

SAMENVATTING VAN DE VOORSTELLEN OVER HUURDERSINSpraak IN DE VvE

De overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt vraagt om uw kritische mening. Denkt u dat de voorstellen hieronder voldoende recht doen aan de belangen van de huurders in een 'gemengd complex' met een vereniging van eigenaren (VvE) ?

De voorstellen zijn in overleg met ons opgesteld door onze adviseur mr Michiel Hopman van VVEgemak. Huurgenoot is hierbij betrokken en vindt het goede voorstellen.

Wat vindt u??

Inleiding

In een complex waar de woningcorporatie huurwoningen gaat verkopen, moet het gebouw eerst juridisch 'gesplitst' worden in 'appartementsrechten'. Ook moet er verplicht een VvE zijn. De eigenaars zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer. Stadgenoot vertegenwoordigt in de VvE de verhuurde appartementsrechten, dat is waar u woont. Omdat de huurders nog lang in de meerderheid zullen zijn, is het goed om hen bij de VvE te betrekken. Wij als Huurderscommissie mogen officieel advies uitbrengen over de manier waarop dat volgens ons het beste geregeld kan worden.

Stadgenoot maakt gebruik van het Modelreglement 2006 (het standaardsplitsingsreglement). Hier heeft Stadgenoot nadere bepalingen aan toegevoegd, bijvoorbeeld over dakterrassen, bloembakken, rolstoelen, vloerbedekking ter voorkoming van geluidsoverlast, koelinstallaties, maar ook zaken die niet mogen (zoals je appartement gebruiken als hotel, short stay, bed & breakfast, gokhal, bordeel of drugsruimte).

Voorgestelde extra bepalingen over huurdersinbreng

- ✧ in de inleiding komt een toelichting die begint met: *In overweging nemende dat:* In een gemengd complex willen de huurders gebruik maken van hun recht op advies over het splitsingsreglement, om medezeggenschap in de VvE mogelijk te maken;
- ✧ er wordt een onderscheid gemaakt tussen de 'huidige huurder' (dat bent u) en de 'nieuwe huurder', die in de toekomst kan gaan huren van een appartementseigenaar. De nieuwe huurder moet verplicht de woonregels van de VvE ondertekenen (bij de huidige huurders kan dit alleen vrijwillig). De eigenaar blijft verantwoordelijk bij overlast¹;
- ✧ in de VvE-begroting worden ook de servicekosten van de huurders omschreven;
- ✧ de VvE, die een register aanlegt van de eigenaars, neemt ook de huurders hierin op;
- ✧ de bewoners mogen een nieuwe huurder van een verkocht appartement weigeren als "naar billijkheid niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen";
- ✧ de huurders ontvangen een oproep plus agenda en de bijbehorende stukken voor de ALV (algemene ledenvergadering) van de VvE, ook krijgen ze de notulen;
- ✧ de huurders mogen net als de eigenaars een ALV bijeen roepen als daar een reden voor is;
- ✧ een huurder kan gekozen worden als voorzitter van de ALV en huurders kunnen ook lid worden van het VvE-bestuur, de kascommissie of een adviescommissie van de VvE;
- ✧ de huurders kunnen agendapunten inbrengen en kunnen spreekrecht krijgen op de vergadering, over onderwerpen die gemeenschappelijk zijn voor eigenaars en huurders²;
- ✧ de huurders kunnen van Stadgenoot verlangen dat deze zijn stemrecht aan de individuele huurders overdraagt bij bepaalde onderwerpen, zoals servicekosten of leefbaarheid.

Tot zover. Wilt u a.u.b. op het enquêteformulier aankruisen of u het hiermee eens bent? **Z.o.z.**

De overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt, 23 november 2012.

¹ Met appartementsrecht kun je (net als bij het huurrecht) eigenaars aanspreken die zich niet aan de regels houden.

² Dit wordt gespecificeerd in het reglement, bijv. schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten, klachtbehandeling, instructies voor het VvE-bestuur.

Resultaat Bewonersraadpleging week 47 t/m 49 2012

Bent u het eens met de voorstellen van de overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt voor huurdersparticipatie in de toekomstige VvE's?

	<u>JA</u>	<u>NEE</u>
Brandewijnsteeg	9	
Geldersekade	5	
Koningsstraat	1	
Korte Dijkstraat	4	
Oudeschans	3	
Recht Boomssloot	4	1
Sint Antoniesbreestraat	12	
Sint Antoniessluis	1	
Snoekjesgracht	8	
Totaal:	47	1

Toelichting: een andere nee-stemmer trok bij nader inzien zijn stem terug. Zijn 'nee' bleek gebaseerd op onvrede over het door Stadgenoot uitgevoerde onderhoud en had geen betrekking op de voorstellen.

Indien gewenst, kunnen wij de volledige namenlijst, met de bij de raadpleging behorende strookjes en e-mails, overhandigen aan de notaris van Stadgenoot.