



# EEN GOEDE TAAKVERDELING IS HET HALVE WERK

**Zijn de taken binnen jouw VvE nog niet goed verdeeld?**

Dan is het de hoogste tijd om die eens goed onder de loep te nemen. Binnen veel Verenigingen van Eigenaren is daar namelijk nog te veel onduidelijkheid over. Dat is jammer, want een goede taakverdeling zorgt ervoor dat beslissingen sneller genomen kunnen worden en dat processen sneller verlopen. Dat bespaart dus tijd en - niet geheel onbelangrijk - in de meeste gevallen ook geld.

#### Het nut van een beheerders en commissies

Laten we een woningcorporatie eens als voorbeeld nemen. Die beheert namelijk zijn eigen appartementencomplexen en zorgt ervoor dat ze goed en duurzaam onderhouden worden en blijven. Een woningcorporatie geeft gemiddeld duizend euro per jaar uit aan het onderhoud van een huurwoning met energielabel D. In dat onderhoud is ook de keuken en de badkamer opgenomen. Een VvE daarentegen geeft gemiddeld tweeduizend euro per jaar uit aan het onderhoud van een appartement met energielabel F. En daar is het onderhoud van de keuken en de badkamer nog niet eens bij opgeteld.

Als jouw VvE het beheer en onderhoud net zo goed op orde zou hebben als een woningcorporatie, zou dat al gauw minimaal duizend euro per jaar opleveren.

Beheerders en commissies zijn dus heel nuttig voor je VvE. En financieel aantrekkelijk! Een ervaren beheerder heeft vaak een goed netwerk en verdient - als hij zijn werk goed uitvoert - zijn uurtarief dubbel en dwars voor je terug. En door deeltaken, zoals bijvoorbeeld onderzoek, uit te besteden aan een commissie, verlicht je de taken van een beheerder en bespaar je aan die kant ook weer duizenden euro's. Zoek daarom altijd goed uit wat de beste en voordeligste optie is voor jouw VvE.

#### Kies je nu voor een beheerder, een commissie of voor allebei?

Laten we beginnen met de grootte van je appartementencomplex. De omvang daarvan bepaalt namelijk grotendeels of er überhaupt een taakverdeling nodig is. Logisch natuurlijk, want een complex met veel appartementen, heeft nu eenmaal te maken met groter onderhoud en hogere kosten dan een klein complex. Daarnaast hebben de beslissingen die de VvE van een groot complex neemt, invloed op het woongenot van meer bewoners dan als het om een klein complex gaat.

Dit zijn de richtlijnen die je kunt gebruiken:

Een kleine VvE heeft twee tot negen appartementen. Kenmerkend voor deze VvE is allereerst dat de communicatie vlotjes verloopt en de sociale verhoudingen goed zijn. Iedereen kent elkaar en heeft regelmatig contact. Je komt elkaar tenslotte sneller tegen in een klein complex. Veel werkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd of door kleine onderhoudsbedrijven. De besluitvorming over allerhande zaken verloopt snel.

#### Het advies van Appartement & Eigenaar

Wij raden kleine VvE's af om een VvE beheerder aan te stellen, omdat het namelijk geen financieel voordeel oplevert. Het zal eerder onnodig geld kosten. Het is wel altijd nuttig om een bestuur samen te stellen en de administratie uit te besteden.

Een middelgrote VvE heeft negen tot ongeveer dertig appartementen. Het contact tussen de bewoners is veelal niet dagelijks. Besluiten worden redelijk snel genomen. In veel gevallen is er geen VvE beheerder aangesteld, waardoor er veel op de schouders van de eigen bewoners terechtkomt.

#### Het advies van Appartement & Eigenaar

Bij grote uitgaven doet een middelgrote VvE er goed aan om het beheer uit te besteden en een technische commissie aan te wijzen.

Een grote VvE heeft meer dan eenendertig appartementen. Over het algemeen is er altijd een VvE beheerder aangesteld en zijn er meerdere commissies actief. De besluitvorming verloopt trager dan bij een kleine of middelgrote VvE, omdat er veel partijen bij betrokken zijn.

#### Het advies van Appartement & Eigenaar

Grote VvE's doen er eigenlijk altijd goed aan om een VvE beheerder in de arm te nemen. Om de kosten te drukken kunnen deeltaken eventueel worden uitbesteed aan bewonerscommissies. Het is dan wel belangrijk dat zij onder supervisie van de beheerder werken.

#### Haal het beste uit je commissie

Als je als middelgrote of grote VvE op het punt staat om een besluit te nemen dat grote (financiële) impact heeft, dan doe je er dus goed aan een commissie aan te wijzen. Dat versnelt het traject, want externe partijen weten dan precies wie hun aanspreekpunt is en besluiten kunnen sneller genomen worden.



Je begrijpt vast dat een goede uitvoering van commissietaken veel van de bewoners vraagt: het is een belangrijke en tijdrovende taak waar veel bij komt kijken. Om het voor alle partijen overzichtelijk te maken, is het belangrijk om de commissie van de juiste informatie te voorzien. Ga daarom als volgt te werk:

1. Plan een eerste Algemene Vergadering en omschrijf het doel van deze vergadering al helder in de uitnodiging. Iedereen kan zich dan goed voorbereiden.
2. Wijs de commissie aan en leg de taken goed vast op papier.
3. Geef de commissie een concrete opdracht.
4. Omschrijf die opdracht uitgebreid in het verslag van de vergadering.
5. Plan evaluatiemomenten in.
6. Stel een haalbare deadline.
7. Verzoek de commissie om altijd drie offertes aan te vragen als het om grote uitgaven gaat.
8. Blijf altijd binnen de kaders van het DMJOP en het EPA. Lees meer hierover op pagina 34. Stel vast waarop offererende partijen geselecteerd moeten worden. Dat kan zijn op basis van hun tarief, het sociaal beleid of het feit dat ze uit de regio moeten komen.

#### Het belang van goed onderzoek

Of het nu door een commissie of een beheerder wordt gedaan, deugdelijk onderzoek is altijd belangrijk. Een onzorgvuldig gekozen offerte kan namelijk grote financiële gevolgen

hebben voor je VvE. De prijzen van bedrijven variëren nu eenmaal flink. De gemiddelde prijs voor een nieuw geïsoleerd dak bijvoorbeeld, kan variëren van vijftig euro tot wel honderdvijftig euro per vierkante meter. Als je er vanuit gaat dat een gemiddeld dak van een appartementencomplex meer dan zevenhonderd vierkante meter groot is, kunnen de verschillen tussen de offertes al oplopen tot maar liefst zeventigduizend euro.

Maar dat wil natuurlijk niet zeggen dat je altijd voor de goedkoopste moet kiezen. Want duurzaamheid en materiaalgebruik spelen tenslotte ook een belangrijke rol. Sommige soorten dakbedekking gaan maar twintig jaar mee, terwijl je ook soorten hebt die wel zestig jaar meegaan. Kijk dus niet alleen naar de prijs, maar ook naar de duurzaamheid van het gebruikte materiaal.

#### Goed onderzoek loont!

Kort samengevat kun je stellen dat het altijd loont om grondig onderzoek te doen naar alle mogelijkheden: wie doet wat binnen je VvE, wat besteed je uit en voor welke offerte kies je? En als je dit vanaf het begin af aan al goed aanpakt, kan jouw VvE snel een weloverwogen beslissing nemen die voor alle betrokkenen goed voelt.

**Aan de slag met een goede offerte?**

Ga naar [www.appartementeneigenaar.nl/advies](http://www.appartementeneigenaar.nl/advies) voor een gratis advies.