VvE spel



Ervaar de positie van appartementseigenaren

VvE spel?

De deelnemers kruipen in de huid van de appartementseigenaren van een fictieve Vereniging van Eigenaren. Ze ervaren wat erbij komt kijken om aan de slag te gaan met het gebouw. Dus met je buren een plan maken voor onderhoud, isolatie, ventilatie, zonnewering, etc. Lastig, maar niet onmogelijk!

Het spel stimuleert kennisuitwisseling tussen deelnemers. Het spel is geschikt om te spelen met deelnemers die verschillen in hun voorkennis. Het doel: mensen stimuleren zich verder te verdiepen in dit onderwerp. Dit spel is gemaakt door Lodewijk Berkhout, Mark Bal en Jop Beumers. Illustratie van Floor van het Nederend.

Doelgroep: professionals bij overheden, woningcorporaties, vve-beheerders, bouwers, banken, etc. Met bewoners van een VvE ligt niet voor de hand, want zij kennen de situatie al.

Instructie voor de organisator

Dit spel organiseer je bij voorkeur met minimaal twee mensen. Eén organisator is spelbegeleider. De andere organisator speelt een aantal fictieve rollen: procesbegeleider (ronde 3 en 5), aannemer (ronde 8) en boze bewoner (ronde 7). De spelbegeleider is veel aan het woord en heeft als taak om met veel energie de deelnemers te activeren voor de interactieve onderdelen.

Het spel is leuk met circa vijftien tot twintig deelnemers. Bij voorkeur zitten de deelnemers in een kring. Of andere speelse indeling. Maar liever geen theateropstelling.

Verloop van het spel

De organisatie geeft de workshopdeelnemers bij binnenkomst twee papieren. En vraagt hen om de informatie te lezen en hun rol geheim te houden. De organisatie noteert/onthoudt de rol van iedere deelnemer.

Op het eerste papier staat een beschrijving van de fictieve VvE en op het tweede papier staat de rol van de deelnemer. Deze documenten vind je onderaan dit document met printinstructie.

Het spel bestaat uit acht rondes en kan je spelen in vijftig minuten (exclusief inloop). Het onderstaande script vermeldt bij iedere ronde het aantal minuten. Het script lokt reactie uit bij de deelnemers. Bijv doordat ze, in hun rol als appartementseigenaar, in discussie gaan over het gebouw. Deze interactieve onderdelen zorgen voor kennisuitwisseling tussen de workshopdeelnemers. Dit is dus de bedoeling!

Maar de spelleider moet na een paar minuten de interactie tussen deelnemers beëindigen, om de vaart erin te houden. De discussie hoeft niet ‘af’ te zijn. Na het spel is er vast wel een pauze en ruimte voor de deelnemers om na te praten.

Opening (5 minuten)

Als iedereen binnen is, vertelt de spelleider de opzet van het spel:

- Welkom bij de workshop. Of beter gezegd: welkom bij VvE Parkzicht in Rotterdam.
- Vanaf nu is ieder van jullie een eigenaar van een appartementsrecht. Hou nog even geheim welke rol je hebt. In een echte flat weet ook niet iedereen van elkaar wie huurder is of koper.
- VvE Parkzicht is een galerijflat van vier verdiepingen hoog. In totaal 48 woningen. Op de begane grond zijn bergingen, technische ruimten en drie winkelpanden. Er zijn trappenhuizen en een lift.
- De leden betalen nu gemiddeld 50 euro VvE-bijdrage per maand, afhankelijk van de grootte van hun appartement. Het gebouw is in slechte staat.
- Ik vertel kort welke rollen er zijn:
    - Eén van jullie werkt bij een woningbouwcorporatie. Je bent verantwoordelijk voor tientallen vve-gebouwen, waaronder VvE Parkzicht. Jouw werk: als een huurder vertrekt zet je het appartement in de verkoop.
    - Eén van jullie is huurder. Je woont hier al lang. Je hebt goed contact met de andere huurders. Hoewel er steeds minder huurders zijn, bestaat er nog steeds een huurdersvereniging met veel kennis over huurrecht.
    - Eén van jullie is van de oude garde. Je was ooit huurder, maar hebt het appartement gekocht. Dat is alweer lang geleden. Je woont bovenin het gebouw, waar de blokverwarming minder warmte afgeeft.
    - Deze VvE heeft ook eigenaren die hun woonappartement verhuren. Jullie hebben je verenigd in een collectief en gezamenlijk bezitten jullie 30% van de woon appartementen.
    - Eén van jullie is eigenaar van een appartementsrecht op de begane grond. Deze appartementsrechten hebben geen woonfunctie, maar een utiliteitsfunctie. In totaal zijn er drie winkels onderin dit gebouw.
    - Eén van jullie is bestuurslid. Deze persoon is eigenaar van een woonappartement. De eigenaar is gepensioneerd en kent de oude garde in de flat goed. De laatste jaren zijn er meer nieuwe gezichten in de flat. Die ken je nauwelijks.
    - Een van jullie is zo'n nieuw gezicht. Je kocht een paar maanden geleden een appartement. Je wil dat de VvE het gebouw gaat verduurzamen en bij jou begint de eerste ronde van dit spel.
    - Deze laatste eigenaar speelt een centrale rol in het spel. Wie van jullie heeft die rol gekregen?

