

De VvE - Een Vereniging van Eigenaren; omdat het móét!

Als eigenaar van een gedeelde woning/appartement word je niet alleen eigenaar van huis, maar ook lid van een vereniging. Dat betekent dat je samen met andere eigenaren verantwoordelijk bent voor het gehele onroerend goed waar jouw appartement deel van uitmaakt.

Een VvE is een statutaire vereniging, ingeschreven in de KvK. Een organisatie/bedrijf die functioneert op basis van democratische besluitvorming. Een organisatie die bestaat dankzij de bijdrage van haar leden en opgericht is met een specifiek doel. Daar komt veel meer bij kijken dan alleen de maandelijks bijdrage en het inhuren van een VvE-beheer.

Het succes van een vereniging wordt bepaald door het sociale fundament (verenigingscultuur). Het gezamenlijke doel, de geldende normen en waarden en gedeeld belang, bepaalt de betrokkenheid van de leden en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de taken die de vereniging heeft.

De VvE is in dit opzicht een bijzondere vereniging. Leden kiezen niet voor een lidmaatschap maar krijgen het erbij als ze een woning/appartement kopen dat ze statutair delen met meerdere eigenaren.

De VvE – Verenigingsscan is de start voor effectief Verenigingsmanagement. Het geeft inzicht en grip op de VvE, en het maakt onderwerpen voor de leden bespreekbaar.

Waarom een VvE Verenigingsscan.

De VvE - Verenigingsscanⁱ is gebaseerd op de leden die vrijwillig edoch verplicht zijn een bijdrage te leveren aan het fundament van de vereniging, de bestuurlijke inrichting en organisatievorm die binnen een vereniging en het interne doel (nl. het onderhoud en beheer van vastgoed) dat zij dienen. De VvE is een gesloten verenigingsvorm met een beperkt aantal leden die bestuurlijk geacht worden in staat te zijn om gezamenlijke en gedragen besluiten te nemen over bouwkundige (onderhoudszaken) en de daarbij behorende financiële consequenties op de korte en lange termijn (MJOP's). En dit is slechts één van de vele processen die binnen de VvE spelen. U kunt hierbij denken aan het controleren op uitvoering van besluitvorming, contractbeheer, onderhandelingen met dienstverleners of relevante stakeholders, financiële administratie, wet- en regelgeving en stakeholders als gemeente.

Het belang van verenigingsmanagement, het leggen van een sociaal fundament, gebaseerd op gezamenlijke normen en waarden, een ordentelijke inrichting van de bestuurlijke processen, het inzetten van de wisselende beschikbare 'vrijwillige' kwaliteiten van de eigenaren afgezet tegen de benodigde expertise voor alle aspecten van de vereniging is een voorwaarde om tot gedragen besluitvorming en adequate realisatie te komen. En juist dat is het deel van het verenigingsmanagement wordt vaak niet of onvoldoende ingericht.

Ik nodig u van harte uit om aan de slag te gaan met de VvE – Verenigingsscan. U krijgt hiermee zicht waar u als lid staat binnen uw VvE. U kunt dan het heft in handen nemen door zelf aan de slag te gaan of het verbeterproces samen met AKnet, verenigingsmanagement op te pakken.

Angelique van Dam
Verenigingsmanagement
06-302 59 570
angelique@aknet.nl

VvE – Verenigingsscan (kort toegelicht)

De VvE – Verenigingsscan heeft 3 doelen.

1. Het brengt de sterktes en de zwaktes van de VvE in beeld.
2. Het geeft handvatten om samen met de leden verbeterpunten te benoemen.
3. De verbeterpunten kunnen direct omgezet worden in een stappenplan.
Een uitvoerbaar stappenplan dat aansluit op de mogelijkheden van de leden van de VvE.

De VvE - Verenigingsscan geeft daarmee het 'besturen van een VvE' daadwerkelijk handen en voeten! Het geeft de leden en de actieve vrijwilligers meer grip op de wijze waarop de VvE wil zorgen voor het gezamenlijk eigendom. Een goed functionerende VvE heeft een sociaal fundament waarop zij gezamenlijk en gefundeerd komen tot adequaat beheer en onderhoud.

Programma: VvE – Verenigingsscan (voorbeeld)

1. Introductiebijeenkomst en invullen vragenlijsten
 2. Evaluatiebijeenkomst en bepalen punten stappenplan
 3. Bespreking in ALV
- Uitkomstrapportage en voorbereiding bijeenkomst
 - Adviesrapport t.b.v. Bestuur

1. Introductiebijeenkomst

Vragenlijsten invullen

De aanwezigen vullen de vragenlijst afzonderlijk in. De vragen gaan over de dagelijkse praktijk; bij het invullen gaat het er niet om te bedenken wat wenselijk is. Hanteer bij twijfel over het antwoord de vuistregel dat de meest voorkomende situatie van toepassing is.

