

## [COLOFON]

### ICP+ GROUP BV

**Postadres**  
Postbus 11132  
3004 EC Rotterdam

**Bezoekadres**  
Vlaardingweg 62  
3044 CK Rotterdam

**Telefoon**  
010 – 245 77 77

**Fax**  
010 – 245 77 00

**Internet**  
www.icp-group.nl

**Email**  
info@icp-group.nl

**Vormgeving**  
WinKracht bv

# [MEDEDELINGEN]

## StraVIS nieuwe release 2006: accent op gebruikersgemak

Eind 2005 heeft de Werkgroep Innovatie van de Gebruikerskring StraVIS de verbeterpunten vastgesteld voor de eerste StraVIS release 2006.

In de Werkgroep Innovatie zijn de volgende organisaties vertegenwoordigd: PWS Rotterdam, Woning Bedrijf Rotterdam, Casade Woondiensten Waalwijk, Stadstoezicht Rotterdam, Woningstichting Haag Wonen Den Haag, Volksbelang Raamsdonksveer, Vidomes Delft, Keemink Vastgoedmanagement Rotterdam en Expex Rotterdam. In de Werkgroep Innovatie zijn de ervaringen met het



toepassen van de StraVIS programmatuur geëvalueerd. Aan de hand van deze ervaringen en de ideeën van de betrokkenen zijn de verbeterpunten uitgewerkt en zijn prioriteiten vastgesteld. Voor de door te voeren verbeteringen ligt het accent op het vergroten van het gebruikersgemak. De exacte verbeterpunten kunt u terugvinden op onze site [www.stravis.nl](http://www.stravis.nl)

## Platform Technisch Beheer

In onze branche is grote behoefte aan deling van kennis en ervaring. Ruim 20 jaar wordt deze vorm gegeven in het 2-daagse Platform Technisch Management (PTM). Ooit gestart binnen de NWR en voortgezet in samenwerking met '2be advies' uit Reeuwijk (Leo Bartelse).

Hoofden Technische Dienst, Vastgoed managers, Hoofden beheer, en andere managers op het gebied van vastgoed beheer en ontwikkeling komen twee keer per jaar samen op een locatie 'ergens in het land'. Naast actualiteiten in de volkshuisvesting worden op wens van de deelnemers thema's door deskundigen ingeleid en besproken. De tweede dag wordt meestal ingevuld door een excursie. Inmiddels staan er ca. 40 deelnemers op de lijst.

Bent u geïnteresseerd dan kunt u contact opnemen met [c.voorberg@icp-consult.nl](mailto:c.voorberg@icp-consult.nl)

## VvE'en vragen ook om onderhoud!

*Door de gestimuleerde verkoop van (sociale) woningen groeit het aantal VvE'en met de dag. Zo ook krijgen woningcorporaties in toenemende mate te maken met VvE-beheer. Voor ons een reden om extra aandacht te schenken aan deze materie en deze editie geheel te wijden aan VvE-beheer.*

Slapend of actief, zonder verantwoord onderhoud vaart niemand wel.

Toch zien we vaak dat dit vastgoed minder aandacht krijgt dan gewenst. De slapers schrikken wakker bij een (grote) onderhoudscalamiteit. De wakkeren soezen vaak bij een niet actuele planning. De actieve VvE'en stoeien met de aandacht die het reguliere onderhoud van de rest van de portefeuille vraagt.

Professionalisering van vastgoed-beheer voor VvE'en vraagt aandacht. Ieder nieuw opgeleverd (VvE) complex kan direct een meerjaren-planning toevoegen op basis van beschikbare hoeveelheden, levens-

duur en garanties. Iedere VvE verdeelt z'n onderhoudslast en reserveert middelen volgens conditie afhankelijk onderhoud.

Zij onderhouden hun onderhouds-planning door middel van (3) jaarlijkse actualisatie.