[één of meerdere deelnemers antwoorden; spelleider kiest één van hen en geeft diegene de naam 'Diederik']

Spelleider: Oke dan speel jij Diederik.

Ronde 1 (vijf minuten)

De spelleider vertelt:

- We starten nu met ronde 1!
- Twee maanden geleden kwam Diederik in de flat wonen. Hij is ambitieus en wil dat de VvE het gebouw gaat verduurzamen. Hij wil een bijeenkomst organiseren met VvE-leden om te brainstormen over de mogelijkheden. Hij hangt posters op. Hij had een mooi email adres aangemaakt, maar krijgt nul reacties.
- Diederik raakt in gesprek met één van de winkeleigenaren. Die moet lachen om Diederik z'n actie. De winkeleigenaar zegt: "Natuurlijk reageert er niemand. Je moet het wel een beetje goed verkopen. Laten we samen een plan maken, dan neem ik ook een buur mee, zij is huurder en kent veel mensen." Ze spreken af bij Diederik thuis. Het is woensdagavond. Buiten schijnt de zon. De andere workshopdeelnemers mogen dus niet meepraten, want jullie hebben niet gereageerd op de oproep van Diederik.
- Dus Diederk, de winkeleigenaar en de huurder. Jullie drie gaan nu in gesprek over de vraag: Wat moet er gebeuren om meer mensen te betrekken bij de VvE?

[de drie workshopdeelnemers overleggen enkele minuten] Tip voor spelleider: durf het gesprek tussen deze drie deelnemers te onderbreken na enkele minuten en af te sluiten. Hou er vaart in!

Spelleider:

- Dank jullie wel voor dit leuke gesprek. Jullie kunnen vast nog lang hierover doorpraten, maar ik ga deze ronde bijna afsluiten. Eerst nog reacties uit de zaal. Wat laat deze ronde zien?

[Reacties uit de zaal].

Tip voor spelleider: na korte discussie in de zaal, deze ronde afsluiten met de volgende tekst:

- Bedankt voor al jullie reacties. Ik sluit deze ronde nu af. Deze ronde liet het belang zien van communicatie binnen de VvE.
- Als je een VvE-gebouw van deze omvang gaat verduurzamen, moet je echt serieuze communicatiemiddelen op gaan zetten en campagne gaan voeren. Dus met een groepje van deur tot deur. Dat vergt dus echt een grondige aanpak. Je kan daar een apart groepje bewoners voor vragen. Je zou ook kunnen overwegen professionele hulp hierbij in te schakelen.

Ronde 2 (vijf minuten)

De spelleider vertelt:

- Ronde 1 was een opwarmertje. Nu starten we met ronde 2!
- Het is inmiddels zes weken later. Diederik, de huurder en de winkeleigenaar zijn langs de deuren gegaan bij bewoners om een vragenlijst af te nemen. Hieruit blijkt dat veel mensen klachten hebben over het gebouw. Veel mensen willen graag dat de VvE aan de slag gaat. Maar ja, met wat dan? De ene buur begint over het trappenhuis, de ander over isolatieglas. En hoeveel gaat dat dan kosten vraagt iedereen. Tsja weet jullie veel. Jullie zijn toch geen gebouw expert?
- Jullie krijgen de tip om vanuit de VvE een procesbegeleider in te huren. Die persoon beoordeelt het gebouw en maakt een overzicht van de benodigde energiebesparende maatregelen, met daarbij een kostenindicatie per maatregel. Diederik zou graag een ledenvergadering willen organiseren. Hij heeft draagvlak nodig en geld uit de VvE pot voor de inhuur van deze procesbegeleider. Daarom gaat Diederik langs bij het bestuurslid. Diederik je belt aan bij het bestuurslid, ga je gang.

