

RAYMOND KRAMER
 VASTGOEDCONSULENT GEDEELD EIGENDOM ENZO

'SPLITSINGSBELEID IS VERSTANDIG'

Gemeente moeten beleid hebben voor het geval verhuurders appartementen willen verkopen, stelt Kramer. Dat stelt gemeenten in staat eisen te stellen voordat een complex overgaat van een verhuurder naar een vereniging van eigenaren. Woningcorporaties doen er verstandig aan over die eisen te overleggen met de gemeente.

TEKST: PETER HENDRIKS

Waarom vindt u dat gemeenten beter voorbereid moeten zijn op grootschalige verkoop van huurappartementen?

'Ja, veel gemeenten hebben geen beleid voor als grote eigenaren van huurappartementen bezit afsplitsen. Dat begint een serieus probleem te worden, want het verkopen van appartementen is tegenwoordig voor woningcorporaties een belangrijke inkomstenbron. Daardoor ontstaan flatgebouwen met woningen die deels corporatie- en deels particulierbezit zijn. Dat kan op den duur leiden tot haveloze gebouwen waar onveilige situaties voor komen. Daarom pleit ik ervoor dat gemeenten de zaken zo regelen dat dit wordt voorkomen. Het hebben van een splitsingsbeleid is verstandig.'

Hoe kunnen gemeenten dat dan doen?

'Ik weet niet precies hoeveel gemeenten geen eigen splitsingsbeleid hebben, maar gelukkig hebben veel grotere gemeenten dit wel geregeld. Het komt erop neer dat als een grote verhuurder – laten we zeggen een woningcorporatie – huurappartementen wil gaan verkopen de gemeente meestal een splitsingsvergunning moet afgeven. Daaraan kan de gemeente allerlei eisen verbinden. Denk aan de onderhoudstoestand van de woning en de staat van de fundering. Dat zijn zaken die een gemeente goed geregeld wil zien. Zo'n verlanglijst kan behoorlijk lang zijn. Je kunt ook denken aan isolatie- en geluidseisen of normen voor brandwerendheid. Het is het laatste gemeentelijke toetsingsmoment voordat de verantwoordelijkheid voor het complex van de woningcorporatie overgaat op de vereniging van eigenaren (VvE).'

Dat is mooi voor een gemeente, maar kost dat corporaties dan geen handen vol geld?

'Beseft wel dat de eisen die een gemeente kan stellen zelden overdreven luxe zijn. Het gaat om behoud van kwaliteit en een veilige leefomgeving. Maar het moet voor een corporatie natuurlijk wel interessant blijven om te splitsen. Als de splitsingseisen leiden tot enorm hoge kosten, dan kan het voorkomen dat splitsen niet langer de moeite waard is. Gemeenten doen er verstandig aan niet te ver te gaan met hun eisen. Ik adviseer corporaties altijd om van tevoren met de gemeente te overleggen over de inhoud van dit soort eisen. Voor gemeenten zitten er ook grote voordelen aan zo'n gemengd complex. Een wijk wordt zo sociaal gevarieerder en vaak gaat de leefbaarheid omhoog. Bovendien worden de opbrengsten van de corporatie weer geïnvesteerd in onderhoud, buurten en sociale huurwoningen.'

Kun je via de splitsingsvergunning ook voorkomen dat nieuwe eigenaren het onderhoud laten versloffen?

'Dat is moeilijk. Je geeft de VvE alleen een goede start mee. Het latere onderhoud gaat via die VvE. Eigenaren van een appartement zijn verplicht lid bij die vereniging. Bij dat lidmaatschap horen allerlei verplichtingen voor het onderhoud. Een koper weet dus vooraf wat voor kosten en verantwoordelijkheden de aanschaf van de woning meebrengt. Via de VvE sparen de eigenaren voor onderhoud en dergelijke.'

Wat zijn de belangrijkste punten voor een corporatie bij het opstellen van een VvE-reglement?

'Je moet alles geregeld hebben vóór de eerste verkoop. Zorg ervoor dat je het juridisch zo regelt dat je als corporatie over alle zaken kunt meestemmen in de VvE-vergadering. Zeker in het begin van het verkoopproces heeft de woningcorporatie de meerderheid. De corporatie kan zo de kwaliteit van het onderhoud bepalen. Het uitgangspunt is dat je voorkomt dat het bezit in waarde terugloopt doordat de uitstraling van het complex steeds onplezieriger wordt.'