De komende tijd zullen ook VvE'en moeten gaan nadenken over het uitrustingsniveau, zoals:

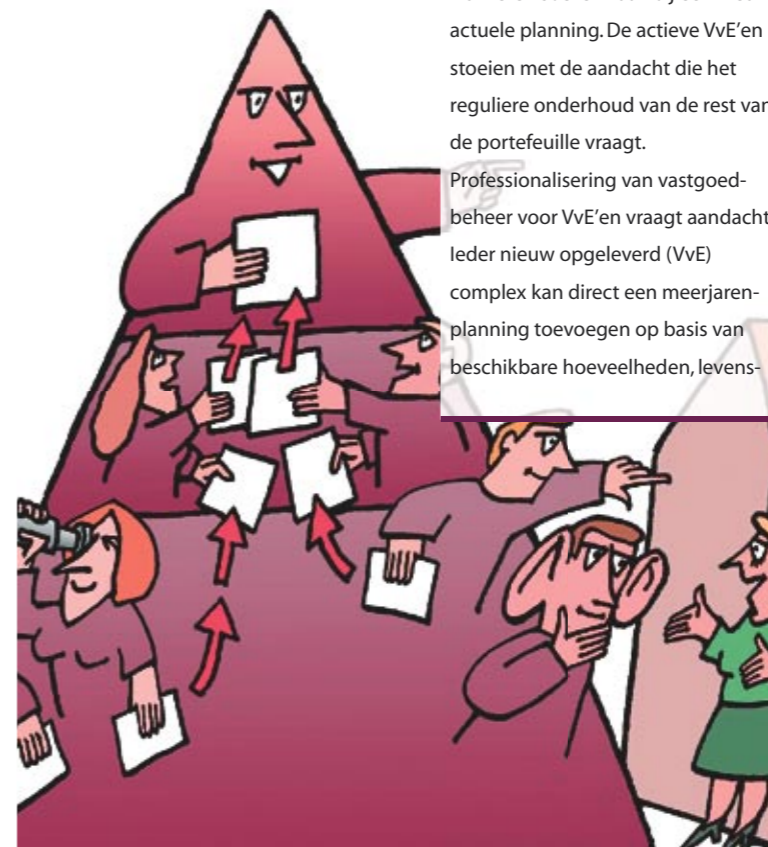
- energie;
- toegankelijkheid;
- veiligheid;
- comfort.

Onderhoudsbeheer van VvE'en is ook een professe die apart aandacht vraagt. Is het kwantum te klein om dit efficiënt te organiseren dan kan samenwerking met anderen worden overwogen. Ook totale outsourcing of 'teleplanning' is een optie. Verantwoord VvE-onderhoud is de aandacht meer dan waard.

Cor Voorberg  
Directeur ICP+Consult bv

## Meerjarenplanningen "Op Afstand"

ICP+Consult ontwikkelt een instrument om voor kleinere vastgoedbeheerders "op afstand" een Meerjaren Onderhouds Planning te leveren. Via een geavanceerde vragenlijst, haar software systeem StraVIS en digitale foto's kunnen plannings worden samengesteld, die op een slimme en goedkope wijze inzicht in de te verwachten onderhoudskosten leveren. Wij ontwikkelen dit samen met VvE Belang, omdat met name in die groep veel geïnteresseerde klanten zitten. Maar ook bouwbedrijven, gemeenten of ontwikkelaars, die beschikken over voldoende informatie bij oplevering van gebouwen kunnen van deze methode gebruik maken. Voor informatie kunt u terecht bij [e.vandiepen@icp-consult.nl](mailto:e.vandiepen@icp-consult.nl)





# [COLUMN]

## Maakbaarheidsdenken

*Technenuten vormen een bijzonder volk. De technische opleiding die we achter de rug hebben (of in het kader van education permanente nog altijd mee bezig zijn) leert ons logisch denken: als A dan B, als we op dit knopje C drukken dan gebeurt er ook wat er zou moeten gebeuren.*

We worden heel ongelukkig als er niet datgene gebeurt waarvan we “afgesproken” hebben dat dat ook gebeurt. Als we een onderhoudsplan maken voor een gebouw, dan is het vanzelfsprekend dat dat ook uitgevoerd moet worden, en wel volledig. Met al die instortende daken tegenwoordig bij een beetje sneeuw worden we alleen maar bevestigd in dat denken.

Ik noem dat wel eens het maakbaarheidsdenken. Dijksterhuis brengt dat in verband met de manier waarop we “geleerd” hebben naar onze omgeving te kijken: de mechanisering van het wereldbeeld<sup>1</sup>.

Ook kenmerkend voor technenuten is dat ze vaak teleurgesteld worden in multidisciplinaire besluitvormingssituaties: dan volgt B niet logisch uit A, dan blijkt dat er op veel meer manieren tegen de, volgens ons vaststaande, feiten aangekeken kan worden, en dat bijvoorbeeld constructieve veiligheid niet altijd boven een positief financieel exploitatieresultaat gaat. Dat vinden technenuten heel frustrerend, en vaak zijn ze dan ook niet goed in complexe besluitvormingsprocessen waar meerdere en verschillende waarden tegenover elkaar afgewogen moeten worden.

