

VvE-beheer bij woningbouwcorporaties

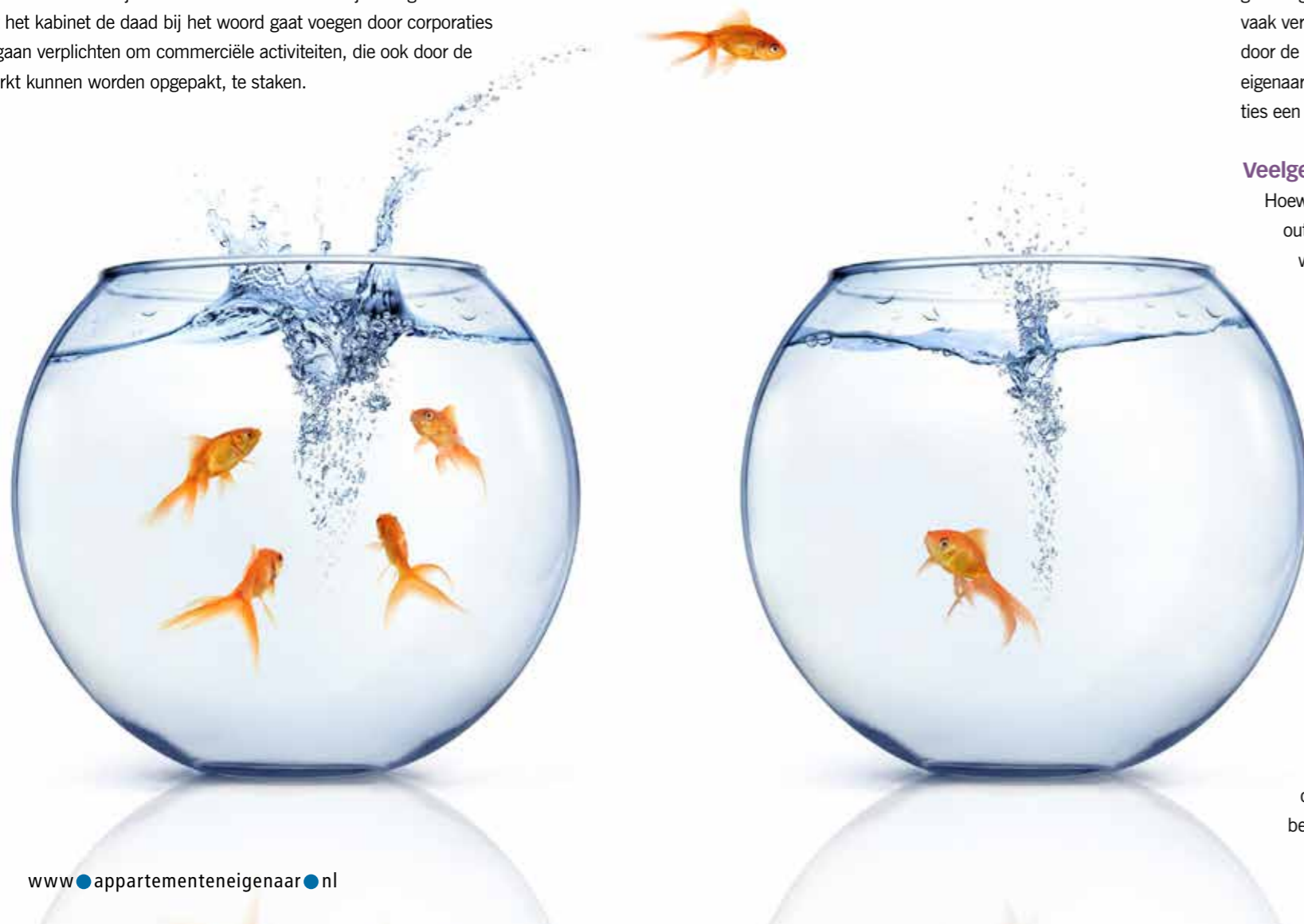
Kerntaak of outsourcen?

Het regeerakkoord houdt de gemoederen bij veel woningcorporaties flink bezig. Terugkeer naar de kerntaak, de verhuurdersheffing en kostenbeheersing zijn onderwerpen die bij menig woningcorporatie hoog op de agenda staan. Hoort VvE-beheer nog wel tot de kerntaak en is outsourcing van deze activiteiten een goede keuze oplossing? In dit artikel leest u meer over de ins- en out van outsourcing van VvE-beheer.

De kerntaak van woningcorporaties is: mensen met een smalle beurs of een beperking én kwetsbare wijken voorzien van voldoende woonkwaliteit. Dat betekent in de praktijk het bouwen, verhuren en behouden van sociale huurwoningen. VvE-beheer daarentegen is, kort door de bocht, het behouden ten dienste van een vereniging die de eigenaren van woningen (VvE) vertegenwoordigt. Deze beheertaak sluit niet dus aan bij de kerntaken. Het moment lijkt aangeboren dat het kabinet de daad bij het woord gaat voegen door corporaties te gaan verplichten om commerciële activiteiten, die ook door de markt kunnen worden opgepakt, te staken.

Woningcorporatie 'nieuwe stijl'

Menig corporatie ziet zich momenteel genoodzaakt om op personeel te bezuinigen en activiteiten af te stoten. De woningcorporatie 'nieuwe stijl' is in veel gevallen een afgeslankte regie-organisatie die niet langer alles zelf doet. In samenwerking met lokale stakeholders zal zij zich richten op sociale kerntaken.



Deze corporatie 'nieuwe stijl' zal kostenbewust en flexibel zijn en gericht op het behalen van de 'volkshuisvestelijke' doelstellingen.

