



Verslag voorlichtingsbijeenkomst 'Huurlers en de VvE' **25 april 2012**

Aanleiding voor de bijeenkomst: het voornemen van Stadgenoot om in de Nieuwmarkt ca. een derde van hun woningvoorraad voor verkoop te bestemmen.

Aanwezig: 66 huurders van Stadgenoot, Wim van der Graaf (Stadgenoot), André Kroon en Erwin Vleerlaag (Huurgenoot), Bram Meijer (docent Woonbond), Michiel Hopman (docent VVEgemak), Guust Augustijn en Jeroen Wolfrat (Wijksteunpunt Wonen), Bernadette de Wit (idem, verslag).

Het Wijksteunpunt Wonen heet allen welkom. Er worden envelopjes met kaartjes uitgedeeld waarop moeilijke vragen om de kennis van de aanwezigen over huurrecht en VvE-recht te testen. Deze vragen zullen worden behandeld door de docenten.

Gebiedsmanager **Wim van der Graaf**, zal eerst iets over de actuele ontwikkelingen rond het verkoopplan vertellen. Stadgenoot verkoopt omdat dit in het bedrijfsmodel past. Met de opbrengst van de verkoop kan het niet-rendabele deel van nieuwe sociale huurwoningen worden gefinancierd. Voorafgaand aan de verkoop onderzoekt Stadgenoot welke woningen geschikt zijn en hun technische staat, dit i.v.m. de kwaliteitseisen bij splitsen en verkoop van de gemeente (zie de informatiebrochure *Vaak gestelde vragen over de gemengde VvE* van het WSWonen).

Tussen september en december ontvangen de huurders in complexen waar Stadgenoot woningen wil verkopen een met een aanbod om hun huurwoning te kopen en een koopprijs; deze komt overeen met de marktprijs. Bij een aantal complexen valt het onderzoek tegen, de fundering moet eerst hersteld worden. Daarom worden deze woningen mogelijk later te koop aangeboden. Ook kan besloten worden in deze complexen voorlopig niet te verkopen.

Stadgenoot speelt diverse rollen in gemengde complexen. Stadgenoot is en blijft verhuurder en wordt lid van de VvE. Daarin vertegenwoordigt Stadgenoot de verhuurde appartementen. Voorlopig heeft Stadgenoot de meerderheid van stemmen, maar zal deze niet gebruiken en rekening houden met de VvE-leden die een appartement hebben gekocht.

Korte vragenronde:

Wie bepaalt de marktprijs? Antwoord: de markt van vraag en aanbod.

Komt er een anti-speculatiebeding? Antwoord: nee.

Het WSWonen biedt aan een vervolgvond te organiseren waarin meer vragen kunnen worden gesteld die vanavond niet aan bod kunnen komen.

De volgende spreker is **André Kroon**. Huurgenoot is in afwachting van de adviesaanvraag van Stadgenoot. Naar verluidt komt deze spoedig. Huurgenoot zal als volgt adviseren: dat het zeer belangrijk is dat huurders vroeg bij de totstandkoming van een vereniging van eigenaren worden betrokken. De positie en de inbreng van de huurders moet in het splitsingsreglement worden geregeld. Daarna is het aan de huurders zelf of ze gaan samenwerken met hun burens die VvE-lid zijn. Ook kunnen huurders kiezen of ze in georganiseerd verband, als bewonerscommissie, of individueel, actief worden in bepaalde adviescommissies van de VvE, waardoor de stem van de huurders direct aan bod komt. Het is toch een omweg als huurders door Stadgenoot vertegenwoordigd worden in de VvE. Directe betrokkenheid is beter omdat de bewoners allen samen wonen in hetzelfde complex.