Toch vereist professioneel handelen steeds meer dat we dat kunnen, dat we ons kunnen verplaatsen in de positie van andere deskundigen met een andere kijk op dezelfde omstandigheid.

Het verkrijgen van die professionaliteit gaat niet vanzelf, maar vraagt dat al vroeg in de (technische) opleidingen hier aandacht aan besteed wordt. En ook dat mensen daar constant op gewezen worden in de praktijk. Daar ligt een zware verantwoordelijkheid voor de werkorganisaties, maar ook de vakgenoten verenigd in een beroepsorganisatie (zoals in Engeland de “chartered institute of surveyors”) kunnen en moeten hierbij een rol spelen. Hebben we zo’n organisatie op het gebied van het vastgoed en de bestaande gebouwvoorraad? Nee, en de inzet van ICP+ om tot een platform voor strategisch voorraadbeleid te komen, moet (mede) daarom van harte ondersteund worden.

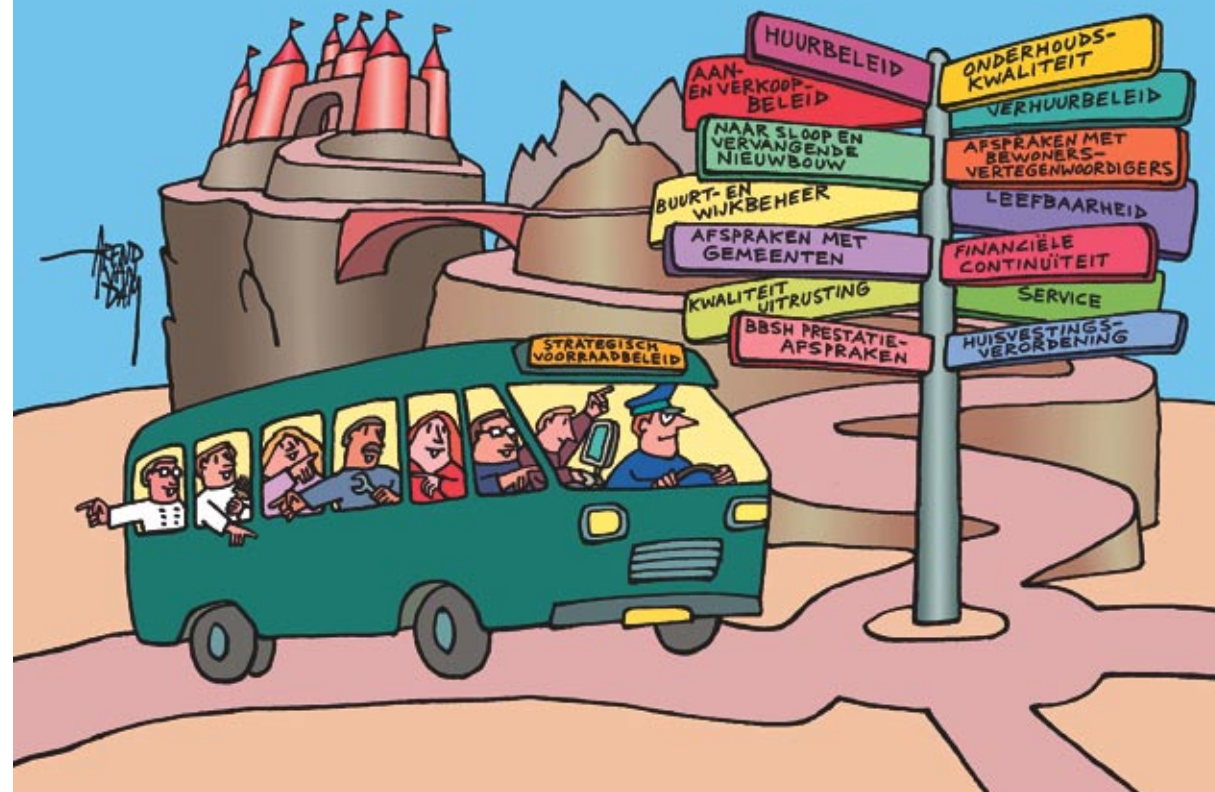
Henk Westra

Universitair hoofddocent Housing Management, Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit



<sup>1</sup> Dijksterhuis, E.J., De mechanisering van het wereldbeeld, Amsterdam, 1950.

