

12 VAAK GESTELDE VRAGEN

van: **Huurders en de vereniging van eigenaren naar → Huurders *in* de vereniging van eigenaren?**

Ook in stadsdeel Centrum verkopen woningcorporaties huurwoningen. Daardoor ontstaat een vereniging van eigenaren. Wat betekent dit voor de huurders?

1. Waarom worden er sociale huurwoningen verkocht?

Met de opbrengsten van de verkoop willen de woningcorporaties nieuwe sociale huurwoningen bouwen¹. Nieuwbouw is duur vanwege de hoge grondkosten en de vele regels. De gemeente hoopt dat de woningmarkt meer in beweging komt als 'scheefwoners' (middengroepen) doorstromen naar een koopwoning. De vrijgekomen huurwoning kan weer worden verhuurd aan iemand met een lager inkomen.

In Vogelaarwijken hoopt de overheid op een leefbaarder woonomgeving, ervan uitgaande dat eigenaren verantwoordelijker met hun woning omgaan gaan dan huurders.

2. Heeft verkoop van huurwoningen ook nadelen?

Ja. Vooral in Rotterdam, waar veel etages van particuliere eigenaren zijn gesplitst en verkocht, bleek dat de kopers geen geld hadden om goed onderhoud te plegen. Daardoor verloederden sommige wijken.

Ook de Woonbond vindt dat verkoop van corporatiewoningen nadelen heeft. Er komt lang niet altijd iets terecht van de verbeterde woonomgeving. Verenigingen van eigenaren hebben niet altijd genoeg kennis om hun verantwoordelijkheid te nemen. In stadsdeel Centrum bestaat nog geen ondersteuning van verenigingen van eigenaren², vergelijkbaar met wat Wijksteunpunt Wonen doet voor bewonerscommissies.

3. Hoeveel sociale huurwoningen mogen er worden verkocht in stadsdeel Centrum?

Hierover zijn eind 2010 nieuwe afspraken gemaakt door de gemeente, de stadsdelen, de woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. Er wordt niet meer apart naar stadsdelen gekeken, maar er gelden nu quota per woningmarktgebied. Daardoor wordt vanaf 2011 het aantal verkochte woningen niet meer per stadsdeel bijgehouden.

In Centrum en Zuid – samen één marktgebied – mogen corporaties iets ruimer verkopen, zolang het aandeel sociale huurwoningen niet onder de 30 procent zakt (nu is dat 32 procent).

In heel Amsterdam mogen tot 2020 dertigduizend corporatiewoningen worden verkocht (ruim 18.000 daarvan waren al genoemd in het oude convenant, nu komen er 12.000 bij) en nog eens vijfduizend extra via Koopgarant (vroeger maatschappelijk gebonden eigendom geheten; bij Koopgarant geeft de corporatie een korting op de verkoopprijs aan lagere/middeninkomens en er is een terugkoopregeling).

Over de hele stad gaat het om gemiddeld 3000 te verkopen corporatiewoningen per jaar. Verder zijn of worden de voorwaarden voor verkoop vereenvoudigd en er worden aan de te verkopen woningen geen aanvullende eisen meer gesteld die uitgaan boven de wettelijke³.

¹ In de nieuwe gemeentelijke afspraken wordt ingezet op 24.000-36.000 nieuwe woningen in de komende tien jaar, waarvan 30 procent sociale huurwoningen.

² VvEGemak geeft in de Rivierenbuurt en de Baarsjes i.s.m. het WSWonen aldaar basiscursussen voor beginnende VvE'en.

³ Deze zijn: fundering en casco moeten in een zodanige staat zijn dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord is; punten die aanleiding geven tot huurbevrozing en in een aanschrijving geëiste voorzieningen moeten worden aangepakt; dakbedekking, goten en ramen moeten goed functioneren; het trappenhuis (incl. schilderwerk) moet in goede staat zijn; ramen die worden vervangen moeten geschikt gemaakt worden voor dubbelglas.

4. Hoe kunnen we hier tegen protesteren?

Dit is staand beleid waar democratisch over besloten is. Het heeft weinig zin om hier op dit moment tegen te protesteren. Maar er is genoeg dat bewoners wél kunnen doen.

5. Wat kunnen we hier dan wel aan doen?

Het belangrijkste is: zorg dat je goed op de hoogte bent van de nieuwe situatie. Dus: leer wat een vereniging van eigenaren doet en welke rol huurders spelen in een complex waar ook woningen zijn verkocht. Verdiep je in de dubbelrol van de woningcorporatie en overleg over mogelijkheden om de positie van huurders goed te regelen. Punt twee: praat met de kopers als je huurt (en andersom) en zorg dat je goed samenwerkt als bewoners.

