

Onderhoud en verbeteringen dankzij nieuwe VvE-constructie

Notaris Louwers: 'Gemeente aan zet om projecten aan te jagen'

Eigenaar-bewoners van appartementen, vooral in panden van kort na de Tweede Wereldoorlog, kunnen meer plezier beleven aan hun woning wanneer zij hun verenigingen van eigenaren herstructureren. Tot die conclusie kwam notaris mr. Wilbert Louwers. Hij is partner in het Rotterdamse notariële kantoor Kooijman Lambert. Samen met zijn kantoorgenoten werkte hij zes jaar aan een juridische constructie hiervoor.



N et als zijn collega's is Louwers van negen tot vijf een commerciële notaris. Daarbuiten stellen hij en zijn collega's hun deskundigheid en tijd beschikbaar voor de samenleving. De geboren zuiderling verruilde Amsterdam voor de Maasstad en hij is om die stad gaan geven. Daarom doet Louwers dit soort dingen. Achterstallig onderhoud van koopappartementen van kort na de Tweede Wereldoorlog is een groot probleem in Rotterdam. Opmerkelijk is dat

ook het vooroorlogse Blijdorp. 'Wijken met woningen die ten prooi zijn gevallen aan de honger naar woningsplitsing', vertelt Louwers. 'Kleine appartementen, nauwelijks geschikt voor meerpersoons huishoudens, in grote rijtjeshuizen met vaak een eigen puntdak. De rijtjeshuizen zijn onderdeel van een groter bouwblok. 'Het zijn stereotiepe appartementen met gelijke afmetingen en met dezelfde fysieke eigenschappen', weet Louwers. 'Mensen die deze woningen in latere jaren

wers met de gebakken peren als het om achterstallig onderhoud gaat. 'In zo'n gebouw zijn te veel belangen van actieve, minder actieve en slapende VvE'en met elk hun eigen mate van achterstallig onderhoud', legt hij uit. 'Collectief onderhoud van een heel bouwblok is veel goedkoper, effectiever en professioneler te regelen dan individueel.'

Tegelijk met de wens van degene die er belang bij heeft de VvE'en zo te structureren dat collectief onderhoud vanzelfsprekend is, kwam de wens naar voren de woningen aan te passen aan de eisen van deze tijd en ze geschikt te maken voor bewoning door meer personen. In veel van deze woningen is dat bouwtechnisch mogelijk. Bijvoorbeeld door van twee woningen naast elkaar één woning te maken. Of door een algemene ruimte op de begane grond te trekken bij de woning op de eerste verdieping. Of door de zolder onder het puntdak bij de bovenste woning te trekken.

Juridisch lastig

Bouwkundig is het nauwelijks een probleem zulke ingrepen te doen. Maar de wijze waarop de bouwblokken in VvE'en

Splitsing per portiek of zelfs per halve portiek maakt het buitengewoon lastig goed onderhoud te organiseren

Den Haag met de ideeën van Louwers aan het werk is. Zijn eigen stad (nog) nauwelijks.

Ten prooi

Veel woningen uit de jaren vijftig en begin jaren zestig zijn ten tijde van de woningnood per portiek of zelfs per halve portiek gesplitst. Het zijn woningen in wijken zoals Spangen, de Vogelwijk, maar

kochten, waren gefocust op zo goedkoop mogelijk wonen, niet op onderhoud.'

Halve portiek

Splitsing per portiek of zelfs per halve portiek maakt het buitengewoon lastig het onderhoud van het totale bouwblok goed te organiseren. En doordat collectief onderhoud tien, vijftien jaar niet van de grond kwam, zit Rotterdam volgens Lou-

VvE-vergroting: de oplossing



en vervolgens in appartementen waren gesplitst, maakt het juridisch lastig. 'Het is nog wel mogelijk binnen een VvE algemene ruimten beschikbaar te stellen aan de eigenaar van een appartementsrecht', zegt Louwers. 'Dat kan bijvoorbeeld door deze eigenaar een groter deel van de verenigingskosten van de VvE te laten vergoeden en onder de voorwaarde dat de doorbraak niet onherstelbaar en niet onomkeerbaar is. Daarvoor is het ook nodig het laatste model-splitsingsreglement van toepassing te verklaren. Maar wanneer je van twee woningen in twee VvE'en één woning wilt maken, kan dat alleen op basis van een voor de verre toekomst geldende verbintenis tussen de beide VvE'en.'

