bepaalde onderdelen wel in zitten, maar meer dus op die hoofdlijnen. En dan uiteindelijk kijken wat het gemiddelde per maand zou moeten zijn, en daar kom je vaak wel weer een heel eind mee. Als ik kijk naar de vve's die ik eerder heb gehad en als ik kijk naar wat die hebben.

Nee, maar goed, dan doe je dat op ervaring, dan is het geen objectieve toets die je uitvoert.
Het is wetenschappelijk lastig te onderbouwen.

En, als het zeg maar afwijkt wat zou ongeveer een percentage mogen zijn wat het af mag wijken? Je hebt het gemiddelde van het MJOP en wat je eigenlijk aan fonds storting gaat doen. Op het moment dat je meer stort dan het MJOP dan houdt het in dat er achterstallig onderhoud zou kunnen zijn en als je minder stort dan houdt het in dat er heel veel geld in kas zit.

Ik ben dus geen voorstander van om te berekenen op basis van een gemiddelde van het MJOP, dus de kans dat ik teveel of te weinig stort wordt vele malen kleiner omdat ik hem elk jaar opnieuw op basis van mijn liquiditeitsbegroting bekijk wat heb ik nodig en die spreid ik uit en dat kan betekenen dat ik op het ene moment misschien € 700.000 op de bank heb staan, omdat ik dat over twee jaar nodig heb. Heb ik dan teveel gestort, ja wellicht wel, eigenlijk had ik dat jaar helemaal niet hoeven storten, maar ja, dat is een kwestie van sparen. Daar ging het nu juist om en ik wil niet onder die nul komen.

Je wilt uiteindelijk ook een stabiel bedrag hebben, het is niet dat je het ene jaar € 50 stort en het andere jaar € 100, maar als er dan een storting is, van zeg € 60 dat heb je misschien elk jaar, misschien nog wel de inflatiecorrectie. Vervolgens zit er nu een x bedrag in kas, misschien dat die € 700.000 volgend jaar uitgegeven moet worden, dan heb je heel veel geld in kas zitten. Dus, eigenlijk kan je niet zeggen als er heel veel geld in kas zit, dan...

Dan hoef ik niet meer te storten, nee het kassaldo zegt ook niks, vandaar dat het MJOP wezenlijk belangrijk is, maar ook de liquiditeitsbegroting.

Aan de hand daarvan spaar je, daar wil je hem stabiel houden.

Klopt.

Maar, dan houd het eigenlijk in, dat is dan weer onderbuikgevoel, wat ik net zei, dat het gemiddelde van het MJOP uiteindelijk deels daarop komt.

Het komt in de buurt, dus het gemiddelde zou als je zegt je vertaalt het naar de liquiditeitsbegroting, zou het gemiddeld genomen, zou het moeten kloppen, behalve als die liquiditeiten, je uitgave niet vlak gespreid liggen in je MJOP, dan klopt het niet meer.

En als die ene uitgave de eerste jaren hoger is, dan is het eigenlijk misschien een minder gezonde vve, omdat er dan te weinig geld in kas zit, of dat er teveel aan onderhoud gaat komen.

In het verleden, als ik een 25 jaar cyclus pak en ik zit in jaar 15, dan heb ik nog tien jaar om voor mijn dak te sparen. Wij weten nu wat het dak gaat kosten, wij zien het nu een beetje aankomen, de eerste kraakjes gaan komen, een offertje aanvragen, of een nieuw MJOP. Het blijkt eruit dat wij € 400.000 nodig hebben en ik heb nog maar € 200.000 gespaard, dan weet ik dat ik de komende tien jaar nog € 200.000 moet sparen. Dat had ik in de afgelopen 15 jaar ook gedaan, dus ik kom bovengemiddeld uit in mijn benodigde spaargedeelte om tijdig het dak te kunnen vervangen. Als ik het alleen op basis van gemiddelde van het MJOP zou doen, dan komt die altijd lager uit, dat kan niet anders. Ik kan wel mijn bijdrage, ik kan best afspreken in die vve, de komende jaren betalen wij € 70 per maand totdat het dak vervangen is en als het dak vervangen is gaan wij terug naar € 50, want dan begint de nieuwe cyclus en dan hebben we met € 50 gemiddeld genomen op basis van het MJOP voldoende.

Dan voorkom je dat je die eenmalige bijdrage moet doen, wat eigenlijk ongunstiger is dan...

Dat is een slag van 25/30 jaar die je moet maken, dan heb je hem pas weer op de rit.

Dit zijn mijn vragen.

7.1.6. Harry Paardekooper

Harry Paardekooper, 4 september 2017

Ik zal mij eerst even zelf voorstellen:

Annemarie de Jong, je zei het inderdaad al, ik heb bij De Alliantie gewerkt, ongeveer vier en een half jaar heb ik de eigenaarsrol gedaan. Bij een afdeling met in het begin drie andere en later met vijf andere, met zijn zessen hebben we de afdeling opgezet.

Vervolgens kwam er een reorganisatie aan en viel de eigenaarsrol op een gegeven moment onder het sociaal beheer.

Toen kwam Vivo wonen voorbij, commerciële belegger, wat heel veel vve's heeft, de hele afdeling moest opgezet worden. Wat ook inhield dat die vve's door het hele land zaten en vaak tot 10/11 uur 's avonds waren en dan ook nog eens in Groningen of in Maastricht. In het voorjaar was dat bijna elke avond, dat was een beetje heftig en ze waren heel hard met op rendement sturen. Tuurlijk moet er geld verdiend worden, maar het hoeft niet alleen maar om geld te draaien.

Vervolgens kwam Ymere voorbij, daar ben ik als vastgoed programmeur gaan werken. Ze zeiden dat het een strategische functie zou zijn met betrekking tot het onderhoud, dat was het niet, dat viel een beetje tegen, dat was jammer. Dat biedt weer andere kansen.

Bij De Alliantie was ik al begonnen aan de MSRE, eerst een module marktanalyse, vervolgens de volgende module en toen de laatste module, real estate valuation en toen dacht ik, tja dan moet ik ook de scriptie gaan doen. Daar ben ik nu mee bezig, ik zal straks ook nog uitleggen wat de inhoud daarvan is. Maar, ik ben ook benieuwd wat jouw achtergrond is? Wat je met vve's te maken hebt?

Ik ben dus Harry Paardenkoper, werkzaam bij woningstichting Eigen Haard, nu vijf en een half jaar. Ik ben hier begonnen als beheerder, nadat ik eerst technisch manager ben geweest bij een commerciële beheerder, Van der Linden vastgoed. Daar deed ik mutaties, planmatig onderhoud, maar ook in huurwoningen, ook in vve complexen. En, eigenlijk toevalligerwijs kwam ik in een nieuwbouwcomplex te wonen wat beheerd werd door Eigen Haard en ik was al een beetje zoekende en toen kwam ik de vacature vve beheerder tegen. Ik had er wel wat affiniteit mee, vanuit het andere werk. Toch maar de stoute schoenen aangedaan en gesolliciteerd en drie en een half jaar als beheerder gezeten, heel erg leuk en toen kwam de kans om vve vertegenwoordiger groot eigenaar te worden, zo noemen wij dat hier helemaal en ook gesolliciteerd en ook geworden en ze wilden mij heel graag hebben, alleen ik hield de boot alsmat af en toen dacht ik op een gegeven moment, volgens mij kunnen we wel tot iets komen en dat is nu tweeën een half jaar geleden. Dus ja, nu zit ik hier en mag ik jou ontvangen.