**“Professioneel handelen vereist steeds meer, dat we verschillende waarden tegenover elkaar kunnen afwegen.”**



# Gestapeld wonen en VvE Belang: een uitstekende combinatie

**VvE Belang, belangenorganisatie voor appartements-eigenaren, bestaat pas zes jaar, maar staat met meer dan 25.000 aangesloten verenigingen van eigenaren inmiddels op de kaart.**

**Naast belangenbehartiging houdt de vereniging zich intensief bezig met het geven van voorlichting en ondersteuning. Drijvende kracht achter VvE Belang is directeur Fred Schuurs, die blij is met de grote belangstelling voor de cursussen en informatiebijeenkomsten die VvE Belang organiseert.**

“Die verzorgen we in het hele land”, vertelt hij.

“Bij de VvE-cursussen gebeurt dat overigens in samenwerking met ICP+Consult bv.

De voorlichting over de wijzigingen van de appartementenwet per 1 mei 2005 heeft vorig najaar overal volle zalen getrokken, met als hoogtepunt ruim 800 bezoekers in Ahoy' Rotterdam. Eén van de belangrijkste wijzigingen is het feit dat VvE'en vanaf 1 mei 2008 verplicht zijn een reservefonds te hebben ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Op 17 januari 2006 is het Modelreglement 2006 van kracht geworden; het 'blauw/groene boekje' in plaats van het bekende 'gele boekje' uit 1992. Alle nieuwbouw en nieuw te splitsen onroerend goed krijgt hiermee te maken.”

Tot nu toe heeft VvE Belang zich vooral gericht op de ruim 450.000 eigenaren die al in een appartement wonen; nu zijn ook de (potentiële) kopers van een appartement aan de beurt.

Schuurs: “Er zijn helaas nog maar weinig toekomstige appartementenkopers die weten dat ze met meer en andere wettelijke regels te maken hebben dan een eigenaar van een eengezinswoning. Voor hen is het boek 'Appartement kopen' binnenkort beschikbaar. Daarin worden kopers van bestaande én nieuwbouw-appartementen gewaarschuwd voor de gevaren die op de loer liggen. Allemaal zaken die makelaars soms niet graag vertellen. Behalve de uitgave van dit boek staat ook een nieuwe website over dit onderwerp en een aantal informatieavonden op het programma. Voorlichting en nog eens voorlichting; daar gaat het allemaal om!”

## Ook voor woningcorporaties

Woningcorporaties krijgen door de verkoop van appartementen in toenemende mate te maken met VvE-beheer; alleen al doordat ze vrijwel altijd als mede-eigenaar (en verhuurder) in de complexen actief blijven. Uit onderzoek van Trendbox in opdracht van VvE Belang en Corpo Mission blijkt dat bijna tweederde van de corporaties inmiddels met VvE-beheer te maken heeft; het gemiddelde per corporatie is 17 VvE'en.

Schuurs: “Er zijn inmiddels corporaties die VvE-beheer uiterst professioneel aanpakken en het Certificaat voor VvE-beheerders hebben binnengehaald, maar er zijn er helaas ook nog die het VvE-beheer overlaten aan een overcomplete persoon in een

achterkamertje. VvE Belang heeft het afgelopen jaar samen met Aedes VvE-themadagen georganiseerd over dit onderwerp en ook hier was de belangstelling groot. Inmiddels is speciaal voor woningcorporaties het initiatief genomen tot het oprichten van een 'Kenniscentrum voor professioneel VvE-beheer' ([www.kcbv.nl](http://www.kcbv.nl)).

## Kleine VvE'en

Van de bijna 100.000 VvE'en is ruim 80 % niet groter dan 10 appartementen. Veel VvE-beheerkantoren zijn niet geïnteresseerd in deze kleine VvE'en. Toch moeten ook deze verenigingen vóór 1 mei 2008 voldoen aan regels als het vormen van een reservefonds. Velen moeten nog beginnen met sparen voor toekomstig onderhoud. VvE Belang gaat samen met ICP+Consult, Woningbeheer, Twinq automatisering en de Postbank onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze kleine VvE'en betaalbare dienstverlening aan te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van deeldiensten. Anders dreigt verloedering en zullen straten en soms hele wijken afglijden.

De VvE-problematiek is inmiddels doorgedrongen tot de burelen van de Tweede Kamer. Het Tweede Kamerlid Staf Depla (PvdA) heeft in nauwe samenwerking met VvE Belang een 'Actieplan voor verenigingen van eigenaren' (zie [www.vvvebelang.nl](http://www.vvvebelang.nl)) opgesteld, dat hij tijdens de begrotingsbehandeling van VROM in november in de Tweede Kamer heeft gepresenteerd.

