

HBO- afstudeeronderzoek: Mogelijkheden van samenwerking tussen VVE's in het Paleiskwartier

Achtergrond:

De westzijde van het Centraal Station in 's-Hertogenbosch verandert in hoog tempo tot een levendig, nieuw stadscentrum. Het Paleiskwartier bestaat straks uit 2000 woningen en 180.000 m² kantoorruimte. Ook wordt nog eens 40.000 m² bestemd voor horeca, winkels, cultuur, een hotel en bioscoop. Op dit moment is meer dan de helft gerealiseerd.

De woningen in het Paleiskwartier betreffen vrijwel alleen appartementen. Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar en dus medeverantwoordelijk voor het hele gebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van.

In het gebied Paleiskwartier zijn op dit moment 21 Verenigingen van Eigenaren (verder VVE's) actief. Deze VVE's komen samen en worden vertegenwoordigd door Paleiskwartier Wijkbelangen (www.paleis.org).

Paleiskwartier Wijkbelangen wil namens haar leden, en vooral de aangesloten VVE's, meer inzicht ontwikkelen in de mogelijkheid die verdergaande samenwerking tussen VVE's biedt. Daarbij kan gedacht worden aan het opzetten van een gezamenlijk inkoopbeleid (bijv. op het gebied van energie, woningonderhoud, afvalverwijdering), kennisuitwisseling en professionalisering maar het kan ook andere vormen van samenwerking betreffen. Bij mogelijke voordelen van samenwerking moet ook overwogen worden of en hoeverre daardoor de (gewenste) autonomie van de VVE's wordt belemmerd.

Vraagstelling:

Op welke wijze en in welke mate kan samenwerking tussen de VVE's binnen het Paleiskwartier leiden tot (financiële) voordelen als gevolg van verbeterde inkoopposities, kennisontwikkeling en professionalisering van VVE bestuur?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de onderstaande deelvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de belangrijkste taken en verantwoordelijkheden van VVE's en VVE-besturen?
2. Welke vormen van samenwerking tussen VVE's zijn er bekend (in de vakliteratuur).
3. In hoeverre kunnen de verschillende vormen van samenwerking tussen VVE's leiden tot verbetering van de inkooppositie van VVE's ten opzichte van verschillende soorten leveranciers?
4. Kan kwantitatief inzicht worden gegeven en indien dit het geval is, welk van de mogelijke domeinen van samenwerking?
5. In hoeverre kunnen de verschillende vormen van samenwerking tussen VVE's leiden tot verbetering van de kennispositie en professionalisering van VVE-besturen?
6. Welke andere mogelijke voordelen kan samenwerking tussen VVE(-besturen) opleveren?
7. Onder welke (rand)voorwaarden kunnen deze voordelen ontstaan?

Doelstelling:

Het in kaart brengen van de mogelijke (financiële) voordelen die de VVE's in het gebied Paleiskwartier kunnen behalen door samenwerking en het formuleren van de randvoorwaarden waaronder deze voordelen tot stand kunnen worden gebracht.

Aanpak:

Het beoogde onderzoek zal bestaan uit twee fases. In de eerste fase zal de nadruk liggen op verkenning van de (wetenschappelijke) literatuur op het gebied van VVE's, in relatie met thema's als professionalisering, inkoopbeleid, en kennisontwikkeling op het gebied van samenwerking tussen VVE's. De tweede fase bestaat uit veldwerk gebaseerd op analyse van interviews met relevante spelers in het veld. Daarbij wordt op dit moment gedacht aan: bestuursleden van betrokken VVE's in het Paleiskwartier, Dhr. Panen van Panen vastgoed (administrateur, Paleiskwartier Wijkbelangen en diverse VVE's), en deskundigen op het gebied van VVE's. Deze interviews kunnen worden aangevuld met relevante rapportages en overige publicaties (bijvoorbeeld in de media en op internet) en de verzamelde kwantitatieve informatie uit de VVE's.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) waarin de VVE's zijn vertegenwoordigd, heeft expliciet haar medewerking toegezegd.

Planning:

Het onderzoek zal bijvoorbeeld plaats vinden tussen januari en juni 2012 en duurt naar verwachting ongeveer 4,5 maand. De resultaten van het onderzoek zullen in de vorm van een schriftelijke rapportage worden gepresenteerd; ook zal de stagiair gevraagd worden om de uitkomsten van zijn of haar onderzoek mondeling te presenteren voor de besturen van de VVE's in het Paleiskwartier.

Begeleiding

Het onderzoek vindt plaats onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de CV Paleiskwartier. Er is mogelijk werkruimte beschikbaar. Voor het onderzoek is een kleine klankbordgroep ingesteld, bestaande uit vijf vertegenwoordigers van VVE's onder voorzitterschap vanuit het bestuur van de CV Paleiskwartier. Hier kan over de (verdere) aanpak, voortgang en tussentijdse resultaten worden gesproken.

Profiel:

- Je bent een 3e of 4e jaars HBO student bedrijfskunde, bedrijfseconomie, facilitair management of vastgoedmanagement
- Je bent zelfstandig en weet van aanpakken
- Je hebt geen moeite met het maken van afspraken met nieuwe contacten
- Je bent communicatief vaardig en klantgericht
- Je bent nauwkeurig en representatief
- Je hebt goede schriftelijke en mondelinge vaardigheden
- Je bent woonachtig in de omgeving van 's-Hertogenbosch

Over Paleiskwartier Wijkbelangen:

C.V. Paleiskwartier Wijkbelangen heeft als hoofdtaak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de leden. Deze leden zijn: alle eigenaren van onroerend goed (appartementen, kantoren én overige ruimten) in

het Paleiskwartier. C.V. Paleiskwartier Wijkbelangen heeft daarbij een initiërende, coördinerende en organiserende functie. De taken van gebiedsmanagement zijn als volgt onder te verdelen:

- Belangenbehartiging
 - Frequent contact met de gemeente en de BV Paleiskwartier over allerlei zaken die de leefbaarheid en de ontwikkeling van de wijk aangaan.
 - Deelname in overleggen over de ontwikkeling van het gebied waar het Paleiskwartier in gelegen is zoals Breed Beraad Spoorzone, Wijktafel West
 - Inspraak en lobby over de ontwikkeling van het Paleiskwartier, o.a. richting gemeentebestuur.
 - Overleg met allerlei partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid en de ontwikkeling van onze wijk
-
- Communicatie, informatie
 - Website met allerlei informatie en nieuwsberichten over de wijk, en wijkbelangen
 - periodieke nieuwsbrief
 - Informatiebijeenkomsten
-
- Binding tussen de eigenaren in de wijk
 - Jaarlijkse eindejaarsborrel
 - Overige activiteiten, zoals informatieve wandelingen in de omgeving

Zie ook: www.paleis.org

Informatie

Verdere informatie kan worden ingewonnen bij Ingrid Wakkee, tel 06 14 33 22 45 (bij voorkeur tussen 9 en 12 uur of tussen 19.00 en 21.00 uur)