Ja, leuk. Dat is mooi, in ieder geval wel echt een behoorlijke achtergrond op vve gebied en ook wel op het onderhoud gericht en dat is eigenlijk wel een beetje mijn insteek. De wet wijzigt per 1 januari, er moet gespaard worden. Nou ja, er moest al gespaard worden, maar er was geen bedrag aan gekoppeld. Ze zeggen of er moet een MJOP zijn of aan de hand van de herbouwwaarde. Dan ben ik zelf nieuwsgierig of het iets oplevert uiteindelijk, is het gunstig voor een woning qua waarde. Dat is eigenlijk wat ik wil gaan onderzoeken, de hoofdvraag is: Wat is de meetbare invloed van een efficiënt opererende vve op de marktwaarde van een woning appartementsrecht?

Om eigenlijk tot die vraag te komen heb ik ook een aantal deelvragen, waaronder een deelvraag: Wat is dan een efficiënt ingerichte vve en dan heb ik het specifiek over het MJOP, de fonds storting voor het onderhoud en de stand van het reservefonds?

Dat wil ik gaan beoordelen aan de hand van zes expert die ik wil gaan interviewen. Je bent de laatste, na jou moet ik een oordeel kunnen geven over wat is nu efficiënt ingericht. Dan ga ik een soort boom maken en uiteindelijk vanuit daar een stoplichtmodel uit laten komen. Als die groen is dan is die efficiënt en als die rood is, nou ja dat spreekt voor zich. Vervolgens ga ik kijken naar woningen, of in ieder geval vve's die gebouwd zijn tussen 1990 en 2010, omdat die redelijk gelijk zijn qua onderhoud. Ik eerst wilde ik het onderzoek doen voor Amsterdam, maar tja, voor 2016 in Amsterdam daar was die woningmarkt al zo niet normaal meer. Toen dacht ik, ik ga Almere en Haarlem doen, vervolgens dacht ik, ik zit in dat bouwjaar 1990-2010. Almere vind ik wel een goede stad om te pakken, en ik denk dat ik er Hoofddorp en Purmerend bij ga pakken, maar het ligt er geheel aan hoeveel data er beschikbaar is. Op het moment dat ik Almere al genoeg heb, dan ga ik geen Hoofddorp of Purmerend erbij pakken. Dat is misschien ook wel handig om dat een beetje in het achterhoofd te houden met dat het om een vve gaat groter dan 10 woningen, gebouwd tussen 1990-2010.

De experts trouwens die ik heb gevraagd zijn, twee vve beheerders, zowel een commerciële vve beheerder als een vve beheerder van een woningcorporatie. Twee eigenaars rollen, zowel ook van een woningcorporatie als van een commerciële partij. En dan een vve expert uit Rotterdam en mijn oude manager van De Alliantie, die heeft een eigen bedrijf, hij heeft een model ontwikkeld om heel snel een waarde te kunnen bepalen van woningen.

Nou dat is eigenlijk mijn inleiding, eigenlijk zijn het vrij eenvoudige vragen, juist om ook tot dat stoplichtmodel te kunnen komen. Bij sommige dingen is het lastig, soms is het niet zo zwart/wit. Ik ben dan ook wel benieuwd naar je mening. Zeg wat je wilt zeggen.

Dan de eerste vraag, moet er gespaard worden binnen een vve, is dat efficiënt?

"Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars" is waardevernietiging.

Ja, daar ben ik van overtuigd. Ik denk als je het niet doet, vroeg of laat komt dat onderhoud toch. Als je het niet in kleine stukjes rustig ergens naartoe spaart, dan zal je in één keer ergens een moment krijgen dat je het in één keer moet neerleggen. Voor sommige mensen is dat geen probleem, maar ik kan mij heel goed voorstellen dat voor een groot deel van de mensen het eigenlijk wel een probleem kan zijn. Zeker in ons bezit, waar in de vve's waar wij in zitten veelal oude sociale huurcomplexen zijn, dus daar zie je het sowieso dat moet je niet willen. Dure koop, is nog iets anders, daar zal ook een nuance in moeten zitten denk ik. Maar, ja ik ben er van overtuigd je ergens naartoe moet sparen om dan iets uit te geven en niet te wachten om in één keer geld op halen en dan te betalen.

En ook mede omdat de besluitvorming voor een eenmalige bijdrage wat lastig is?

Ja, ook dat. Ja kan, het kan inderdaad een probleem worden.

Dan heb je die 2/3 aanwezigheid nodig en 2/3 die voor stemt.

Stel je haalt het niet, dan kan je altijd nog met je tweede vergadering het besluit nemen, maar goed, liever doe je dat niet.

Nee.

Je voorkomt gewoon door tijdig te sparen dat je mensen moet confronteren met een enorm bedrag. Ook in de verkoop ziet het er beter uit, als er gewoon wat in de pot zit, maar dan loop ik misschien op een vraag vooruit.

Een beetje, maar dat maakt niet uit.

Ik vind het zeker en ik denk dat ons beleid hier ook echt wel zo is, gewoon goed sparen is beter dan wachten en in één keer inleggen.

Duidelijk, als er dan gespaard wordt, je kunt een exploitatietermijn van vijf jaar hebben, maar je kan er ook eentje van 50 jaar hebben, wat is dan een efficiënte exploitatietermijn?

Ja, lastig. Sommige onderhoudszaken hebben een hele lange cyclus, dak, vervangen van een liftinstallatie bijvoorbeeld gaat over een langere tijdsspanne. Wij kijken 15 jaar omdat je dan over het algemeen heel veel te pakken hebt en dat wat je misschien niet te pakken hebt, al over vijf jaar wel al ziet. Als je kijkt naar de cyclus van het dak, 20 jaar, dan heb je hem over vijf jaar alsnog wel in beeld. Dan heb je nog voldoende tijd en ruimte om je spaarbedrag eventueel nog iets aan te passen, zonder dat je hem heel erg hard hoeft te voelen.

Is het dan ook zo dat je elk jaar, dan is er waarschijnlijk een MJOP, alleen nu loop ik zelf vooruit op de vragen. Stel voor je hebt een MJOP, verschuif je dan elk jaar de termijn?

Ja.

Op een gegeven moment valt die in jaar 16 en op een gegeven moment valt die binnen het jaar 15, dan ga je het in 15 jaar bij elkaar sparen?

Ja, het is eigenlijk zelfs nog zo, dat is wat wij zien als eigenaar, maar via de beheerder Eigen Haard vve beheer, als die de vve beheert, dan hebben wij ook inzage in het MJOP wat 30 jaar duurt, dat zien wij dan in Twinq. Een beetje van achter de schermen, dus ook daarin wordt wel door ons gekeken en ook vooral door de beheerder er op gewezen, van goh, wij kijken in de vergadering naar een stuk van 15 jaar, maar let er op mensen want in jaar 17 hangt er wel even een klapper.