[Diederik en bestuurslid overleggen max twee minuten]

Erna betrekt de spelleider de overige deelnemers:

- Diederik en XXXX, dank jullie wel voor dit leuke gesprek. Wat valt jullie op?

[input vanuit de andere workshop deelnemers]

Tip voor spelleider: na korte discussie, deze ronde afsluiten met de volgende tekst:

- Dank jullie wel voor deze discussie. Ik ga deze ronde nu afsluiten.
- We zagen het belang van het bestuur van de VvE. Deze VvE heeft slechts 1 bestuurslid. Je merkt dat Diederik afhankelijk is van de grillen van dit bestuurslid. Het bestuur heeft grote invloed op wanneer er wordt vergaderd en waarover. Als je een gebouw van deze omvang gaat verduurzamen, heb je bij voorkeur een handvol bestuursleden en daarnaast een duurzaamheidscommissie.

Indien het nog niet is gegaan over de rol van de beheerder, vertelt de spelleider:

- In de casusomschrijving van VvE Parkzicht staat de beheerder kort omschreven. Maar niemand is nog begonnen over de kwaliteiten van deze beheerder. Terwijl de casus de indruk geeft dat de beheerder er met de pet naar gooit.
- Dus ook een VvE die wil verduurzamen is een goede beheerder essentieel.

Tip: het kan dat workshopdeelnemers aanvullingen hebben. Ze willen misschien nog wel doorpraten, terwijl jij de ronde afsluit. Maar geef dan aan dat de volgende ronde van het spel gaat beginnen “om de vaart erin te houden”. En dat er na het spel nog ruimte is om na te praten.

Ronde 3 (vijf minuten)

De spelleider vertelt:

- Ronde drie! Nadat Diederik en het bestuurslid het eens zijn geworden over een ledenvergadering, heeft het bestuurslid opdracht gegeven aan de beheerder om een ledenvergadering te organiseren. De beheerder heeft het druk, dus het duurde even, maar gelukkig zijn de uitnodigen verstuurd. Tussen het moment dat de uitnodigingen worden verstuurd en de ledenvergadering loopt een verplichte termijn van vier weken.
- Diederik gaat langs bij de winkeleigenaar en vertelt over zijn gesprek met het bestuurslid. De winkeleigenaar wil niet wachten op akkoord van de leden. Hij heeft al een lijstje gemaakt van mogelijke procesbegeleiders. Julie besluiten om ze meteen te bellen, het is toch rustig in de winkel. Wie willen jullie als eerste bellen?
- De Vos Vastgoedbeheer
- Iemand die je op LinkedIn voorbij zag komen, ene Johan
- De gemeente

Als spelleider heb je drie mogelijke procesbegeleiders genoemd die ze kunnen bellen. Ongeacht wie ze kiezen, zal dezelfde persoon in je spelorganisatie dan 'de telefoon opnemen'.

De procesbegeleider neemt de telefoon op en zegt:

> **De Vos Vastgoedbeheer**
>
> Goeiemiddag u spreekt met De Vos Vastgoedbeheer, waar kan ik u mee helpen? U wilt begeleiding bij het verduurzamen van een appartementencomplex? Ah oke en het gaat om een VvE zegt u? Nee helaas wij richten ons alleen op corporaties, maar veel succes verder met de verduurzaming
>
> **Johan van Linkedin**
>
> Eén hele goede middag, met Johan, wat kan ik voor u doen? Aha u wilt een VvE-gebouw verduurzamen? Ja daar kan ik wel bij helpen. Wij gaan voor u verkennen welke energiebesparende maatregelen er nodig zijn. En we maken een globale inschatting van de kosten. Dan rekenen we uit wat dat betekent voor de servicekosten. Daarvan kunnen we dan een presentatie geven aan de ledenvergadering. Is dat wat u zoekt? Mooi ik ga uw gegevens noteren en dan zetten we u op de wachtlijst. Ja dat gaat wel vijf a zes maanden duren, voordat we langskomen voor een intake. De kosten zijn 3000,- euro ex btw.
>
> **De Gemeente**
>
> Hoi met Marcel, wie is daar? Ja dat klopt, wij ondersteunen VvE's bij verduurzaming. Dat doen we in opdracht van de gemeente dus u betaalt niks, dat is mooi he. Ik ga u op de wachtlijst zetten, maar ondertussen gaan we niet

stilzitten hoor. Ik stuur u alvast wat informatiemateriaal waar u mee aan de slag kan.