Fysiek vergelijkbaar

Zo'n koepel-VvE hoeft zich qua omvang volgens Louwers niet te beperken tot één bouwblok. Hij is niet bang dat de betrokkenheid van de eigenaren daardoor verloren gaat. 'Juist in hele kleine VvE'en is het ieder voor zich en God voor ons allen', zegt hij. 'En juist dat leidt tot achterstallig onderhoud. Zo lang het maar gaat om fysiek vergelijkbare bouwblokken, maakt de omvang van de koepel-VvE niet uit. Juridisch kun je iedere koepel-VvE optuigen zo groot je maar wilt. Maar iedere manier van bouwen kent zijn eigen mogelijkheden, beperkingen en problemen. In de grote complexen uit de jaren zestig bijvoorbeeld zijn asbest- en betonrotproblemen veel groter dan in de kleinere woongebouwen.'

'Juist in hele kleine VvE'en is het ieder voor zich en God voor ons allen'

Koepel-VvE

Om het onderhoud van het hele bouwblok collectief te regelen, is het volgens Louwers nodig een nieuwe VvE op te richten waarvan de VvE'en in het bouwblok lid worden. 'Een soort koepel-VvE', legt de notaris uit. 'Deze koepel-VvE neemt het beheer van de lid-VvE'en ter hand. Doordat deze VvE veel meer appartementen beslaat, is het mogelijk dat onderhoud te professionaliseren. Deze koepel-VvE kan ook de financiële huishouding van de lid-VvE'en op orde brengen.'

Doordat de oorspronkelijke VvE'en in stand blijven, is het mogelijk het achterstallig onderhoud per blokje in te lopen. 'Zo kun je uiteindelijk een situatie creëren waarin de kostenstructuur voor alle VvE'en gelijk is', vertelt Louwers. 'Op die manier voorkom je dat de VvE die haar deel van het bouwblok wel goed heeft onderhouden, moet meebetalen aan het achterstallig onderhoud van een andere VvE in het bouwblok.'

Waarde

Dat Den Haag er mee aan de slag is en de Maasstad nog nauwelijks, vindt Louwers begrijpelijk. 'Dit is een ingewikkelde materie', zegt hij. 'Iemand moet de eigenaar-bewoners dus uitleggen dat dit er uiteindelijk toe leidt dat hun woningen door collectief onderhoud beter worden en de waarde stijgt. Ik denk dat gemeenten of deelgemeenten dat moeten duidelijk maken. In Den Haag is de serviceorganisatie 'Vergroot je Woning' daarmee met steun van de gemeente in de wijk Rustenburg Oostbroek bezig. In Rotterdam oriënteert de organisatie Urbannerdam zich.'

Louwers is een warm pleitbezorger van serviceorganisaties zoals in Den Haag. 'Vanuit zo'n organisatie kan een gemeente ook de financiering die zij beschikbaar heeft gesteld laten monitoren en reguleren. De gemeente kan zelfs via zo'n organisatie tijdig signaleren wanneer mensen in betalingsproblemen raken. Als iemand drie maanden zijn VvE-bijdrage niet

betaalt, is er iets aan de hand. Dan kan de gemeente een sociaal vangnet in werking stellen. Ik vind dat er niks op tegen is dat de gemeente toezicht houdt. Dat gebeurt voor huurders via de woningcorporatie. Maar er zijn meer mensen die niet in staat zijn afgewogen keuzes te maken.'

Geen auteursrecht

De juridische constructie die Louwers en zijn kantoorgenoten hebben uitgedacht, passen ook andere notarissen toe. 'Er rust geen auteursrecht op juridisch denkwerk', stelt Louwers vast. 'Maar niemand kan claimen onze constructie eerder te hebben toegepast. We lopen er wel mee voorop. Dat er geen auteursrecht op zit, kost ons inderdaad marktaandeel.'

Voor het veranderen van de splitsingsakte is meer nodig dan alleen een meerderheid van stemmen in de algemene ledenvergadering van de VvE. Ook alle hypotheekverstrekkers moeten ermee instemmen. Dat maakt de onderzoekskosten van de notaris hoog. 'Dat dure urenwerk kan je goedkoper maken. Als een orgaan van de gemeente dat werk bijvoorbeeld zou doen, dan ben je per appartement zo'n 850 à 900 euro kwijt. Het project wordt nog voordeliger als dat orgaan van de gemeente de koepel-VvE ook professionele mensen levert, die verbeterings- en onderhoudsprojecten aansturen.'