Je kijkt ook naar Twinq, daar is zo'n overzicht van je geeft zoveel uit per jaar en er zit zoveel in kas, en dat je niet in jaar 15 op 0 zit. Dat je wel beseft dat je nog geld voor jaar 16 en verder moet hebben.

Wij kijken eigenlijk 15 jaar, maar wij houden in het achterhoofd een langere termijn aan. Maar, ik denk ook dat vijf jaar veel te kort is.

Dan heb je niet eens een onderhoudscyclus erin zitten.

Nee, en misschien dat dat voor een klein clubje met vier eigenaren, één portiek dan zou je dat bij wijze van spreken nog kunnen doen met elkaar. Maar, zodra er meer mensen bij betrokken zijn, dan moet je dat niet willen, denk ik. Dan moet je gewoon langere termijnplanning doen. Maar, misschien ben ik dan wat conservatief.

Tot nu toe kwamen de andere ook wel met een zelfde antwoord.

Gelukkig.

Volgende vraag, is het dan nodig dat er een MJOP is om een gezonde vve te hebben, of is het sparen aan de hand van de herbouwwaarde voldoende?

Ik ben van mening dat er een MJOP moet zijn. Zakelijk en privé zou ik bijna zeggen, zo van, ik zou het in beide gevallen altijd willen, omdat je ook dan weer gewoon zicht hebt van wat hebben wij te verwachten. Ik vind dat 0,5% herbouwwaarde idee, vind ik heel goed, er moet iets zijn. Stel je hebt geen MJOP, spaar dan in ieder geval dat. Maar, ik vind het te makkelijk om daarop maar op te vertrouwen dat het dan maar goed komt. Want je ziet soms, dat zien wij nu ook weleens in een vve bijvoorbeeld toch in het MJOP de standleiding niet meegenomen. Ja, dat is eigenlijk wel een flinke tegenvaller als die er toch ineens even tussen moet. En dat is dan nog maar één onderdeel, de impact soms van wat iets eenvoudigs lijkt, kan serieus groot zijn. Zo'n standleiding kost echt heel veel geld, dus ik zeg MJOP, altijd.

Alleen dan is het weer heel lastig, wat is nu een goed MJOP? Waar kan je dat aan meten?

Je hebt van die, ik weet niet of je het kent, van die onderhoudsoverzichten van Koëter? Waar in eigenlijk per soort complex een indicatie wordt gegeven van de onderhoudskosten, dat zou misschien een indicatie kunnen zijn of iets goed is, of kan je zeggen per m2 ben je zoveel aan onderhoud per jaar kwijt. En als dat dan een beetje overeenkomt met het MJOP wat je hebt liggen, maar ja dan kan het ook zijn dat als het afwijkt dat je veel achterstallig onderhoud hebt, dan hoeft het nog niet te betekenen dat het MJOP slecht is.

Klopt, wij laten die MJOP's eigenlijk altijd wel opstellen conform de NEN-normering. Volgens mij is één van de eisen die daar ook instaat dat alle bouwdelen die er zijn zichtbaar of onzichtbaar in het MJOP worden opgenomen, en daarmee dek je als het goed is, dus dat je niet meer iets vergeet, dat er iets ontbreekt. En ik zie dus de MJOP's die wij zeg maar een paar jaar geleden hebben laten opstellen, dat die niet gingen conform de NEN-normering en dan zie je dus dat wij nu verrast worden met standleidingen die er niet in staan en opeens opduikt of de rookgasafvoeren. Dat soort dingen die ontbreken dan en conform de NEN zitten ze er wel in. Dus, je hebt dan al een veel getrouw beeld van het pand en van de onderhoudsstaat, dat wordt daarin meegenomen, wordt gewogen.

Dus, eigenlijk wat je zegt is dat als een MJOP door een particulier wordt opgemaakt die er zelf woont, die denkt ik ben wel bouwkundig genoeg.

Volstaat niet, is een leuke, goede eerste richting. Maar, zeker als ik ook gewoon weer kijk, wat je zegt vve's van minimaal tien appartementen en eigenlijk ook groter. Ik denk niet dat het volstaat om gewoon in een Excel blaadje te werken, van wij moeten zoveel schilderen. Dan vergeet je vast dingen, dan is de vraag of de getallen wel de juiste zijn. Oppervlakte, eenheden, de prijzen daarvan.

Is het dan wel corresponderend met de werkelijkheid.

Ik denk ook zelfs dat je er baat bij kan hebben als je één keer investeert in een goed MJOP conform die NEN-normering, dan weet je namelijk ook je meters. Als je iets gaat uitvragen, met schilderwerk et cetera. Dan kan je ook heel goed checken of die schilder je niet zit te bedonderen met zijn meters, want je weet ze. Je kunt ook aan die kant misschien besparen, omdat je gewoon kan zeggen schilder, hé je rekent 500 meter en we hebben 350 meter, hoe verzin je dat. Ik denk dat je hem daar ergens wel zelfs een deel in terugverdiend.

Dan zie je ook in sommige MJOP's contract onderhoud zitten of tuininrichting en weet ik voor dingen allemaal, vind je dat dat thuis hoort in een MJOP?

Nee, absoluut niet. Nee, alles wat gewoon op de jaarlijkse begroting kan, gewoon onderhoudscontracten et cetera, horen niet in een planmatig verhaal thuis.

Wat vind je van investeringen, zoals zonnepanelen of kozijnen(kunststof) die vaak veel eigenaren lelijk vinden. Ze willen ze graag vervangen hebben, op zich begrijpelijk, maar technisch is het eigenlijk niet noodzakelijk. Wat vind je daarvan, hoort dat in het MJOP thuis?

Ja, als het puur om esthetiek gaat, zeg maar, dan niet, dan is het gewoon een wens die ontstaat bij één of enkele eigenaren van dat moet anders. Dan is er geen technische noodzaak voor vervanging, dus die niet.

Maar, stel voor dat het kozijn eigenlijk over 15 jaar vervangen moet worden, mensen zeggen dat ze het wel voor over zeven à acht jaar op de planning willen hebben staan?

Dan moet je kijken of het binnen je liquiditeit past, vaak zie je ook wel dat het niet alleen een esthetische wens is, maar dat er inmiddels geen onderdelen meer verkrijgbaar zijn of veel tochtklachten en dan moet je ook redelijk zijn. Dat je denkt van ja, we gaan ze toch vervangen misschien kunnen we het beter iets naar voren halen en dus ook weer besparen op dagelijks onderhoud bijvoorbeeld. Ja, daar kijken wij echt wel naar, om daar een beetje dynamisch in te zijn.

Dan zeg je dat het er wel op mag en eventueel ook naar voren.

Ja.

En zoals zonnepanelen?

Ja, die hebben wij eigenlijk tot nu toe nog niet echt gehad. Ons beleid is heel erg geweest van wij investeren niet in duurzaamheid. De vve gaat over instandhouding van het gebouw en niet voor luxe/verbeteringen, wij hoeven geen paleis Soestdijk. Alleen je ziet nu eigenlijk vanaf dit jaar (wat dat betreft is ons beleid aan het veranderen), je zult dat denk ik ook meer zien en horen, dat we wel bijna moeten. De vraag is alleen even gaan we dan, daar zijn we nog niet over uit, gaan we daar echt voor sparen, of gaan we daar die eenmalige bijdrage voor vragen. Dat weten wij nog niet.