Uitkomsten inventariseren

In deze stap inventariseert u de antwoorden op de vragen. Hierbij is het handig om met flappen te werken waarop u de vragen noteert, en vervolgens de antwoorden turft. Op deze manier wordt inzichtelijk waar u het met elkaar eens bent, en waar u van mening verschilt

Uitkomsten bespreken

In deze stap bediscussieert u per thema de uitkomsten van stap 1 en 2. Over welke vragen bent u het met elkaar eens? En waar verschilt u van mening? Op deze manier stelt u gezamenlijk per vraag het definitieve antwoord vast. Let er bij het bespreken op dat u, naast het vaststellen van aandachtspunten, ook oog hebt voor de sterke punten van uw organisatie.

2. Evaluatiebijeenkomst op basis van uitkomsten sessie 1

Samenvatten uitkomsten en vertalen naar sterke en zwakke punten
Ontwikkelpunten bepalen
Bespreken prioriteiten, input tbv advies.

3. Advies Bestuur & presentatie in ALV

Het adviesrapport kan gebruikt worden om samen met de leden de vervolg afspraken te maken. Hoe wordt gereageerd op het rapport en wat willen de leden gaan oppakken. Daarnaast kunt u nadenken over wie u eventueel nog meer bij de uitwerking wilt betrekken. De wijze waarop de leden invulling willen geven aan het advies, wordt bepaald door de leden.

Thema's VvE Verenigingsscan

De VvE- Verenigingsscan geeft per thema u een duidelijk inzicht in de sterke en zwakke punten van uw VvE. Daarnaast helpt de Verenigingsscan u om een prioriteitenlijst op te stellen, en geeft praktische tips die u kunt gebruiken om verbeteringen in uw organisatie daadwerkelijk te realiseren. De thema's zijn

- 1. Leden**
- 2. Bestuur en aanpak**
- 3. visie en beleid**
- 4. geld en middelen**
- 5. stakeholders**

Leden

De leden vormen het hart van de organisatie. Het zijn deze mensen die met elkaar de eigenaar zijn van de VvE en met elkaar het eigendom beheren en onderhouden.

Bestuur en aanpak

Besturen van VvE bestaan vaak uit eigenaren die zich het meeste betrokken voelen en het als een plicht voelen om een taak op te pakken. Ze voelen zich iets meer dan een andere eigenaar verantwoordelijk. De VvE is een opgelegde organisatiestructuur (overheid) en niet een gekozen vorm. Elke VvE heeft vaste gewoontes en routines en dat vormt de basis waarop activiteiten worden uitgevoerd.

Het onderdeel 'Bestuur en Aanpak' helpt zicht te krijgen op wat wel of niet loopt in de VvE en geeft handvatten om de Bestuurlijke processen te verbeteren.

Visie en beleid

Bij de meeste VvE staat de uitvoering van het werk en het hier en nu vaak centraal. Er is dan ook niet altijd tijd en ruimte om na te denken over samenwerking, creëren van draagvlak of het binden en betrekken van leden bij huidige en toekomstige ontwikkelingen, ambities en mogelijke kansen en bedreigingen voor de Vereniging. U kunt het invullen van de vragen bij Visie en Beleid gebruiken om bij deze onderwerpen stil te staan en er concreet actie op te ondernemen.

Geld en middelen

Geldstromen binnen de VvE worden bepaald door de bijdragen van de leden. De leden stemmen ook over de besteding van de middelen. De mate van tevredenheid en betrokkenheid van de leden wordt bepaald door de hoogte van de financiële inbreng t.o.v. het resultaat (woongenot, veiligheid, gezond en waarde vastgoed) bepaald. Een VvE heeft met haar leden te zoeken naar de juiste balans tussen investeren, en de bereidheid deze te financieren. Het realiseren van draagvlak krijg je alleen door een heldere en gezamenlijk gedragen visie op je vastgoed en de wijze waarop je daarin met elkaar bereid bent te investeren. 'Geld en Middelen' geeft inzicht in hoe uw vereniging met deze facetten omgaat en wat u op dit thema eventueel kunt verbeteren.

Stakeholders

Per VvE zijn er een paar stakeholders te benoemen. Voor een VvE is het belangrijk om zicht en inzicht te hebben in de stakeholders om de vereniging heen. Denk hierbij aan partijen als de gemeente, buurt, financiers, aannemers, contractpartijen, VvE beheer.

Allen hebben impact op het functioneren van een VvE

Een bestuur kan echter pas de juiste ondersteuningspartijen vinden voor hun vve als de interne organisatie van de VvE en wensen van de leden bekend zijn.

Gezien het wisselende kennisniveau van de leden (vrijwilligers) zal er een flexibele schil van partijen rondom de VvE nodig zijn om de basiskwaliteit van een VvE te borgen. De leden hebben hier een belangrijke stem is. En een stem kan alleen worden uitgebracht als ook begrepen wordt waar het over gaat.

ⁱ Bij het opzetten van de VvE – Verenigingsscan is gebruik gemaakt van diverse tools van Movisie. en de expertise van AKnet, die reeds 18 jaar lang verenigingen met vrijwillige bestuurders adviseert en ondersteunt bij de organisatie van de vereniging zodanig dat zij in samenspraak met de leden en met de inzet van vrijwilligers hun doelstellingen bereiken.