De eerste docent is **Michiel Hopman**. VVEgemak geeft voorlichtingen aan startende VvE's en heeft een gratis online-pakket ontwikkeld waarmee kleine VvE's zelf hun administratie kunnen doen (www.vvegemak.nl). Hoe werkt het in een (gemengde) VvE? Michiel begint met

te zeggen dat het niet heel anders hoeft te worden na de oprichting van een VvE omdat huurders en eigenaars beiden belang hebben bij een prettige woonomgeving. Hiervoor is nodig dat ze zich betrokken voelen bij het wooncomplex en samen in gesprek gaan. (Zie de link naar zijn presentatie in het bericht op de website van het WSWonen Centrum; papieren kopieën zijn ook op te halen in de Nieuwe Doelenstraat.)

Huurders zijn geen lid van de VvE, maar kunnen deelnemen aan de VvE-adviescommissies of het bestuur – als de eigenaars en de huurders dit afspreken. De eigenaarsvergadering ofwel algemene ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan van de VvE. De VvE is wettelijk verantwoordelijk voor goed onderhoud en moet een reservefonds hebben. Volgens Michiel is er veel voor te zeggen om de inspraak van huurders in de gemengde VvE te regelen in een nieuwe versie van het Modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Korte vragenronde:

Mag ik gewoon blijven huren?

Antwoord: ja, zolang u wilt. Koop breekt geen huur. Als iemand verhuist, wordt de woning verkocht.

Kunnen we huisjesmelkers tegenhouden die woningen opkopen of mensen die hun appartement als short stay exploiteren? Antwoord: een zelfbewoningsclausule in het splitsingsreglement.

Welke garantie hebben de VvE-leden dat Stadgenoot de meerderheidsmacht niet doorzet?

Antwoord: ook als kopers in de minderheid zijn, kunnen ze vrij simpel, zonder advocaat, een verzoekschrift indienen bij de rechter om een besluit evt. te laten vernietigen; de rechter luistert naar de minderheid en beoordeelt de redelijkheid van het besluit.

Wim van der Graaf: we zoeken naar consensus in de VvE. En we zien de kostenposten aankomen vanuit de splitsingseisen en het meerjarenonderhoudsprogramma. De kans dat VvE-leden naar de rechter moeten is klein. We luisteren naar de minderheid, anders is het onwerkbaar. In gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, houdt Stadgenoot de meerderheid in de VvE en in de buurt en verkopen we niet door tot 100 procent. Dit geldt niet voor de Nieuwmarktbuurt. In het algemeen is het zo dat we zodra 30 procent is verkocht meestemmen met de meerderheid van de overige VvE-leden.

Michiel Hopman vervolgt zijn les. Hij legt de stemprocedure op de eigenaarsvergadering uit en hoe het werkt in een VvE waar de betrokkenheid van de leden wat minder is en het quorum niet wordt gehaald. Huurders hebben alleen inzage in de notulen via de eigenaars, je kunt dit in overleg regelen.

Hij wijst erop dat voor een wijziging in de statuten (splitsingsreglement en splitsingsakte) 80 procent vóór moet zijn (bij een wijziging in het huishoudelijk reglement is dat twee derde). Daarom is het beter om de deelname van de huurders aan VvE-commissies en het daaraan gekoppelde spreekrecht op een ALV vooraf vast te leggen in de statuten.

Verhuren: volgens artikel 35 in het reglement van splitsing mag een eigenaar verhuren als de huurders een verklaring tekent waarin hij/zij akkoord gaat met het huishoudelijk reglement (de woonregels). Deze verklaring wordt aan het VvE-bestuur overlegd.

Opgelet: dit gaat niet op voor zittende huurders die er al waren ten tijde van de splitsing!

Zoals het geval is in een complex sociale huurwoningen waar de corporatie gaat verkopen.

Vragenronde:

Wie bepaalt de hoogte van de servicekosten in een VvE? Antwoord: de ALV. Maar bij een uitbreiding van het servicepakket moet 70 procent van de huurders instemmen.

Als ik nog de enige huurder ben, wie bepaalt dan de servicekosten- en huurverhoging?