Ik vind hem ook lastig eigenlijk om, je weet gewoon dat de wereld verandert en dat er iets met duurzaamheid gedaan moet worden, maar aan andere kant is op dit moment de wetgeving voor een vve nog niet eens zo ingericht, eigenlijk gewoon slecht ingericht, dat je er eigenlijk nog niks mee kan.

Nee, klopt.

Het is eigenlijk toekomst kijken.

Ja, kijk stel een vve heeft duidelijk de wens en de vergadering ziet het nut ervan in om iets met, ik noem nu maar even zonnepanelen, te gaan doen. Dan kijken wij als eerste wanneer is het dak aan de beurt, kunnen we dat nog mooi combineren en stel dat ligt voor over vijf of zes jaar, dan denk ik ook wel, dat wij gaan zeggen maar oké, laten we vanaf nu dan ook gaan sparen om het over zes jaar te gaan doen. Dan gaan we er wel naartoe sparen.

Dan zet je het eigenlijk niet in het MJOP, maar dan ga je het los bedenken van we gaan € 5 per maand per appartementsrecht extra in de pot storten, met het idee dat we dan wat hebben opgebouwd?

Ja, je zult hem ergens moeten plekken, dus dan zet je hem wel in je MJOP of je maakt een begrotingspost extra als dotatie zonnepanelen, zo iets. Maar, op zich om het alvast in het MJOP te plekken, bij je dak vervanging bijvoorbeeld, maakt het wel heel zichtbaar. Dus, daar zou ik geen bezwaar tegen hebben, ik denk dat het alleen maar heel transparant is.

Oké, vind je dat de werkzaamheden gebundeld moeten zijn? Dat je om de drie of zes jaar een onderhoudscyclus hebt?

Heel graag, als het even kan wel ja. Zowel financieel gezien als in de overlast, ieder jaar steigers of eens in de drie of zes dat is nog wel een verschil, dus ja zeker bundelen. Ik denk zelfs dat bundelen bijvoorbeeld, ik heb toen ik beheerder was ook wel gedaan dat als twee naast elkaar gelegen complexen, twee verschillende vve's, maar eigenlijk identiek qua gebouw. In hetzelfde jaar, of in het jaar na elkaar volgens het MJOP schilderwerk nodig hebben, dat ik ook zo van nou als jullie het wat aan het einde van het jaar doen en zij aan het begin, dan kunnen we het combineren en dan maar één keer voorrijkosten et cetera. Dat heeft echt serieus voordeel opgeleverd. Ja, ik ben wel voor bundelen binnen een vve, maar als het even kan ook zelfs met vve's samen.

Als je dus een grote beheerder bent, zoals Eigen Haard is dat makkelijk om dat te bedenken, ik kan mij voorstellen dat bij een commerciële partij dat wat lastiger is.

Uitvoering is soms ook wel lastig, je zit vooral met je besluiten, dus je moet ook wel tijdig voorsorteren, wil je dit gaan bereiken. Maar als het kan, er zijn alleen maar winnaars, zelfs de beheerder heeft minder werk. Die heeft één project in feite van twee vve's.

Klopt, dat is makkelijker om het uit te voeren.

Ik wil toch nog even naar die onderhoudsboekjes gaan, stel voor je hebt een MJOP, met een exploitatietermijn van 15 jaar, als je het gaat doorrekenen dan kom je uit op zeg € 70 per maand per appartement, terwijl dit boekje zegt € 60 per maand, als richtlijn aangeeft, vind je dan dat het MJOP misschien niet goed is, dat er teveel in opgenomen is of?

Nee, ik ga mij niet blindstaren op de harde cijfers in een boekje, want ik denk dat het hele goede richtlijnen zijn, maar daarom zijn het ook richtlijnen. De praktijk kan altijd net iets anders zijn. Die € 70 kan namelijk ook komen doordat er bijvoorbeeld in eerdere jaren te weinig is onderhouden en dan moet er een stukje goed gemaakt worden en daar houdt het boekje misschien, ik ken het boek verder niet, geen rekening mee.

Het onderhoud is goed en inderdaad gewoon de ervaringscijfers wat een beetje een standaard bedrag is per jaar of per maand om te sparen.

Ik denk dat het heel goed is om in gedachten te houden en dat doen wij ook natuurlijk. Wij kijken ook wat is een reële bijdrage en wij kijken altijd van klopt het een beetje. Maar, geen pand is hetzelfde.

Nee, dat klopt, maar als het heel erg veel afwijkt?

Ja, tuurlijk dan ga je wel denken van hé, er gaat hier iets mis. Meestal is dat dan ook wel zo, dan staat er, dat hadden we laatst een keer in een vve gehad, er waren dubbel steigerkosten gerekend. Dus, één keer bij het schilderwerk en één keer als losse post.

Dan haal je het er wel uit.

En eigenlijk het MJOP en het sparen, waar wij het nu ook wel een beetje over hebben gehad, heeft wel ook weer met elkaar te maken, maar ook weer niet. Want op het moment dat er heel veel geld in kas zit, of als er te weinig geld in kas zit, dan klopt het eigenlijk niet in verhouding. Dus je hebt het MJOP, als je die over de exploitatietermijn van 15 jaar doorrekent dan kom je uit op die € 60, maar als je naar de begroting gaat kijken, dus eigenlijk echt het cijfermatige dan moet je misschien wel € 70 gaan betalen. Dan houdt het eigenlijk in dat er achterstallig onderhoud is, of in ieder geval dat er te weinig gespaard is afgelopen jaren, maar het kan ook andersom zijn, dat je misschien maar €40 hoeft te betalen, wat vind je daar van? Vind je het efficiënt als je eigenlijk teveel geld in kas hebt zitten? En dan eigenlijk ook meteen de andere vraag, als je te weinig in kas hebt zitten ten opzichte van het MJOP, moet het met elkaar in lijn liggen?

Ja, ik denk het wel. Ja, we hebben beide situaties hier, we hebben vve's waar je denkt, het is wel Paleis Soestdijk niveau, er zit ruimschoots voldoende in kas. Daar zie je ook wel dat wij kijken, van zeg misschien moeten wij die dotatie, dat wat wij ieder jaar opzij zetten, misschien iets verlagen voor een periode. Want het is echt goed om reserves te hebben, maar het hoeft ook weer niet te gek. En andersom ook, ik denk als je constateert dat je te weinig hebt gespaard, dat zodra je dat ontdekt, dat je bij gaat stellen en het recht moet gaan trekken.

Maar, dan houdt het in dat je bij die ene eigenlijk de bijdrage verhoogd. Vind je dat efficiënt?

Ja, wat is efficiënt? Ja, ik denk het wel, als je het niet doet, heb je later een financiële klap bij de bewoners, want die moeten het dan in één keer opvangen. Dus dat is enerzijds, dat betekent dat je vergadering vervelend zal gaan worden, want je zult dan in één keer geld moeten halen, terwijl het nu in kleine stukjes misschien veel makkelijker geaccepteerd wordt. En stel je krijgt dat besluit niet, voor dat eenmalige bedrag. Wat ga je dan doen? Dan heb je dus onvoldoende geld voor het schilderwerk, maar je moet het wel doen. Dus als je het dan niet kan doen en er moet een tweede vergadering komen dan gaat er misschien zomaar weer een jaar overheen.