Steeds meer corporaties besluiten tot outsourcing

Geen verrassing dus dat steeds meer woningcorporaties de knoop doorhakken en hun VvE-beheer uitbesteden. In sommige gevallen wordt er een aparte B.V. opgericht waarin zij de VvE beheeractiviteiten onderbrengen. Soms richten corporaties gezamenlijk een VvE-beheer B.V. op, waarvan allen aandeelhouder zijn. Tenslotte zijn er corporaties die besluiten om een externe VvE beheerder in te schakelen. Welk scenario de voorkeur verdient, is sterk afhankelijk van de speelruimte die de overheid corporaties nog geeft. Bedrijfseconomische en personele aspecten spelen daarnaast een rol.

Belangrijkste overwegingen tot outsourcing

Er is nog een aantal andere oorzaken die woningcorporaties doet besluiten tot outsourcing. VvE-beheer, zeker wanneer het enkele tientallen complexen betreft, doe je er niet even bij. Het is een vak dat fundamenteel anders is dan het verhuren van huurwoningen. Het vraagt specifieke kennis van zaken die lang niet altijd binnen de organisatie aanwezig is. Als het VvE-beheer intern niet goed wordt georganiseerd, leidt dat tot frustratie en chaos binnen de organisatie. Klanten worden vaak van het kastje naar de muur gestuurd. Ook wordt de woningcorporatie soms beticht van belangenverstremming. Zij heeft immers drie petten op; die van VvE-beheer, verhuurder en groot-eigenaar. Als de corporatie dan ook nog bestuurder is, valt dat vaak verkeerd binnen de VvE. De besluitvorming wordt gedomineerd door de belangen van de woningcorporatie. De kleinere groep (kopers) eigenaars wordt overstemd. Outsourcing kan in alle genoemde situaties een goed alternatief bieden.

Veelgehoorde bezwaren

Hoewel veel woningcorporaties de praktische voordelen van outsourcing wel inzien, bestaat er toch vaak koudwatervrees. Er wordt niet doorgesproken uit angst om zeggenschap en invloed over het vastgoed te verliezen. Ook zouden wijk- en buurtbeheer te leiden hebben onder de outsourcing. Kijk je echter naar de rationele aspecten dan blijkt die vrees ongegrond en is zelfs het tegendeel waar.

Geen verlies van zeggenschap, maar focus op hoofdlijnen

Het leeuwendeel van het operationele VvE-taken wordt met outsourcing extern geplaatst. Dat schept lucht binnen de eigen organisatie. In veel complexen blijft de corporatie echter groot-eigenaar en blijft de invloed op het beheer onverminderd groot. Als groot-eigenaar / verhuurder kan de corporatie via de ledenvergaderingen en gedurende het jaar invloed blijven uitoefenen. Sterker nog, beter dan voorheen kan de corporatie zich opstellen als onpartijdige mede-eigenaar. Zij heeft namelijk nog maar één pet op. De focus ligt dus na outsourcing meer op beleidsmatige en strategische beheeraspecten.

Voorwaarden voor succes

Outsourcing alléén is geen wondermiddel. Weliswaar worden de dagelijkse werkzaamheden extern geregeld; de woningcorporatie is en blijft mede-eigenaar. Deze eigenaarsrol moet intern goed worden opgepakt. In de vorm van VvE-coördinatoren of vertegenwoordigers groot-eigenaar. De corporatie zal op tal van punten beleid moeten formuleren. Denk aan het gewenste onderhoudsniveau, bruidsschatten, gemengd beheer, leefbaarheid, huurdersvertegenwoordiging, zittingname in het bestuur en stemgedrag tijdens de algemene vergadering. Ook op medewerkerniveau moet helder zijn wat de nieuwe beheeropzet voor gevolgen heeft voor de processen en werkwijzen. In sommige gevallen zal er sprake van botsing tussen appartementsrecht en het huurrecht. De verhuurmakelaar zal in die gevallen moeten weten hoe te handelen.

Een goede voorbereiding is het halve werk

Het outsourcen van VvE-beheer is een redelijk complex traject met veel zaken waarover moet worden nagedacht. Wanneer op tijd wordt begonnen om over deze zaken na te denken en de rest van de organisatie erbij wordt betrokken, zal de outsourcing doorgaans geruisloos verlopen.

Keuze van een goede beheerder - Ektiv VvE Beheer

De keuze van een externe beheerder blijkt vaak moeilijk. Woningcorporaties willen dat hun VvE-beheer in goede handen is. Zaken als deskundigheid, continuïteit, betrouwbaarheid, de interne organisatie, processen en systemen van de beheerder zijn van belang. Ook moet de beheerder het technische beheer kunnen behappen. De essentie van VvE-beheer is namelijk naast de leefbaarheid, de technische instandhouding van het gebouw.

Ektiv VvE Beheer is een partner bij uitstek als het gaat om het overnemen van het totale VvE beheer. De wortels van Ektiv VvE Beheer liggen deels in de corporatiewereld. Wij kennen alle struikelblokken en valkuilen van VvE-beheer en weten van A tot Z hoe u een outsourcing-traject succesvol kunt aanpakken. Deze kennis delen wij natuurlijk graag met u.

Voor circa 4000 appartementen van woningcorporaties verzorgt PIT Beheer (de vaste technische partner) al jarenlang het technische beheer. Via Ektiv VvE Beheer wordt daar nu de innovatieve en hoogwaardige dienstverlening op de terreinen: financiën, boekhouding, administratie, organisatie en advies aan toegevoegd. Hiermee biedt Ektiv VvE Beheer woningcorporaties het beste uit twee werelden voor hun VvE-beheer.

Bent u geïnteresseerd in een informatief en uiteraard vrijblijvend gesprek? Neem dan contact op met Ektiv VvE Beheer: 088-355 88 11 of kijk op onze website www.ektiv-vvebeheer.nl