Spelleider:

- Diederik en de winkeleigenaar zetten de VvE op de wachtlijst bij zowel de gemeente als bij Johan. Dan kunnen ze ondertussen draagvlak verhogen bij bewoners. Ik sluit ronde 3 nu bijna af. Wat heeft deze ronde laten zien?

[input vanuit de workshopdeelnemers]

Spelleider

- Ik sluit ronde drie nu af.
- Deze ronde illustreert het belang van planning bij de interne besluitvorming van een VvE. Bij het verduurzamen van een gebouw zijn er heel wat beslismomenten. Formeel neemt de ledenvergadering die besluiten. Maar wat Diederik en de winkeleigenaar slim hebben gedaan is dat ze niet op hun handen zitten en de ledenvergadering afwachten, maar dat ze een stap vooruit denken. Als de leden over vier weken akkoord gaan, staat de VvE alvast op de wachtlijst bij procesbegeleiders.
- Naarmate een VvE verder is in het proces, wordt het steeds meer puzzelen met die besluitvorming van de VvE in combinatie met de besluitvorming van de gemeente over de vergunning en de besluitvorming van het Warmtefonds over de lening. Die termijnen sluiten nooit mooi op elkaar aan. Dus vanuit de VvE moet je daar bovenop zitten. Het is behulpzaam om bij andere VvE's te vragen hoe zij dat hebben gedaan.

Ronde 4 (7 minuten)

Spelleider:

- Ronde vier! Vanavond is de ledenvergadering in een zaaltje van het buurtcentrum. Verschillende flatbewoners hebben Diederik aangesproken in de afgelopen dagen. Ze vinden het heel goed dat hij hiermee bezig is en wensen hem succes met de ledenvergadering. Diederik denkt: “zie je wel, het onderwerp begint echt te leven.” Maar helaas. Uiteindelijk komen maar weinig mensen opdagen. Aan de ledenvergadering, en dus aan deze ronde, doen mee:
  - De winkeleigenaar
  - De huurder
  - Het bestuurslid
  - De beheerder (mede spel organisator)
  - De corporatie
  - Een huurder
  - Diederik

[workshopdeelnemers ‘vergaderen’ een paar minuten. Nodig het bestuurslid uit om de vergadering te starten]

De spelleider:

- ik sluit deze ronde af. Wat laat deze ronde zien?

[input vanuit de workshopdeelnemers]

Spelleider:

- Dank voor jullie reacties. Ik sluit deze ronde nu af. Deze ronde illustreerde hoe moeilijk het is om te weten wat ‘de’ vve wil. De meningen van de leden lopen uiteen. Of mensen zijn niet aanwezig.
- We kunnen in deze VvE niet veel verwachten van de woningcorporatie. Wat we vaak zien is dat corporaties meestemmen met de meerderheid van de overige eigenaren. Ze willen niet investeren, maar ook niet dwarsliggen.
- Wat fijn is voor deze VvE, is dat ze vergaderen in het buurtcentrum. Er zijn ook VvE’s die zo’n lage opkomst hebben, dat ze hele informele locaties hebben om te vergaderen.
- Bij veel VvE’s stijgt de opkomst van vergaderingen gaandeweg de voorbereidingen. Dus hoe concreter de plannen worden, hoe meer mensen komen. Het kan ook helpen om voorbeeldmateriaal tentoon te stellen in een algemene ruimte met inloopspreekuur.

Ronde 5 (3 minuten)

Spelleider:

- Diederik, wat voor werk doe je eigenlijk in het dagelijks leven?

[antwoord Diederik; deze workshopdeelnemer mag dat verzinnen]

- Oke je zit op je werk en je wordt gebeld door een nummer dat je niet kent. Je neemt op en je begrijpt niet meteen waar dit over gaat. Opeens besef je: oh ja natuurlijk, dit gaat over de VvE.

Procesbegeleider:

- Goeiemorgen met Johan, we willen graag de intake inplannen. We willen graag naar binnen bij acht appartementen. Kunt u regelen dat de bewoners thuis zijn? Ook willen we de technische ruimten in en het dak op. We kunnen langskomen op maandag tussen negen en twaalf. Anders wordt het woensdag tussen twee en vijf.

[Diederik geeft antwoord]

De procesbegeleider vervolgt:

- Jullie hebben kort geleden een ledenvergadering gehad toch? Tsja wat wel jammer is, dat was ik vergeten te zetten. Eigenlijk hadden jullie in dit prille beginstadium ook budget moeten vrijmaken voor een quickscan flora en fauna en, indien nodig, een aanvullend onderzoek naar vleermuizen. Dan hadden we dat alvast kunnen starten. Maar goed. Ik zal alvast een Ecoloog bellen, en jullie op de wachtlijst zetten.