Mensen gaan dan ook met elkaar praten.

Ja, misschien volgt er wel een juridische procedure. Want dan zegt iemand, ja maar ik kan het helemaal niet ophoesten, of ik ben het er niet mee eens en die wilt het besluit laten vernietigen. Dan tellen dingen zich heel erg snel bij elkaar op en het schilderwerk wordt uiteindelijk alleen maar duurder, want het wordt niet uitgevoerd. Dus ja, ik denk dat het heel efficiënt is, zodra je constateert dat je te weinig spaart dat je het meteen optrekt naar boven en als je constateert van nou misschien sparen we wel wat teveel en je hebt alles inzichtelijk, dat is wel denk ik een voorwaarde die je echt moet hebben, dat je dan kan zeggen, oké, we hebben eens een keer geluk en wij gaan hem naar beneden bijstellen. Maar, wel altijd er dan bij zeggen, dat is voor nu, er kan altijd wel weer een moment komen dat het omhoog gaat.

Oké, dat is wel duidelijk, maar dan is er wel een afwijking ten opzichte van het MJOP (qua bedrag) en met hoe de vve ervoor staat. Ik kan mij voorstellen als dat misschien heel veel afwijkt dan ben je in voorgaande jaren niet zo efficiënt geweest.

Heeft iedereen zitten pitten.

Ja, hoeveel mag zoiets ongeveer afwijken?

Poeh... Ja, echt in percentages?

Ja, zeg dat € 60 het MJOP zegt en inderdaad, ik kan mij voorstellen dat als je te ver omhoog gaat eerder niet goed is dan als je te ver omlaag gaat, want dan heb je gewoon genoeg geld in kas zitten.

Maar, dat betekent ook dat je heel veel jaren echt teveel hebt gespaard.

Ja, of meevallers hebt gehad.

Ja, dat kan ook. Om er echt een getal aan te koppelen, dat wordt een beetje een gevoels ding dan.

Niks is goed of fout.

Ik denk zo dat je op 15% afwijking kan zitten, dat kan zeker wel. Maar, wordt het meer dan dat, dan wordt het al moeilijk denk ik. Dat is mijn gevoel nu, wat ik zo denk, ja.

Ik stel die vraag natuurlijk ook (op een gegeven moment ga ik MJOP's vergelijken ten opzichte van het spaarbedrag), hoe ga ik dat dan in het stoplichtmodel doen. Ik vind hem ook lastig, aan de ene kant wat zegt het, wat je zegt het is efficiënt als er voldoende geld voor de komende jaren in kas zit om het onderhoud uit te voeren. Maar, ja als dat bedrag veel te hoog is.

Het is ook afhankelijk van hoe bekijk je het, bekijk je het vanuit de vve gezien, of vanuit de bewoner die aan de vve bijdraagt. Want dat is ook een nogal een verschil. Voor de vve is het efficiënt als de vve geld in kas heeft, maar er zijn natuurlijk eigenaren die zeggen ik houd het lekker op mijn rekening, als het zover is dan lap ik wel.

Dan zie ik het wel en misschien komt die tijd helemaal niet.

Want, dan ben ik al verhuisd.

Precies.

Ja, ik denk vanuit het belang vanuit de vve gezien, dus vanuit het pand, dan denk ik dat je 15% afwijking maximaal kan hebben. Ja, ik ben er van overtuigd, hoe vlakker zeg maar je spaarbedrag is, dat het niet te veel fluctueert, dat is alleen maar beter. Dat is wel de ervaring.

Als er teveel in het onderhoudsfonds zit, bij de ene kan er wel € 5.000 in het onderhoudsfonds zitten, maar bij de ander misschien maar € 1.000, wat vind je een normaal bedrag om in het onderhoudsfonds te hebben zitten?

Per woning?

Ja, het verschilt er natuurlijk ook aan hoe groot die is en wat voor een complex.

Ja, wat voor een installaties et cetera. Daar is bijna geen vast bedrag op te pinnen, echt niet. Zo kijken wij er ook niet naar, ik kan je geen cijfer geven, daarvoor. Dat is echt te verschillend.

Het is wel grappig, de commerciële partij die kijkt er juist wel weer naar op die manier. Bij De Alliantie keken we er ook helemaal niet naar. En eigenlijk kan je er ook niks over zeggen.

Nee, dat denk ik niet.

Je hebt er gewoon verschillen in zitten.

Voor ons is het niet zo belangrijk, denk ik, als voor een commerciële partij, die kijkt iedere cent, met alle respect, na voor rendement et cetera.

Als er bij een woning voor € 4.000 in de pot zit, dus ja, hoezo zit er € 4.000 in de pot, kom maar terug ermee.

Ik vind dat ook wel kortzichtig, dat is eigen belang denken, maar die koper aan wie iemand verkoopt en dus ook zo'n commerciële partij, die verkoopt dus een lege huls, om maar zo te zeggen. De woning wordt verkocht, maar vervolgens moet zo'n eigenaar misschien het jaar daarna in een keer € 3.000 lappen voor onderhoud.

Precies, zeker als je niet verder kijkt naar wat voor een onderhoud er in de planning zit. Wat is er allemaal nodig.

En dat doen veel particulieren niet, die kijken niet verder. Ik denk dat wij daar de mensen ergens voor moeten behoeden. Niet onnodig, maar wel redelijk.

Nu hebben we het heel erg gehad over de storting van het onderhoudsfonds, maar dat is een deel van de maandelijkse bijdrage aan de vve. Hoeveel in percentage vind je dat het onderhoudsfonds mag zijn ten opzichte van de beheerkosten, schoonmaakkosten, nou ja dat soort posten.

Volgens mij zit dat zo'n beetje op de helft, denk ik. Ik heb het nooit allemaal exact zo bekeken, volgens mij is het ongeveer de helft. Ja, je bent gewoon met de beheervergoeding en schoonmaak, dat zijn best wel kosten die, soms ook nuts, dat kunnen ook best wel aansluitingen zijn die wat kosten. Ja, ik denk de helft zo ongeveer, dat ben je zeker wel kwijt aan onderhoud.

Het is op zich ook logisch dat daar het meeste geld naartoe gaat, daarvoor is de vve eigenlijk.

Ja, ik denk zeker de helft.

Oké, eigenlijk waren dit mijn vragen. Of je moet nog aanvullingen hebben?

Niet direct.

Super bedankt voor het interview!