6. Wat is een vereniging van eigenaren en wat doet deze?

Als in een complex huurwoningen sprake is van verkoop, wordt het eigendom van de grond "gesplitst" in appartementsrechten. Het gebouw komt dan in handen van de op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE). Iedere bewoner die heeft gekocht, is automatisch (van rechtswege) lid van de VvE. In de splitsingsakte staat welk aandeel de eigenaar heeft in het hele gebouw. De koper verwerft een exclusief gebruiksrecht op zijn appartement.

De wettelijke taak van de VvE is het onderhoud van het appartementsgebouw en verder alle gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Door haar bijzondere taak heeft de VvE meer het karakter van een bedrijf, waarin men zakelijk met elkaar omgaat, dan een buurtvereniging. Maar een VvE is óók een gemeenschap van bewoners.

De regels voor een VvE (het geheel van de statuten bestaat uit een notariële splitsingsakte, het modelreglement en eventueel het huishoudelijk reglement) staan in boek vijf van het Burgerlijk Wetboek. Het huurrecht in boek zeven. We komen nog terug op de verschillen.

7. Hoe werkt een VvE?

Een VvE heeft vier organen, elk met hun eigen wettelijke taak en bevoegdheid.

- De Vergadering van Eigenaren is het hoogste orgaan binnen. Dus niet het bestuur. Besluiten worden alleen genomen door de Vergadering van Eigenaren.
- De voorzitter van de eigenarenvergadering. Deze leidt alleen de vergadering en is dus geen voorzitter van de VvE! Een vaste voorzitter zonder bestuursbinding is het beste.
- De bestuurder/het bestuur: voert de door de vergadering van eigenaren genomen besluiten uit. De (externe) bestuurder of het bestuur (de leden zijn eigenaren) worden door de eigenarenvergadering benoemd en ontslagen⁴. Het bestuur, of alleen het administratief beheer, kan uitbesteed worden aan een professionele VvE-beheerder. Maar de eigenaren kunnen dit ook zelf doen⁵.
- De kascontrolecommissie, zeer belangrijk.

Een bestuur moet verstand hebben van boekhouding, administratie, bouwkunde, appartementsrecht, bestuursrecht en verzekeringen. Uit de eigenarenvergadering kunnen ook adviescommissies worden opgericht.

Opgelet: een bestuurder is altijd ook beheerder, terwijl een ingehuurde administratief beheerder nóóit bestuurder is. De eigenarenvergadering is en blijft het hoogste orgaan!

⁴ Taken van het bestuur: verzekeringen afsluiten, de ontwerpbegroting opstellen, de periodieke VvE-bijdrage vaststellen en incasseren, de jaarstukken opstellen, het meerjarenonderhoudsplan opstellen, de vergaderingen uitschrijven en notuleren, de besluiten uitvoeren, offertes beoordelen, opdracht geven en begeleiden onderhoudswerkzaamheden, rekeningen betalen en toezicht houden op de naleving van de regels (splitsingsakte, modelreglement, huishoudelijk reglement).

⁵ De eigenarenvergadering kan het administratief beheer zelf doen m.b.v. een online pakket als dat van VvEgemak.

8. Waar staan de huurders in dit verhaal

Goeie vraag. Het korte, botte antwoord is: huurders bestaan niet in de VvE. Een woningcorporatie vertegenwoordigt de *huurwoningen* in de eigenarenvergadering en heeft precies zoveel stemmen als het aantal woningen dat nog wordt verhuurd.

Maar er is ook een andere visie mogelijk, zie vraag 12.

9. Wat maakt een gemengd complex bijzonder?

Er is een juridisch verschil tussen huren en kopen. In een gemengd complex heeft de corporatie een dubbelrol: verhuurder en eigenaar die de (resterende) huurwoningen vertegenwoordigt in de eigenarenvergadering. In veel gevallen zorgt de corporatie óók nog voor het administratief beheer en blijft zij het onderhoud uitvoeren.

Uit onderzoek is gebleken dat in het beheer een gecompliceerde situatie ontstaat na de splitsing in appartementsrechten. In plaats van de in de VvE gewenste scheiding der machten tussen eigenaar (stemrecht), beheerder (voert besluiten eigenarenvergadering uit) en uitvoerder van het onderhoud, zijn vaak al deze rollen geconcentreerd bij de woningcorporatie.