[Diederik en procesbegeleider ronden gesprek af]

De spelleider:

- Ik ga deze ronde bijna afsluiten. Wat laat deze ronde zien?

[workshopdeelnemers reageren]

De spelleider:

- Dank voor jullie reacties. Ik ga deze ronde afsluiten. De ronde illustreert dat de eigenaren die de verduurzaming regelen, ook tijdens reguliere werktijden beschikbaar moeten zijn. De VvE's van deze omvang die het al gelukt is om te verduurzamen, hebben vaak een duurzaamheidscommissie met een aantal gepensioneerde eigenaren.

Ronde 6 (zeven minuten)

De spelleider:

- Het is vier maanden later. Er is inmiddels een duurzaamheidscommissie opgericht. Zijn er nog eigenaren die zich daarvoor willen aanmelden?

[workshopdeelnemers reageren]

De procesbegeleider heeft verschillende keren het gebouw bezocht. Hij is in een aantal appartementen geweest. Hij heeft een advies gemaakt om het gebouw te verduurzamen. Hij gaat het advies toelichten aan de duurzaamheidscommissie:

Procesbegeleider:

- Bedankt dat jullie gekomen zijn. Ik heb advies geschreven over jullie gebouw. Het is weliswaar op hoofdlijnen. Er staan 18 maatregelen in. Een deel van die maatregelen zijn onderhoudsmaatregelen. Een deel zijn energiebesparende maatregelen. In principe moet de VvE alle maatregelen gaan uitvoeren, maar de maatregelen zijn verdeeld in drie pakketten. Pakket A met basismaatregelen die echt urgent zijn. Pakket B waarbij al flinke stappen worden gezet voor verduurzaming. En pakket C is een gasloos gebouw. Pakket B en C kunnen jullie dus nog uitstellen.
- Bij ieder pakket is ook een inschatting gemaakt van de verwachte energiebesparing, de aanneemkosten en de subsidiemogelijkheden. Ook is gekeken naar het meerjarigonderhoudsplan. De VvE reserveert jaarlijks voor onderhoud, een deel van die reserveringen is straks niet meer nodig.

Spelbegeleider:

- De duurzaamheidscommissie bespreekt, in het bijzijn van de procesbegeleider, welke vervolgstappen ze moeten nemen naar aanleiding van dit advies.

[duurzaamheidscommissie overlegt enkele minuten]

Spelleider sluit ronde af, zonder verdere input uit de zaal:

- Ik ga deze ronde nu afsluiten. Deze VvE is al best ver in het proces. Althans, de duurzaamheidscommissie. Nu is het zaak om **draagvlak** te gaan bouwen bij de overige vve leden. Dus weer langs de deuren, mensen bellen, etc.
- Een andere belangrijke component is de splitsingsakte. En daarover gaat de volgende ronde.

Ronde 7 (vijf minuten)

De spelleider vertelt:

- De duurzaamheidscommissie van de VvE krijgt een mailtje van een vve lid:

- “Tegenover onze flat zitten drie restaurants. Die restaurants willen terrasverwarming, prima, moeten zij weten. Maar de overheid verleent dus een vergunning aan die restaurants. Dat is toch bezopen. Wij moeten hemel en aarde bewegen om energie te besparen. We moeten aan de dwangpomp, maar zij krijgen van diezelfde overheid zomaar toestemming voor terrasverwarming. Ik doe niet meer mee, ik ga geen cent extra betalen!”

- Wat doet de duurzaamheidscommissie?

[geef een moment aan de duurzaamheidscommissie, die waarschijnlijk besluit om in gesprek te gaan met de bewoner]

Spelleider

- Ik concludeer dat de duurzaamheidscommissie in gesprek gaat met de boze bewoner. Wie van de commissie wil langs bij de boze bewoner? Of ga je bellen?

[gesprek tussen de boze bewoner en iemand van de duurzaamheidscommissie. Dan blijkt al snel dat deze eigenaar in het verleden zelf kozijnen heeft vervangen. Als het goed is, zal het gesprek gaan over de splitsingsakte.]

Spelleider

- ik ga deze ronde bijna afsluiten. Wat laat deze ronde zien?