7.2. Bijlage Database

														Bouwjaar																										
Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	vve nummer	vve aantal woningen/bog	1. sparen	1. punten	2. exploitatie	2. punten	3. basis vo	3. punten	4. MJOP o	4. punten	5. investier	5. punten	6. Contract	6. punten	7. werkaa	7. punten	8. (MJOP/e	8. punten	9. eigen bij	9. punten	10. storting	10. punten	Totaal punten	OS?	Transactie prijs / hui	Woonopp	Transactieprijs per	Transactie	Dagen op c	/ Periode	Aantal kan	Soort OG	Soort appartement			
Iepenstraat	25		1326 BA	ALMERE	13	12w + 3bog + 6pp		ja	3	18	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,80	1	ja	1	0,67	3	23	€	77.000	36	€	2.139	19-01-2016	30	1995	2	Apparteme portiekflat	
Iepenstraat	27		1326 BA	ALMERE	13	12w + 3bog + 6pp		ja	3	18	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,80	1	ja	1	0,67	3	23	€	80.000	36	€	2.222	08-07-2016	19	1995	2	Apparteme portiekflat	
Amarantstraat	1		1339 CN	ALMERE	35	12w + 1bog + 12 b		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,11	2	nee	3	0,54	2	26	€	83.500	51	€	1.637	01-03-2016	27	1996	2	Apparteme bovenwoning	
Cinaberstraat	2		1339 CL	ALMERE	6	12w+ 1bog + 12 b		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	0,96	3	nee	3	0,57	2	28	€	80.000	51	€	1.569	07-03-2016	147	1996	2	Apparteme portiekflat	
Scharlakenstraat	35		1339 AD	ALMERE	34	22w + 1bog + 19b		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,16	2	nee	3	0,58	2	26	€	91.000	69	€	1.319	01-01-2016	92	1996	3	Apparteme galerijflat	
Esdoornplantsoen	124		1326 CA	ALMERE	13	12w + 3bog + 6pp		ja	3	18	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,80	1	ja	1	0,67	3	23	€	85.000	35	€	2.429	21-04-2016	30	1995	2	Apparteme portiekflat	
Ecrustraat	79		1339 BK	ALMERE	37	12w		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	ja	1	0,73	3	26	€	99.500	80	€	1.244	17-05-2016	197	1996	4	Apparteme maisonnette	
Okerstraat	80		1339 BJ	ALMERE	37	12w		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	ja	1	0,73	3	26	€	100.000	82	€	1.220	06-01-2016	55	1996	4	Apparteme maisonnette	
Walvisplein	94 r		1317 JZ	ALMERE	39	16w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	1,00	3	nee	3	0,42	1	27	€	89.000	50	€	1.780	10-05-2016	169	2008	2	Apparteme galerijflat	
Hollywoodlaan	194		1325 KB	ALMERE	22	21w + 1bog		ja	3	? 2		? 2					? 2		? 2		? 2		? 1		? 2		21	€	110.000	39	€	2.821	21-10-2016	30	1992	2	Apparteme bovenwoning			
Clingendaellaan	129		1333 WE	ALMERE	7	54w + 50b		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	0,78	1	nee	3	0,54	2	26	€	100.500	79	€	1.272	05-01-2016	26	1992	4	Apparteme portiekflat	
Clingendaellaan	139		1333 WE	ALMERE	7	54w + 50b		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	0,78	1	nee	3	0,54	2	26	€	104.250	93	€	1.121	08-01-2016	24	1992	4	Apparteme maisonnette	
Topaaspad	3		1339 BN	ALMERE	37	12w		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	ja	1	0,73	3	26	€	102.000	85	€	1.200	30-12-2015	79	1996	3	Apparteme maisonnette	
Topaaspad	1		1339 BN	ALMERE	37	12w		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	ja	1	0,73	3	26	€	104.000	80	€	1.300	15-01-2016	45	1996	3	Apparteme benedenwoning	
Walvisplein	94 D		1317 JZ	ALMERE	39	16w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	1,00	3	nee	3	0,42	1	27	€	105.000	52	€	2.019	21-04-2016	24	2008	2	Apparteme benedenwoning	
Polenstraat	204		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	3	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	106.000	58	€	1.828	15-05-2016	220	2009	2	Apparteme galerijflat
Scharlakenstraat	15		1339 AC	ALMERE	33	22w + 1bog + 19b		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,16	2	nee	3	0,59	2	26	€	105.000	67	€	1.567	15-02-2016	20	1996	3	Apparteme portiekflat	
Gitaarstraat	41		1312 PS	ALMERE	14	86w + 1bog		ja	3	19	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	nee	3	0,41	1	25	€	109.500	55	€	1.991	29-06-2016	21	1990	2	Apparteme portiekflat	
Polenstraat	280		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	3	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	101.000	58	€	1.741	04-03-2016	208	2009	2	Apparteme bovenwoning
Passiebloemweg	35		1338 TT	ALMERE	27	36w + 3bog + 2b		ja	3	20	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	3	0,84	2	ja	1	0,58	2	22	€	105.000	60	€	1.750	11-04-2016	78	1999	2	Apparteme galerijflat	
Belgiestraat	18		1363 BL	ALMERE	2	58w + 36pp + 1bog + 11pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	nee	3	nee	2	0,47	1	nee	3	0,40	1	22	€	108.000	55	€	1.964	17-06-2016	901	2008	2	Apparteme portiekflat	
Walvisplein	97		1317 JZ	ALMERE	55	8w		ja	3	? 2			MJOP	3	? 2		ja	2	? 2		? 2		? 1		? 2		20	€	115.000	52	€	2.212	31-03-2016	66	2009	2	Apparteme benedenwoning			
Polenstraat	262		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	3	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	115.000	58	€	1.983	03-05-2016	20	2009	2	Apparteme galerijflat
Topaaspad	7		1339 BP	ALMERE	37	12w		ja	3	15	3		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	1,05	3	ja	1	0,73	3	26	€	105.000	80	€	1.313	01-02-2016	349	1996	3	Apparteme benedenwoning	
Passiebloemweg	13		1338 TT	ALMERE	27	36w + 3bog + 2b		ja	3	20	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	2	0,84	2	ja	1	0,58	2	22	€	110.500	60	€	1.842	24-05-2016	21	1999	2	Apparteme galerijflat	
Polenstraat	260		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	ja	2	nee	3	nee	2	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	120.000	58	€	2.069	30-03-2016	147	2009	2	Apparteme galerijflat
Walvisplein	94 B		1317 JZ	ALMERE	39	16w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	1,00	3	nee	3	0,42	1	27	€	112.500	52	€	2.163	25-07-2016	20	2010	2	Apparteme benedenwoning	
Walvisplein	94 C		1317 JZ	ALMERE	39	16w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	nee	3	ja	2	ja	3	1,00	3	nee	3	0,42	1	27	€	120.000	50	€	2.400	06-06-2016	298	2008	2	Apparteme benedenwoning	
Polenstraat	92		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	ja	2	nee	3	nee	2	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	105.500	58	€	1.819	30-05-2016	237	2009	2	Apparteme benedenwoning
Polenstraat	124		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	ja	2	nee	3	nee	2	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	120.000	58	€	2.069	04-06-2016	47	2009	2	Apparteme galerijflat
Walvisplein	102		1317 JZ	ALMERE	55	8w		ja	3	? 2		? 2	MJOP	3	? 2		ja	2	? 2		? 2		? 1		? 2		20	€	118.000	52	€	2.269	11-10-2016	26	2008	2	Apparteme bovenwoning			
Polenstraat	176		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	ja	2	nee	3	nee	2	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	125.000	58	€	2.155	10-10-2016	20	2009	2	Apparteme galerijflat
Rosarium	109		1338 MT	ALMERE	12	14 w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	ja	2	ja	2	ja	3	1,43	1	nee	3	0,49	1	24	€	114.500	65	€	1.762	17-05-2016	76	1990	3	Apparteme bovenwoning	
Rosarium	17		1338 MP	ALMERE	10	14 w		ja	3	15	3		MJOP	3	NEN	3	ja	2	ja	2	ja	3	1,43	1	nee	3	0,51	2	25	€	116.500	65	€	1.792	30-06-2016	121	1990	3	Apparteme bovenwoning	
Passiebloemweg	67		1338 TT	ALMERE	27	36w + 3bog + 2b		ja	3	20	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	2	0,84	2	ja	1	0,58	2	22	€	117.500	75	€	1.567	18-02-2016	39	1999	3	Apparteme galerijflat	
Passiebloemweg	31		1338 TT	ALMERE	27	36w + 3bog + 2b		ja	3	20	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	nee	2	0,84	2	ja	1	0,58	2	22	€	117.500	75	€	1.567	11-02-2016	24	1999	3	Apparteme galerijflat	
Polenstraat	194		1363 BB	ALMERE	29	105w + 113pp		ja	3	5	1		MJOP	3	bedrijf	2	ja	2	nee	3	nee	2	0,74	1	nee	3	0,31	1	21	OS	€	119.500	58	€	2.060	23-05-2016	328	2009	2	Apparteme galerijflat
Mandolinestraat	95		1312 LT	ALMERE	25	84w + 2b		ja	3	20	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,77	1	nee	3	0,43	1	23	€	119.500	66	€	1.811	08-02-2016	89	1995	3	Apparteme portiekflat	
Peter Sellershof	170		1325 GZ	ALMERE	28	91w + 2bog		ja	3	18	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,97	3	ja	1	0,57	2	24	€	118.000	66	€	1.788	08-12-2015	20	1991-	3	Apparteme bovenwoning	
Peter Sellershof	174		1325 GZ	ALMERE	28	91w + 2bog		ja	3	18	2		MJOP	3	bedrijf	2	nee	3	ja	2	ja	3	0,97	3	ja	1	0,57	2	24	€	118.000	66	€	1.788	08-12-2015	20	1991-	3	Apparteme bovenwoning	
Ganeshastraat	13		1363 XA	ALMERE	8	77w + 77p		ja	3	15																														