Depla ontdekte in de wereld van de VvE'en veel schrijnende gevallen, en wil wettelijk

vastleggen dat VvE'en worden verplicht jaarlijks een minimumbedrag in het onderhoudsfonds te storten van twee procent van de WOZ-waarde. Die eis was in mei 2005 niet opgenomen: een VvE kan nu twee euro in de pot doen en roepen dat ze een onderhoudsfonds hebben. Het is duidelijk: er is nog heel veel werk aan de VvE-beheerwinkel.”



# Is VvE-beheer een corporatietaak?

**Eigenlijk is dit voor veel corporaties geen vraag meer, maar een uitdaging. Zodra één appartement binnen een bouwblok is verkocht, is er sprake van een vereniging van eigenaren. Een pril begin waarbij de organisatie natuurlijk nog niet overweegt om hier een aparte organisatie voor op te zetten.**

Zodra het echter meerdere verenigingen van eigenaren zijn of tot flinke aanvaringen met kopers heeft geleid, loopt de discussie hoog op: wat is onze taak? Wat zijn onze doelstellingen en missie en welke plaats krijgt het VvE-beheer in onze organisatie?

Ook aan ICP+ is door enkele corporaties gevraagd hierover te komen adviseren. Vooral de vraag naar de doelstellingen, de missie en de plaats in de organisatie staan hierbij centraal. Veel corporaties vragen zich af of ze deze werkzaamheden niet volledig buiten de deur moeten houden. Anderen kiezen resoluut voor de kopers en de overgebleven huurders in hun bezit. Ze willen een betrouwbare partner blijven en mee helpen bouwen aan een goed woonklimaat in hun "eigen" buurt of woonwijk. Aan de andere kant merken ze de twijfel of die werkzaamheden wel bij de cultuur van hun organisatie past. Temeer omdat de eigenaren vaak niet bereid zijn mee te werken aan de verbetering van hun bezit en woonomgeving. Die eigenaren voelen die medewerking gelijk in hun portemonnee, wat hen er van weerhoudt om de schouders te zetten onder verbetering van hun bezit

en de leefbaarheid in hun woonomgeving. Natuurlijk worden corporaties ook gevraagd om zich in te zetten voor verenigingen van eigenaren die hun woningen tussen het bezit van de corporatie hebben staan. Veel VvE'en waarderen in hoge mate hun technische kwaliteiten. Corporaties zijn financieel betrouwbare partners en kunnen met allerlei adviezen VvE'en met raad en daad terzijde staan.

Ook hebben zij er belang bij als de verenigingen van eigenaren meedoen met de opbouw van hun wijk. Velen hebben daar tijd en geld voor over om dat soort processen een duw in de rug te geven. Samen sta je altijd sterker. Natuurlijk zullen de eigenaren van appartementen het geweldig vinden als de corporatie het eigen bezit en de woonomgeving verbetert. Daar wordt de verkoopwaarde van de particuliere woningen vaak niet slechter op.

Andersom merken de eigenaren ook als de corporatie met sloopplannen rond loopt en de wijk of buurt in kwaliteit terugzakt. De eigenaren van appartementen lijden dan grote schade omdat hun bezit minder waard wordt. Banken worden terughoudender met hypotheeklen waardoor investeringen achterblijven en de woonkwaliteit van de buurt nog harder achteruitgaat. Verenigingen van eigenaren zijn dus gebaat om met de corporatie als goede buur samen te werken. Voor de eigen organisatie van de corporatie is het vaak een uitdaging om te leren met bewoners om te gaan die eerst nog hun huurders waren. In die situatie wordt de bewoner wel echt klant. Leren omgaan met meerdere petten' is een fantastische mogelijkheid om te laten zien waar je als organisatie voor staat. Het geeft mogelijkheden om de organisatie van binnen uit te vernieuwen. Hieruit komen de vragen voort hoe de organisatie moet worden omgebouwd tot een flexibele organisatie met eigen afdelingen die op specifieke taken zijn toegerust. De nieuwe BBSH ontwikkelt mee met deze golfbeweging in de volkshuisvesting. Kortom, VvE-beheer; doen we het zelf, besteden we het uit of is een mix het optimum? ICP+Consult adviseert u daarin graag. Plezier in je werk en in je persoonlijke ontwikkeling is de basis voor bijzondere resultaten. Een mooie uitdaging, toch?

Arie Warnaar  
ICP+Group bv