Antwoord: je huurcontract blijft hetzelfde en je betaalt elk jaar de normale wettelijke

huurverhoging. Alleen bij renovatie wordt het lastig en zal er iets individueel moeten worden afgesproken.

Hoe gaat het als er een bedrijf in een appartement wordt uitgeoefend dat overlast geeft?

Antwoord: in het splitsingsreglement staat aangegeven wat het privé-gedeelte is en wat gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn. In het huishoudelijk reglement kun je regelen dat een rustig bedrijf wel mag, bijv. een grafisch vormgever, maar geen horeca. Je kunt ook de regel opnemen dat het eerst getoetst moet worden op de ALV als hij het appartement aan een friettent wil verkopen. Dit soort zaken moeten ook altijd gecheckt worden bij het stadsdeel, het bestemmingsplan. Daarom is het belangrijk dat ook huurders zich verdiepen in de splitsingsakte.

Vraag: als mijn buurman mijn appartement koopt, wordt hij dan mijn huisbaas? Antwoord: het is de vraag of Stadgenoot dan deze woning wel aan hem wil verkopen. Bovendien kunnen de bewoners een zelfbewoningsclausule voorstellen.

De tweede docent, **Bram Meijer**, neemt het woord. Hij werkt bij de Woonbond, de belangenbehartiger van hurend Nederland. Het thema huurders en de gemengde VvE staat met stip in de Top 5 van de Woonbond. Bram gaat het hebben over de vraag: Huurders en kopers door één deur (ook zijn presentatie staat op de website van het WSWonen en kan in papieren vorm worden opgehaald in de Nieuwe Doelenstraat).

De zaal reageert ongelovig op de stelling dat de huurder een sterkere positie in de VvE heeft dan de koper. Bram geeft een voorbeeld: als huurder heb je alleen met Stadgenoot te maken, onder een huurovereenkomst staan twee handtekeningen. Maar je burens kunnen kopers zijn. Stel dat de VvE in haar huishoudelijk reglement een regel heeft: "boren alleen tot 20 uur". De huurder is hier nooit bij betrokken. Mag hij dus tot 22 uur boren?

Voor de wet kan het servicekostenpakket alleen gewijzigd worden als 70 procent van de huurders van dat wooncomplex instemt. De rest moet meedoen "of naar de rijdende rechter". Bij gemeenschappelijke posten is het: of allemaal wel of allemaal niet.

Maar eerst moet Stadgenoot de bewonerscommissie informeren over zijn voornemen het servicekostenpakket te wijzigen (bijvoorbeeld: meer schoonmaakuren omdat de VvE dat wil). De bewonerscommissie heeft adviesrecht (zie de folder over de *Overlegwet* van het WSWonen). Pas daarna vraagt Stadgenoot de individuele huurders of ze instemmen.

Kortom, de positie van de huurders is vrij sterk, ook in een gemengd complex. Bram adviseert om een bewonerscommissie op te richten en om al vóór dat de verkoop begint, bij de splitsing, met Stadgenoot te overleggen over de voorwaarden. De huurders hebben een stevige vinger in de pap. Als de bewoners advies uitbrengen aan Stadgenoot en zeggen: in onze VvE willen de huurders meedoen in de VvE-commissies en de ALV, dan moet Stadgenoot verplicht reageren en is het in zijn belang om de huurders niet te vergeten bij de informatieverstrekking en de besluitvorming.

Het oprichten van een bewonerscommissie, aldus Bram, geeft je met de Overlegwet in de hand tal van mogelijkheden tot serieus overleg en advies. Invloed dus.

Vraag uit de zaal: Maar dat kost toch enorm veel tijd en energie?

Antwoord: ja, wel in de voorbereidende fase, maar je krijgt er later enorm veel voor terug, namelijk minder gedoe in de fasen dat het erop aankomt.