Laurence Olivierstraat	21	1325 KC	ALMERE	22 21w + 1bog	ja 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	0,66 3	21	€	142.000	85 €	1.671	30-06-2016	15	1991	2	Apparteme maisonnette
Clingendaellaan	85	1333 WC	ALMERE	7 54w + 50b	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	ja 3	0,78 1	nee 3	26	€	141.500	93 €	1.522	13-07-2016	230	1992	4	Apparteme maisonnette
Louis Davidsstraat	148	1311 LW	ALMERE	49 165w + 2logeer	ja 3	15 3	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	0,97 3	nee 3	26	€	142.250	100 €	1.423	01-06-2016	26	1998	3	Apparteme maisonnette
Louis Davidsstraat	282	1311 LZ	ALMERE	49 165w + 2logeer	ja 3	15 3	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	0,97 3	nee 3	26	€	144.500	90 €	1.606	06-07-2016	847	1997	3	Apparteme dubbel benedenhuis
Osirispad	79	1363 XK	ALMERE	51 16w	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	3,26 1	ja 1	22	€	149.500	70 €	2.136	30-12-2015	64	2010	3	Apparteme maisonnette
Watercipresstraat	46	1326 CG	ALMERE	40 16w	ja 3	18 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	1,53 1	nee 3	23	€	148.000	78 €	1.897	15-09-2016	23	1995	3	Apparteme portiekflat
Puerto Ricostraat	85	1339 KR	ALMERE	32 28w	ja 3	15 3	MJOP 3	particulier 1	ja 2	ja 2	nee 2	1,98 1	nee 3	23	€	152.500	110 €	1.386	21-01-2016	24	2001	4	Apparteme maisonnette
Polenstraat	240	1363 BB	ALMERE	29 105w + 113pp	ja 3	5 1	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	0,74 1	nee 3	21 OS	€	138.000	65 €	2.123	15-11-2016	1146	2009	2	Apparteme portiekflat
Osirispad	63	1363 XK	ALMERE	51 16w	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	3,26 1	ja 1	22	€	150.000	75 €	2.000	15-02-2016	166	2010	3	Apparteme maisonnette
Govert Flinkckstraat	20	1318 KL	ALMERE	16 17w	ja 3	10 2	MJOP 3	particulier 1	nee 3	ja 2	nee 2	1,13 2	nee 3	22	€	149.500	67 €	2.231	29-06-2016	274	2000	2	Apparteme portiekflat
Puerto Ricostraat	79	1339 KR	ALMERE	32 28w	ja 3	15 3	MJOP 3	particulier 1	ja 2	ja 2	nee 2	1,98 1	nee 3	23	€	142.500	110 €	1.295	11-05-2016	28	2001	3	Apparteme maisonnette
Ganeshastraat	55 + P.	1363 XA	ALMERE	8 77w + 77p	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,45 1	nee 3	24	€	140.750	70 €	2.011	29-04-2016	598	2009	3	Apparteme maisonnette
Belfort	108	1315 VD	ALMERE	42 54w + pp	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	nee 3	22 OS	€	155.000	77 €	2.013	30-11-2015	266	2007	3	Apparteme galerijflat
Marga Klomphef	64	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	158.000	93 €	1.699	17-12-2015	44	2000	3	Apparteme portiekflat
James Cookroute	81	1363 KE	Almere	48 45w + pp + 1b	ja 3	10 2	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	2,30 1	ja 1	21	€	147.500	61 €	2.418	21-07-2016	238	2009	3	Apparteme portiekflat
Osirispad	73	1363 XK	ALMERE	51 16w	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	3,26 1	ja 1	22	€	159.000	75 €	2.120	10-05-2016	56	2010	4	Apparteme maisonnette
Watercipresstraat	52	1326 CG	ALMERE	40 16w	ja 3	18 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	1,53 1	nee 3	23	€	152.000	78 €	1.949	18-08-2016	21	1995	3	Apparteme portiekflat
Osirispad	31	1363 XK	ALMERE	53 24w	ja 3	25 2	mjop 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	? 1	? 2	23	€	160.000	71 €	2.254	11-07-2016	292	2010	3	Apparteme maisonnette
Louis Davidsstraat	278	1311 LZ	ALMERE	49 165w + 2logeer	ja 3	15 3	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	0,97 3	nee 3	26	€	155.000	100 €	1.550	17-06-2016	29	1998	3	Apparteme maisonnette
Osirispad	71	1363 XK	ALMERE	51 16w	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	3,26 1	ja 1	22	€	156.500	75 €	2.087	11-07-2016	1	2010	4	Apparteme maisonnette
Poseidonsingel	102	1363 TR	ALMERE	30 50w +4bog	ja 3	16 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	nee 3	nee 2	0,97 3	nee 3	26	€	158.500	72 €	2.201	29-06-2016	24	2010	3	Apparteme galerijflat
Marga Klomphef	57	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	152.500	80 €	1.906	09-03-2016	111	1999	3	Apparteme portiekflat
Boomgaardweg	29	1326 CT	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	21 OS	€	156.250	100 €	1.563	07-01-2016	38	2001	3	Apparteme portiekflat
Polenstraat	214	1363 BB	ALMERE	29 105w + 113pp	ja 3	5 1	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	0,74 1	nee 3	21 OS	€	152.000	84 €	1.810	01-12-2015	582	2009	3	Apparteme portiekflat
Osirispad	33	1363 XK	ALMERE	53 24w	ja 3	25 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	? 1	? 2	22	€	160.000	75 €	2.133	11-10-2016	20	2010	3	Apparteme bovenwoning
Marga Klomphef	68	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	155.000	93 €	1.667	25-04-2016	143	2000	3	Apparteme portiekflat
Watercipresstraat	88	1326 CH	ALMERE	41 16w	ja 3	18 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	1,28 1	nee 3	23	€	160.555	78 €	2.058	01-06-2016	6	1995	3	Apparteme portiekflat
Marga Klomphef	76	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	164.500	93 €	1.769	15-02-2016	13	2000	3	Apparteme portiekflat