[workshopdeelnemers reageren]

Spelleider

- Deze ronde laat ook zien dat de splitsingsakte spijkerhard is. Dit is de juridische basis van de VvE. Er staat hoeveel leden er zijn, hoeveel stemrecht ieder lid heeft, hoeveel ieder lid bijdraagt aan de pot. En er staat een beschrijving van het gebouw, vaak met tekening. Daaruit wordt duidelijk wat collectief eigendom is en waar de eigenaar zelf verantwoordelijk voor is.

Ronde 8 (vijf minuten)

De spelleider vertelt:

- Het is een jaar later. Nagenoeg alle leden zijn schoorvoetend akkoord gegaan met verhoging van de VvE-bijdrage. De duurzaamheidscommissie heeft deskundigen geselecteerd en aan het werk gezet om de verbouwing voor te bereiden.
- Daar hebben ze inmiddels al bijna 75.000 euro aan uitgegeven. Waarvoor de VvE subsidie zal ontvangen.
- De experts moesten een hoop technische details uitwerken. Maar dat heeft als resultaat dat de VvE goed in kaart heeft wat er moet gebeuren, welke risico's daarbij komen kijken, en hoeveel het gaat kosten.
- De duurzaamheidscommissie is bezig om een lening aan te vragen bij Nationaal Warmtefonds. En wat ook is gelukt: er heeft een ledenvergadering plaatsgevonden waarbij tachtig procent van de leden aanwezig was en bijna iedereen voor de verduurzaming stemde. Er heerst zelfs een jubelstemming in de flat. Aankomende winter zal nog koud zijn, maar volgende winter zitten we er warmpjes bij!
- De plannen zijn gemaakt. De interne besluitvorming is rond. De bouwvoorbereiding kan beginnen. Diederik je wordt gebeld door de aannemer.

De aannemer vertelt aan Diederik:

- Ik heb slecht nieuws jongen. We hebben een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente. De welstandscommissie oordeelt ook over de plannen, dat is een vast onderdeel van het beoordelingsproces. De architect heeft de plannen toegelicht, maar helaas. Kort samengevat zegt welstand: ga terug naar de tekentafel. De isolatiepakketten zijn lomp en passen niet bij het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw.
- We moeten opnieuw naar de plannen kijken. Wat het precies betekent weet ik niet, maar de eisen van welstand betekenen wel dat het veel duurder gaat worden. De start van de werkzaamheden wordt minstens een half jaar later, waardoor de VvE ook subsidie van de gemeente gaat mislopen.

De spelleider:

- Dit slechte nieuws gaat als een lopend vuurtje door de flat. Daarom wordt in allerijl een bijeenkomst georganiseerd. Iedereen is aanwezig. De voorzitter van het bestuur neemt als eerste het woord.

[de workshopdeelnemers overleggen]

Spelleider:

- Ik ga deze ronde nu afsluiten. Deze ronde laat zien dat zelfs vlak voor de start van de uitvoering, een bouwproject nog kan struikelen. In dit voorbeeld gaat het over welstand. Maar het kan van alles zijn. De VvE is alle motivatie verloren.

De spelleider sluit de workshop af.

Printinstructie

Op de volgende bladzijden staan twee bijlagen.

Bijlage 1: Rollen die de workshopdeelnemers gaan vertolken

De pagina's 14 t/m 17 kun je het beste drie keer uitprinten, en vervolgens door de helft knippen en aan iedere deelnemer één rol uitdelen. Dan heb je voldoende voor twintig deelnemers.

De rollen zijn expres een karikatuur. In de praktijk zijn heel veel particuliere verhuurders juist enorm betrokken bij hun VvE, omdat ze nadenken over de lange termijn. En in de praktijk is er verschil in de houding van corporaties, beheerders, etc. Maar omwille van het spel element is het een karikatuur.

Bijlage 2: beschrijving van de vve

De laatste pagina is een beschrijving van het gebouw en de juridische structuur van de VvE. Print er één uit voor iedere deelnemer.

Voorzitter van het dagelijkse bestuur van de VvE

- **1 stemrecht**
- Je bent de **pensioengerechtigde leeftijd gepasseerd**.
- Je bent redelijk welvarend en kunt **eenmalige kosten makkelijk opbrengen**.
- Je zit al **10 jaar** in het **bestuur**, sinds de splitsing van het gebouw.
- Je hebt een **sterke band** met de **oude kopers** en **utiliteitseigenaars**.
- Je bent het enige bestuurslid

Woning corporatie

- **34 Stemrecht(en)**
- Je werkt bij een woningcorporatie en hebt 40 van dit soort panden in je portfeuille
- Het beleid is dat jullie **geen invloed** aanwenden en laten het bestuur aan het bestuur.
- Jullie **willen verduurzamen** in lijn met de prestatie afspraken maar **willen** jullie zin **absoluut niets doordrukken**. Liever geen verduurzaming als dat nodig is.
- Je belangrijkste doel bij deze VvE: als een huurder opzegt, appartement verkopen.