De onderzoekers constateerden de volgende problemen:

- Gebrek aan kennis over de VvE bij kopers en huurders
- Gebrekkige communicatie tussen kopers, huurders en corporatie
- Onduidelijkheid over de verschillende rollen
- Gebrek aan contact tussen kopers en huurders in het complex
- Verschil in de beleving van leefbaarheid, niet iedereen vindt dit even belangrijk
- Verschil in prioriteit onderhoud
- Dubbel/driedubbel/vierdubbelrol corporatie (eigenaar, verhuurder, beheerder, onderhoud)
- Onbereikbaar beheerkantoor VvE, onduidelijke routing reparatieverzoeken
- Belemmeringen in de toepassing van appartementsrecht versus huurrecht.

Weliswaar kan de corporatie, zolang zij de meeste stemmen heeft, afzien van de uitoefening van haar meerderheidsmacht, maar daarmee zijn de complicaties niet uit de wereld.

In de praktijk is het lastig om alle verantwoordelijkheden te scheiden.

Zeker nu corporaties in de hele stad steeds meer verkopen en dus ook in steeds meer VvE's functioneren, zoeken ze naar manieren om dit organisatorisch helderder te regelen.

10. Waarom wil Eigen Haard op Wittenburg opeens alle woningen verkopen en Rochdale op Kattenburg ook?

Tot voor kort hadden de corporaties het beleid dat ze maximaal 49 procent van de huurwoningen per complex wilden verkopen. Inmiddels hebben sommige genoeg van het gedoe (de complicaties, de vele VvE's overal in de regio). Daarom leek het ze beter om hun meerderheidsbelang op te geven. Tevens hopen ze hiermee de complexen aantrekkelijker te maken en zo de verkoop te stimuleren.

11. Wat vinden de huurders hiervan?

Zowel de overkoepelende huurdersorganisatie van Eigen Haard als van Rochdale hebben een negatief advies uitgebracht over deze voorgenomen beleidswijziging. De huurders zijn bang dat het beheer achteruit gaat als de corporatie zich terugtrekt. Maar deze corporaties beroepen zich op het bedrijfsbelang. Het is trouwens maar helemaal de vraag of het erg is als de woningcorporatie zich terugtrekt. Als huurders en kopers goed samenwerken, kan het goed uitpakken.

12. Wat kunnen de huurders doen om hun belang binnen de VvE te behartigen?

Met elke verhuizing wordt het aantal huurders in een gemengd complex kleiner. Het is daarom van het grootste belang dat de huurders van dat gemengde complex *zo vroeg mogelijk* een goed niveau van huurdersparticipatie regelen. Het beste is om dit *vooraf* in het splitsingsreglement vast te leggen. Als dat nog niet is gebeurd, dan moet het geregeld worden *vóórdat* de corporatie zich terugtrekt.

De SEV (stuurgroep experimenten volkshuisvesting) heeft vijf varianten van beheer en huurdersparticipatie in bestaande gemengde complexen onderzocht.

De rol van de huurders is weer te geven op een participatieladder:

	Kenmerk	Voordeel	Nadeel	Voorwaarde
1	<i>Informeren:</i> stroomlijnen communicatie	Over en weer kennis besluiten; opstap tot samen overleg	Niet vanzelf effectief; apart huurdersoverleg	Aanwezigheid bewonerscommissie
2	<i>Raadplegen:</i> samen overleg VvE-bestuur bewonerscommissie	Uitwisseling ideeën en standpunten	Trapsgewijze vertegenwoordiging	Aanwezigheid commissie + inzet corporatie
3	<i>Adviseren:</i> Bewonersvereniging	Alle bewoners betrokken; gemengde VvE-commissies ontwikkelen voorstellen	Veel overleg(organen)	Hoge organisatiegraad bewoners
4	<i>Co-produceren:</i> gemengde VvE- commissies	Actieve huurders; grote invloedmogelijkheid	Beperkte participatie overige huurders	Vergt kennis over VvE
5	<i>(Mee)beslissen:</i> (gelimiteerd) mandaat	Grote individuele invloed op woon/leefsituatie; minder overleg corpo; ondervangt juridische knelpunten	Minder /geen sturing corporatie	Aanpassing participatiestructuur corporatie

In variant 4 en 5, waar de huurders meeparticiperen in de VvE-adviescommissies, is geen aparte bewonerscommissie meer nodig. Er is een adviescommissie huurdersbelangen. Variant 5 houdt in dat de woningcorporatie haar stemrecht in de eigenarenvergadering mandateert aan de individuele huurders. Dit kan ook een beperkt mandaat zijn, bijv. niet meestemmen over de meerjarenonderhoudsplanning en wel over de huismeester. (Formeel wordt dit geregeld in artikel 3:60 Burgerlijk Wetboek, volmacht vermogensrecht.)