Osirispad	53	1363 XK	ALMERE	51 16w	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	ja 3	3,26 1	ja 1	22	€	157.000	71 €	2.211	12-09-2016	425	2010	3	Apparteme maisonnette
Boomgaardweg	67	1326 CV	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20	€	160.000	118 €	1.356	28-07-2016	127	2001	3	Apparteme portiekflat
Boomgaardweg	15	1326 CS	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20	€	162.000	95 €	1.705	19-08-2016	16	2001	3	Apparteme portiekflat
Marga Klomphef	77	1314 WR	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	165.000	86 €	1.919	04-07-2016	35	2000	3	Apparteme portiekflat
Marga Klomphef	74	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	166.000	88 €	1.886	08-07-2016	89	2000	3	Apparteme portiekflat
Boomgaardweg	13	1326 CS	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20	€	159.000	100 €	1.590	25-06-2016	270	2000	3	Apparteme portiekflat
Marga Klomphef	59	1314 WP	ALMERE	50 45w	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	ja 1	23	€	166.000	93 €	1.785	17-06-2016	12	2000	3	Apparteme portiekflat
Belfort	72	1315 VC	ALMERE	42 54w + pp	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	nee 3	22 OS	€	169.900	76 €	2.236	28-09-2016	443	2007	3	Apparteme galerijflat
Koetsierbaan	357	1315 SV	ALMERE	43 49w + pp	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20 OS	€	182.300	80 €	2.279	15-02-2016	505	2003	3	Apparteme portiekflat
Koetsierbaan	329 PP	1315 SV	ALMERE	43 49w + pp	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20 OS	€	175.000	100 €	1.750	06-05-2016	365	2003	3	Apparteme maisonnette
Michelangelostraat	65	1328 VT	ALMERE	26 17w	ja 3	17 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,30 1	nee 3	22	€	170.000	100 €	1.700	24-02-2016	38	2003	4	Apparteme portiekflat
Koetsierbaan	337	1315 SV	ALMERE	43 49w + pp	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20 OS	€	180.000	90 €	2.000	21-10-2016	99	2003	3	Apparteme maisonnette
Koetsierbaan	321	1315 SV	ALMERE	43 49w + pp	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20 OS	€	188.000	95 €	1.979	11-11-2016	64	2003	3	Apparteme maisonnette
Michelangelostraat	59	1328 VT	ALMERE	26 17w	ja 3	17 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,30 1	nee 3	22	€	175.000	100 €	1.750	02-11-2015	50	2003	3	Apparteme benedenwoning
Koetsierbaan	209	1315 SN	ALMERE	46 72w + 62b	ja 3	15 3	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,37 1	nee 3	22 OS	€	181.000	80 €	2.263	31-10-2016	77	2005	2	Apparteme portiekflat
Koetsierbaan	217	1315 SP	ALMERE	46 72w + 62b	ja 3	15 3	MJOP 3	bedrijf 2	ja 2	ja 2	nee 2	1,37 1	nee 3	22 OS	€	190.000	80 €	2.375	02-12-2016	26	2005	2	Apparteme portiekflat
Belfort	36	1315 VB	ALMERE	42 54w + pp	ja 3	21 2	MJOP 3	bedrijf 2	nee 3	ja 2	nee 2	1,56 1	nee 3	22 OS	€	175.000	95 €	1.842	19-12-2016	964	2007	3	Apparteme galerijflat
Puerto Ricostraat	79	1339 KR	ALMERE	32 28w	ja 3	15 3	MJOP 3	particulier 1	ja 2	ja 2	nee 2	1,98 1	nee 3	23	€	210.600	110 €	1.915	23-08-2016	18	2001	3	Apparteme maisonnette
Govert Flinkckstraat	40	1318 KL	Almere	16 17w	ja 3	10 2	MJOP 3	particulier 1	nee 3	ja 2	nee 2	1,13 2	nee 3	22	€	187.500	109 €	1.720	23-11-2015	61	1999	4	Apparteme tussenverdieping
Charlotte van Pallandtlaan	64	1328 BH	ALMERE	4 31w + 1werkunit	ja 3	15 3	MJOP 3	NEN 3	ja 2	ja 2	nee 2	0,61 1	nee 3	25	€	197.000	120 €	1.642	01-01-2016	61	2001	4	Apparteme bovenwoning
James Stewartstraat	86	1325 JG	ALMERE	18 23w	ja 3	niet 1	MJOP 3	particulier 1	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	19	€	192.500	110 €	1.750	19-05-2016	8	1992	4	Apparteme portiekflat
James Stewartstraat	90	1325 JG	ALMERE	18 23w	ja 3	niet 1	MJOP 3	particulier 1	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	19	€	195.250	110 €	1.775	28-07-2016	28	1992	4	Apparteme portiekflat
Paul Kleestraat	58	1328 HH	ALMERE	47 56w + 1bog	ja 3	? 2	MJOP 3	NEN 3	ja 2	ja 2	nee 2	3,10 1	ja 1	20	€	190.000	128 €	1.484	27-08-2016	33	2003	5	Apparteme maisonnette
Boomgaardweg	107	1326 CW	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20	€	205.000	120 €	1.708	10-02-2016	1965	2001	3	Apparteme bovenwoning
Guadeloupestraat	43	1339 MB	Almere	56 22w	ja 3	1 1	gok 1	? 2	ja 2	nee 3	nee 2	? 1	? 2	19	€	190.000	109 €	1.743	18-10-2016	1108	2001	4	Apparteme maisonnette
Koetsierbaan	407	1315 SX	ALMERE	43 49w + pp	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20 OS	€	200.000	98 €	2.041	23-12-2015	245	2003	3	Apparteme portiekflat
James Stewartstraat	60	1325 JG	Almere	18 23w	ja 3	niet 1	MJOP 3	particulier 1	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	19	€	201.000	124 €	1.621	05-02-2016	253	1992	4	Apparteme portiekflat
Boomgaardweg	109	1326 CW	ALMERE	3 68w + 1bog + 2 hydro	ja 3	? 2	MJOP 3	? 2	? 2	? 2	? 2	? 1	? 2	20	€	190.000	105 €	1.810	28-10-2016	172	2001	3	Apparteme portiekflat
Paul Kleestraat	12	1328 HE	ALMERE	47 56w + 1bog	ja 3	21 2	MJOP 3	NEN 3	ja 2	ja													