*Vertegenwoordiger van Particuliere verhuurders (***28 Stemrecht(en)**

- Een vastgoed partij vertegenwoordigd de particuliere verhuurders in deze VvE.
- Jullie willen de **kosten** zo **laag** mogelijk houden en zijn **lastig bereikbaar**.
- De appartementen van **1 verhuurder** zitten boven in en krijgen **niet** regelmatig **warmte**. De **andere** verhuurders hebben hier **geen last** van.
- Van alles wat er mis is met het gebouw is volgens jullie door slecht onderhoud uit het verleden van de sociale verhuurder.

Koper Oude garde

- **18 Stemrecht(en)**
- Jullie zijn allemaal bewoners die meer dan **>20 jaar** in de flat **wonen** waarvan een deel al hun **leven lang**. Iedereen huurde eerder bij de woningcorporatie.
- Jullie zijn allemaal de **pensioen** gerechtigde leeftijd gepasseerd.
- Jullie zijn regelmatig **boos** over de **kosten afrekening** van de **energiekosten** en halen dit punt dan ook graag op om jullie punt te maken.
- Ook zijn jullie **niet blij** met de **groen ideeën** van de nieuwere kopers.
- Jullie hebben **3 appartementen** op de **bovenste verdieping**. Deze appartementen krijgen **niet** regelmatig **warmte**. De andere hebben dit probleem niet.
- Het achterstallig onderhoud schrijven jullie toe op het verleden en dus de sociale verhuurder.

Utiliteitseigenaar

- **3 Stemrecht(en)**
- Jullie bestaan uit **MKB'ers** en jullie exploiteren allemaal een **winkel** en zijn aangesloten op **collectieve installaties** zoals iedereen in het gebouw.
- Jullie zitten in dezelfde VvE als alle andere deelnemers. Er is geen spraken van **geen onder splitsing**.
- Jullie willen iets doen aan de **brandveiligheid** van het gebouw. De verouderde stoppenkasten zitten namelijk naast de winkels.
- Jullie willen **graag verduurzamen** want de etalage is nog **enkelglas**.
- Maar er is maar **beperkt budget** beschikbaar.

Huurder

- **Geen stemrecht**
- Jullie mogen namens huurdervereniging de **ALV waarnemen**.
- Jullie vertegenwoordigen zowel de mensen die particulier huren als de sociale huurders.
- Jullie weten goed wat jullie **huurrecht** inhoud. Zowel de woningcorporatie als elke particuliere verhuurder moeten **70% van alle huurders** laten instemmen met renovaties voor ze mogen instemmen op een ALV.
- Jullie **zitten** in de **duurzaamheidscommissie** met de koper nieuw groep.

*Koper Nieuwe garde (***19 Stemrecht(en)**

- Jullie zijn allemaal **starters** die in hun eerste ‘koophuis’ wonen. Strikt genomen geen koophuis maar een appartementsrecht, maar besef je dat wel?
- Je staat ervoor open om een duurzaamheidscommissie te beginnen: je zou onderzoek willen doen naar de **combinatie van verduurzaming en onderhoud.**
- Jullie hebben bij de **jaarafrekening** altijd **onenigheid** over de **kosten van de lift** met de andere bewoners.
- Jullie **vinden** de huidige **VvE bijdragen van €50,- te laag** om goed onderhoud aan het gebouw te laten doen en dus zeker te weinig voor verduurzaming.
- **Een deel** van jullie heeft **eigen kozijnen en glas** al laten **vervangen** voor dubbelglas en geïsoleerde kozijnen.
- Jullie hebben **5 appartementen** op de **bovenste verdieping**. Deze appartementen krijgen **niet** regelmatig **warmte**. De andere hebben dit probleem niet.
- Het achterstallig onderhoud schrijven jullie toe op het verleden en dus de sociale verhuurder.

