

Overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt

Postadres: Wijksteunpunt Wonen Centrum
Nieuwe Doelenstraat 55, 1012 CP Amsterdam
E nieuwmarkt@huurgenoot.nl

Aan: Stadgenoot, t.a.v. **Wim van der Graaf**, manager Gebiedsbeheer
Postbus 700, 1000 AS Amsterdam
(Aangetekend verstuurd en persoonlijk afgegeven op Sarphatistraat 410)

C.c.: Huurgenoot (per e-mail)
Eelke Braaksma, gebiedsbeheerder (idem)

Betreft: Advies in de zin van de Wet op het overleg huurders-verhuurders, over splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van de toekomstige VvE's in de Nieuwmarkt

Reactie op: Uw adviesaanvraag d.d. 11 oktober 2012
Datum: 18 december 2012

Geachte heer Van der Graaf,

Dank voor uw adviesaanvraag. Hierbij ontvangt u ons gekwalificeerd advies over het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. De overkoepelende Huurderscommissie¹ Nieuwmarkt is vereerd met deze, in onze ogen vernieuwende, adviesaanvraag. Wij complimenteren onze verhuurder met zijn open houding en waarderen het dat Stadgenoot de inbreng van de huurders op tijd heeft ingepast in uw werkproces splitsen en verkoop. We zijn tevreden over de samenwerking met Eelke Braaksma.

Wij zijn een door Huurgenoot en Stadgenoot erkende afvaardiging, in de zin van de Overlegwet, van de 220 huurders in de Nieuwmarkt die volgend jaar te maken krijgen met de verkoop.

Dankzij steun van Huurgenoot hebben wij een notarieel-juridisch adviseur aangetrokken om ons bij te staan in dit adviestraject, mr Michiel Hopman van VVEgemak. Deze organisatie geeft in opdracht van lokale overheden voorlichting aan startende verenigingen van eigenaars en begeleidt ook steeds vaker bewoners van 'gemengde complexen'. Daarnaast worden wij ondersteund door participatieadviseur Bernadette de Wit van het Wijksteunpunt Wonen Centrum.

U vraagt naar de rol van de bewonerscommissie in het geven van advies over de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de woningen die Stadgenoot heeft aangewezen voor verkoop. Daarbij in het bijzonder de onderdelen die de belangen van de huurders in deze complexen raken.

Onze werkwijze

De Huurderscommissie Nieuwmarkt heeft uw splitsings- en huishoudelijk reglement diepgaand bestudeerd en met onze adviseurs besproken. De briefing aan Michiel Hopman was:

Maak aanvullende bepalingen voor het splitsingsreglement van Stadgenoot waarin de huurders omschreven worden en hun medezeggenschap mogelijk gemaakt wordt en wel zodanig dat uit het aangevulde reglement een evenwichtige belangenafweging blijkt tussen de eigenaar-bewoners, de grooteigenaar-verhuurder en de huurders, waarmee botsingen tussen het appartementsrecht en het huurrecht (incl. de Overlegwet) zoveel mogelijk kunnen worden vermeden.

Splitsingsreglement

Op grond van onze inbreng heeft onze adviseur aanvullende huurdersbepalingen bij het splitsingsreglement opgesteld, zie bijlage 1, en deze voorzien van een preambule die de situatie in een 'gemengd complex' schetst. Dit is grondig besproken. Wij menen dat we hiermee voldoen aan

¹ Wij hebben in overleg met Huurgenoot gekozen voor de term huurderscommissie. Volgens onze adviseurs stuit dit niet op bezwaren in de zin van de Overlegwet.

de door Stadgenoot uitgesproken, terechte verwachting, dat dit advies door zijn weloverwogen belangenafweging een meerwaarde moet hebben.

Met het aldus aangevulde Modelreglement wordt in onze ogen recht gedaan aan de situatie die straks in de Nieuwmarkt zal ontstaan. In de VvE's zullen de zittende huurders nog heel lang in de meerderheid zijn. Aangezien een goede communicatie tussen bewoners van eenzelfde complex of pand essentieel is voor leefbaarheid en kostenefficiënt beheer, is het belangrijk om de huurders rechtstreeks en vroegtijdig bij de VvE te betrekken. Dit blijkt elders in de praktijk en uit landelijk onderzoek van de SEV. Met deze adviesaanvraag geeft Stadgenoot er blijk van dit te onderkennen. Hierbij willen we opmerken dat we blij zijn met uw eigen aanvullingen van het Modelreglement; deze getuigen van inlevingsvermogen in de stadsbewoners.

Uit de bewonersraadpleging² die wij onder onze achterban hebben gehouden – respons: 48 huurders (22 procent³) – is gebleken dat op één huurder na allen het eens zijn met onze voorstellen (zie bijlage 2 voor de samenvatting en een geanonimiseerde lijst met reacties).

Huishoudelijk reglement en woonregels huurders

Wij complimenteren Stadgenoot met uw huishoudelijk reglement. Wij herkennen ons in de daarin opgenomen woonregels, we vinden ze realistisch en passend, en we zien grote overeenkomsten met de woonregels in het nieuwe huurcontract. Toch hebben we (bijlage 3) wel enkele suggesties.

Over het huurcontract hebben we een verzoek: kan Stadgenoot voor de duidelijkheid in de algemene voorwaarden verwijzen naar het huurdersonderhoud uit de folder over het serviceabonnement? Kan in overleg per complex nog eens gekeken worden naar de gemeenschappelijke zaken en hetgeen onder het privé-gedeelte valt? Bijvoorbeeld: het hang- en sluitwerk van de toegangsdeur naar het appartement. Zie hierover ook ons voorstel in bijlage 1.

Procedure adviestraject

We zijn met u een haalbare termijn overeengekomen voor het indienen van ons advies. Daarin is ook rekening gehouden met de achterbanraadpleging. Op onze beurt bieden wij u in verband met de feestdagen een haalbare reactietermijn aan: wij verwachten uw antwoord uiterlijk **vrijdagmiddag 18 januari 2012**.

Tot zover onze toelichting op het gekwalificeerd advies. Tot slot: normaal gesproken overlegt Stadgenoot niet over een eenmaal ingediend advies, maar we kunnen ons voorstellen dat u hier bij dit advies behoefte aan heeft. Dit is immers zowel voor u als voor ons iets nieuws. Uiteraard zijn wij en onze adviseurs gaarne bereid om hierover in januari met u van gedachten te wisselen. Dit lijkt ons verstandig met het oog op het doel: een splitsingsreglement van hoge kwaliteit, waarin rekening wordt gehouden met alle belangen in het gemengde complex.

Wij wachten uw brief af en wensen u alvast een prettige jaarwisseling.

Met vriendelijke groet, namens de overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt,

leden Huurderscommissie Nieuwmarkt

² De 220 huurders kregen een brief met reactiestrookje en een samenvatting van de voorstellen; dit omdat het lezen van een splitsingsreglement voor de meeste mensen erg lastig is.

³ In de Overlegwet is, anders dan in het huurrecht (BW 7:220), niet kwantitatief omschreven aan welke eisen een representatieve raadpleging moet voldoen. Wij hebben hier erg veel energie in gestoken. In onze ogen is deze raadpleging representatief.