Nog even op een rij de onderwerpen waarover de bewonerscommissie van een gemengd complex, als de verhuurder het beleid wijzigt, adviesrecht heeft volgens de Overlegwet:

- verkoopplannen, de gevolgen voor de huurders op complexniveau (n.b. op algemeen beleidsniveau heeft Stadgenoot adviesrecht)
- splitsingsakte/-reglement en opstellen huishoudelijk reglement
- beheer van het gemengde complex
- onderhoud van het complex en het hebben van een reservefonds

- ⤴ servicekostenpakket
- ⤴ leefbaarheid en geld voor leefbaarheidsactiviteiten
- ⤴ afspraken over zeggenschap van de huurders in de VvE.

Vraag uit de zaal: ik heb wel eens gehoord van een hoofdsplitsing en ondersplitsingen. Gaat dat bij ons ook spelen?

Wim van der Graaf antwoordt dat dit kan voorkomen als er winkels, bedrijfsruimten of kantoren zijn, in grotere complexen.

Michiel Hopman vindt dat er soms te snel naar dit middel wordt gegrepen. Je krijgt nóg meer lagen. Het wordt al gauw te ingewikkeld, zeker bij niet al te grote complexen.

Bram Meijer adviseert de bewonerscommissie om ook dit punt mee te nemen bij het overleg voorafgaande aan de oprichting van de VvE's. Als je ná de splitsing iets wilt veranderen, is dat veel lastiger. Kopers en huurder hebben gedeelde belangen (schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, onderhoud woningen en gebouw, leefregels). Hoe regel je dat met elkaar? Door afspraken te maken. Je hebt de medewerking nodig van een aantal partijen.

Bram behandelt de vormen die de huurdersparticipatie in de VvE kan aannemen (ze staan in kort bestek ook in de brochure *Vaak gestelde vragen over de gemengde VvE*). Deze vormen zijn voortgekomen uit een onderzoek van de SEV naar experimenten met huurdersparticipatie in VVE's in verschillende steden.

Kies je voor het model: huurders en kopers samen in de VvE-adviescommissie, dan moet je dit vooraf in het splitsingsreglement afspreken.

Voorbeeld: het onderhoudsplan is adviesplichtig. Stel dat een voorstel voorligt waarbij 70 procent instemming van de huurders nodig is. En stel dat de huurders massaal nee zeggen en de VvE-commissie adviseert toch positief. Dan heeft de verhuurder/groot eigenaar een probleem! Daarom werken veel verhuurders samen met de bewoners aan draagvlak.

Vraag van de Woonbond aan zijn team huurrechtjuristen: Wat als huurders in de VvE mogen meestemmen (met volmacht corporatie)? Hoe zit het dan met de wettelijke eis tot 70 procent instemming? Antwoord: dat weten we nog niet, er is nog geen jurisprudentie over.

Michiel: je zou kunnen kijken of de ALV kan samenvallen met een vergadering met de huurders over het punt waarbij je 70 procent instemming nodig hebt.

Bij het derde model (huurders mogen meestemmen op de ALV) kan het zijn dat de corporatie/groot eigenaar het mandaat weer terugneemt en zelf gaat stemmen als de huurder niet komt opdagen. Er zijn ook complexen waar de huurders meer betrokken zijn dan de kopers. Toch voelen de meeste huurders niets voor een volledig mandaat, waarbij ze ook (financieel) verantwoordelijk worden voor groot-onderhoudsbeslissingen. Wel willen huurders vaak met een beperkt mandaat meestemmen over servicekosten, leefregels, verbeteringen waarvan ze zelf de kosten dragen, benoemen en ontslaan van commissieleden.

Wim van der Graaf: als de meeste individuele huurders dat willen, geven wij het mandaat.

Bram: maar je rechten als huurder blijven bestaan. Dit gaat over samenwonen in hetzelfde complex. Daarbij heb je een splitsingsreglement op maat nodig.

De voorlichtingsavond wordt afgesloten met het verzoek zich op te geven voor een bewonerscommissie (vijf personen geven zich op) en voor de vervolgvond in juni (ca. 20 personen geven zich op). Zij ontvangen een uitnodiging. ☺