Welkom bij VvE Parkzicht

Het gebouw is in 1965 opgericht, vier verdiepingen hoog en bevat 48 woningen waarvan de bovenste laag maisonnettes zijn. Op de begane grond zitten bergingen, de hoek aan een winkelstraat is voorzien van drie winkelpanden met grote etalages van enkel glas. In de gemeenschappelijke kelder van de bedrijfsruimtes zitten de nutsvoorzieningen, waaronder sterk verouderde stoppenkasten. In de technische ruimte staat de collectieve verwarming voor het gehele pand. De verwarming hapert, op de bovenste verdiepingen wordt het in de winter niet warm. Het gebouw wordt aan de kopse kant door een trappenhuis ontsloten en de woningen zijn via galerijen aan de binnenterreinen bereikbaar. In de jaren tachtig is aan het trappenhuis een lift geplaatst. De lift is niet opgenomen in de splitsingsakte. Het gebouw is van beton met zichtmetselwerk en met een kleine spouw. De kruipruimte is vochtig, waarover al meerdere keren een waarschuwing door een technisch adviseur is uitgebracht. Het vervolgonderzoek wordt elk jaar doorgeschoven. Het gebouw heeft houten kozijnen met klepramen voor ventilatie. Door een fout bij een laatste onderhoudsbeurt verrotten de kozijnen nu snel. De garantietermijn is verlopen en de begrote kosten zijn hoog. Het glas varieert, veel bewoners hebben op eigen kosten al HR++ glas geplaatst, de bestuurder heeft hiervoor toestemming gegeven. Het bitumen dak is de afgelopen jaren bij lekkages gerepareerd, het dak wordt bij elk update van het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) buiten beschouwing gelaten. In de zomer warmen de woningen onder het dak sterk op.

De leden betalen nu gemiddeld 50 euro Vve bijdrage per maand, waarbij 30% van de kosten nodig zijn om het contract met de beheerder te betalen. Volgens de beheerder zouden bewoners geen hogere bijdrage accepteren. Er is geen aparte bemetering geplaatst ook niet voor de winkelpanden. Een keer per jaar worden de kosten op basis van de breukdelen afgerekend. Is deze bijdrage voldoende voor het onderhoud?

<u>De eigendomsstructuur</u>

Het pand was ooit een huurpand van een woningcorporatie. 15 jaar geleden zijn de woningen gesplitst. Sinds 10 jaar verkoopt de corporatie woningen uit het pand, bij vertrek van huurders. De woningcorporatie hanteert bij verkoop een zelfbewoningsplicht van 2 jaar. Veel bewoners hebben hun woning van de woningcorporatie gekocht en zijn vaak oude huurders die al meer dan 20 jaar wonen in het complex. Een andere groep zijn nieuwe bewoners, vaak starters op de woningmarkt. De woningen zijn met een WOZ waarde van 120.000 euro nog goed betaalbaar. De groep starters heeft de afgelopen jaren wel vaker het nazien omdat beleggers de woningen voor een goede prijs van de eigenaar bewoners opkopen en deze binnen de wettelijke regels verhuren. De verhouding is 33% woningcorporatie 37% eigenaar bewoners en 30% verhuurders/beleggers.

<u>Het bestuur en de beheerder</u>

Er is een bestuurder die al sinds de oprichting van de VvE de bestuurstaken uitvoert. De eigenaren van het eerste uur vertrouwen hem en stemmen met alle voorstellen mee. De nieuwe bewoners zijn ongeorganiseerd, ontevreden met de gang van zaken en maken zich zorgen over de “financiële gezondheid” van de VvE. Er moest al een keer een eenmalige betaling van gemiddeld 2500 euro door alle eigenaren voor een balkonrenovatie opgebracht worden. Verder is er ook vaak ruzie over de jaarlijkse kostenafrekening voor de lift en de energiekosten.

Uit de groep nieuwe bewoners is de duurzaamheidcommissie ontstaan. Zij willen graag onderzoeken of onderhoud en duurzaamheid samen kunnen gaan. Bij de oude bewoners en de bestuurder stoten ze op weerstand.

De woningcorporatie laat de bestuurstaken bij de bestuurder en neemt geen invloed. De verhuurders laten zich collectief door een vastgoedpartij vertegenwoordigen. Zij zijn moeilijk bereikbaar en willen de kosten laag houden.

De beheerder van een klein beheerkantoor werkt nauw samen met de bestuurder en gedraagt zich meer als bestuurder van de VvE. Hij weigert om mee te werken aan onderzoek voor verduurzaming en bepaalt vaak wat per jaar aan onderhoud uitgevoerd wordt. Daarvoor huurt hij partijen in waarmee hij vaker samenwerkt. De uitvoering van de werkzaamheden verlopen zelden zonder problemen.