De Woonbond heeft dit vereenvoudigd tot drie modellen waar u uit kunt kiezen:

Model I: Huurders en kopers apart.

Model II: Huurders en kopers samen in de VvE-adviescommissie

Model III: Huurders met mandaat verhuurder in de VvE.

Model I, huurders en kopers apart: traditioneel, het minimum

- VvE en complexcommissie nemen kennis van elkaars vergaderingen en besluiten
- Verhuurder brengt na overleg en raadplegen in de VvE het belang van de huurders in.

Model II: Huurders en kopers samen in de VvE-adviescommissie(s)

Het adviesrecht van huurders in de eigenarenvergadering moet vooraf in het splitsingsreglement worden opgenomen. Als dat nog niet is gebeurd, moet de VvE opnieuw naar de notaris om deze wijziging op te laten nemen.

Voordeel van dit model is dat je niet twee regimes hebt in één complex (bijv. zittende huurders mogen van hun oude huurcontract wel kinderwagens in de hal en eigenaren mogen dat niet van het huishoudelijk reglement). Hiermee voorkom je conflicten.

Waarom dit model? Er zijn belangrijke huurrechtgerelateerde kwesties (dwingend recht). De adviescommissie kan bijv. zeggen: let op VvE, voordat je iets besluit, want bij dit voorstel moet er eerst 70 procent draagvlak van de huurders zijn. Nog steeds neemt de VvE de besluiten en hebben huurders te maken met hun verhuurder, maar de belangen komen beter tot hun recht.

Er blijven ook in dit model genoeg zaken over die de huurders direct met de verhuurder kunnen bespreken (bijv. een nieuwe keuken of zelfaangebrachte voorzieningen).

Model III: huurders met mandaat verhuurder in de VvE

Dit is steeds meer staande praktijk⁶.

Als de woningcorporatie haar stemrecht mandateert aan de individuele huurders, kunnen zij in de vergadering van eigenaren hun stem uitbrengen alsof ze eigenaar zijn. In tegenstelling tot het in model II geregelde adviesrecht hoef je het mandaat niet te regelen in het splitsingsreglement, want formeel behoudt de verhuurder het stemrecht.

Dit moet goed besproken worden want het heeft financiële consequenties voor de huurders.


N.b. mandaat geef je altijd aan een individu, een natuurlijk persoon. Mandateren van een vertegenwoordigende bewonerscommissie bestaat niet.

Let op: als niet alle huurders in de eigenarenvergadering aanwezig zijn, kan het betekenen dat je afziet van de 70-procents-eis of die niet haalt. Er is nog geen jurisprudentie, maar de Woonbond vermoedt dat de rechter zal zeggen: 70 procent draagvlak is een onvervreemdbaar recht, máár dat u als een eigenaar mag meebeslissen in de VvE is van een hogere orde. Afwachten...

De 70-procentsregel is dwingend recht bij wijzigingen in het servicekostenpakket (terzijde: je moet te allen tijde twee regimes voor servicekosten vermijden), maar bij renovatie (redelijk voorstel) zal de rechter nu al zeggen: 60 procent is een voldoende meerderheid.

Tot slot: bij verkoop (incl. voorgenomen wijziging verkoopbeleid) heeft de overkoepelende huurdersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht. Daar hoort bij: advies over de condities voor de verkoop én hoe de huurdersparticipatie wordt geregeld⁷.

Hoe het moet: eerst advies vragen, dan pas verkopen. Houdt de verhuurder zich niet aan de Overlegwet, dan kan de koepel naar de rechter (evt. opschorting besluit).

Een moderne koepel, die niet in het verleden blijft steken, adviseert als volgt: *"We adviseren positief, op voorwaarde dat het belang van de huurders goed wordt geregeld in het splitsingsreglement"*, en wel als volgt. Enzovoorts. 

Heeft u vragen of wilt u advies over huurdersparticipatie in de VvE van uw complex?
Wijksteunpunt Wonen Centrum, Bernadette de Wit, T 020 622 4288, b.dewit@wswonen.nl

Meer informatie:

www.centrum.wswonen.nl

www.vvegemak.nl

www.vve-structuur.nl

⁶ Ook in dit model is geen bewonerscommissie meer nodig.

⁷ Hier wordt nog te weinig gebruik van gemaakt. Huurdersvertegenwoordiging en corporatie houden vaak vast aan de oude reflexen en hebben zich de andere manier van denken onvoldoende eigen gemaakt.