

Van
huurders *en*
de vereniging van eigenaars
naar
huurders *in*
de vereniging van eigenaars



Vaak gestelde vragen



Ook in stadsdeel Centrum verkopen woningcorporaties huurwoningen.

Daardoor ontstaat een vereniging van eigenaren.

Wat betekent dit voor de huurders?

Taken VvE-bestuur

Het bestuur van een Vereniging van Eigenaars moet verstand hebben van bestuurlijk, administratief, financieel en technisch beheer:

- ▶ verzekeringen afsluiten
- ▶ ontwerpbegroting opstellen
- ▶ periodieke VvE-bijdrage vaststellen en incasseren
- ▶ jaarstukken opstellen
- ▶ meerjarenonderhoudsplan opstellen
- ▶ vergaderingen uitschrijven en notuleren
- ▶ besluiten uitvoeren
- ▶ offertes beoordelen
- ▶ opdrachtgeverschap en begeleiden van onderhoudswerkzaamheden
- ▶ rekeningen betalen
- ▶ toezicht houden op de naleving van de regels (splitsingsakte, splitsingsreglement, huishoudelijk reglement).

Foto omslag: Geldersekade, hoek Rechtboomssloot, een complex sociale huurwoningen van Stadgenoot dat in de verkoop gaat. Foto links: toekomstig gemengd complex van Stadgenoot aan de Rechtboomssloot. Foto rechts: Leeuwenwerf, Kattenburg, gemengd complex van Rochdale.





Geheel rechts: gemengd complex Kattenburgerstraat (Rochdale). Onder: Korte Dijkstraat, hoek Oudeschans, toekomstig gemengd complex (Stadgenoot). Boven: gemengd complex van de Key, Kattenburgerstraat.



Vaak gestelde vragen

1. Waarom verkopen woningcorporaties sociale huurwoningen?

Met de opbrengsten van de verkoop willen woningcorporaties nieuwe sociale huurwoningen bouwen. In de gemeentelijke afspraken wordt ingezet op 24.000-36.000 nieuwe woningen de komende tien jaar. Nieuwbouw is duur vanwege de hoge

grondkosten en de vele regels. De gemeente hoopt dat de woningmarkt meer in beweging komt als middengroepen doorstromen naar een koopwoning. De vrij gekomen huurwoning kan weer worden verhuurd aan iemand met een lager inkomen.

2. Heeft verkoop van huurwoningen ook nadelen?

Vooral in Rotterdam bleek dat veel kopers geen geld hadden voor onderhoud. Daardoor verloederden wijken, terwijl de bedoeling een leefbaarder woonomgeving was. Verenigingen van eigenaars (vve's) hebben niet altijd genoeg kennis om hun verantwoordelijkheid te nemen. In stadsdeel Centrum

houdt het Wijksteunpunt Wonen in 2012 drie voorlichtingsbijeenkomsten voor bewoners in gemengde vve's, in samenwerking met VVEgemak en de Woonbond.



Kwaliteitseisen bij splitsen

De wettelijke eisen voor het splitsen en verkopen van panden met huurwoningen:

- ▶ **fundering en casco moeten in een zodanige staat zijn dat instandhouding gedurende vijftientig jaar verantwoord is**
- ▶ **gebreken die aanleiding geven tot huurbevrozing en in een aanschrijving geëiste voorzieningen moeten worden aangepakt**
- ▶ **dakbedekking, goten en ramen moeten goed functioneren**
- ▶ **het trappenhuis en schilderwerk moeten in orde zijn**
- ▶ **te vervangen ramen moeten geschikt gemaakt worden voor dubbel glas.**

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

Hierover zijn eind 2010 nieuwe stedelijke afspraken gemaakt. In Centrum en Zuid, samen met Oud-West één woningmarktgebied, 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 achttienduizend waren

al genoemd in het oude convenant. Er komen er vijfduizend extra bij via Koopgarant (lagere en middeninkomens krijgen een korting op de verkoopprijs en er is een terugkoopregeling). Over de hele stad gaat het om gemiddeld drieduizend te verkopen woningen per jaar. De voorwaarden voor verkoop zijn vereenvoudigd en er worden aan de te verkopen woningen geen aanvullende eisen meer gesteld die uitgaan boven de wettelijke (zie kader).

4. Wat moeten huurders doen als er een verkoopplan is in hun complex?

Het belangrijkste: zorg dat je goed op de hoogte bent van de nieuwe situatie. Verdiep je in wat een vereniging van eigenaars doet. Wees je bewust van de dubbelrol van de woningcorporatie en regel in overleg de

positie van de huurders (zie vraag 12 en 13). Praat ook met (aspirant-)kopers als je huurt, en andersom, en werk goed samen als bewoners van hetzelfde complex.



Gemengd complex van Stadgenoot op het Rapenburgerplein/Nieuwe Herengracht.



5. Wat is een Vereniging van Eigenaars en wat doet deze?

Als in een complex huurwoningen sprake is van verkoop, wordt het eigendom juridisch 'gesplitst' in appartementsrechten. Het gebouw komt dan in handen van de op te richten Vereniging van Eigenaars (vve). Iedere bewoner die heeft gekocht, is verplicht 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 staan in boek vijf van het Burgerlijk Wetboek, het appartementsrecht. Het huurrecht in boek zeven. We komen nog terug op de verschillen.

6. Hoe werkt het in een VvE?

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

- ▶ De Vergadering van Eigenaars is het hoogste orgaan. *Niet* het bestuur. Besluiten worden uitsluitend genomen door de eigenaarsvergadering.
- ▶ De voorzitter leidt alleen de vergadering en is géén voorzitter van de vve. Een vaste voorzitter zonder bestuursbinding is het beste.
- ▶ Het bestuur voert de besluiten uit. De (externe) bestuurder of het uit leden bestaande bestuur worden door de eigenarenvergadering benoemd en ontslagen.
- ▶ Het bestuur, of alleen het administratief beheer, kan worden uitbesteed aan een professionele vve-beheerder.
- ▶ Maar de eigenaren kunnen om kosten te besparen ook veel zelf doen, desgewenst met een online pakket als dat van VVEgemak.
- ▶ De kascontrolecommissie, zeer belangrijk.

Uit de eigenaarsvergadering kunnen adviescommissies worden opgericht.

Opgelet: een bestuurder is altijd óók beheerder, terwijl een ingehuurde administratief beheerder nóóit bestuurder is. De eigenaarsvergadering is en blijft het hoogste orgaan.



7. Waar staan de huurders in dit verhaal?

Goede vraag. Het korte, botte antwoord is: huurders bestaan niet in de vve. Een woningcorporatie vertegenwoordigt de huurwoningen in de eigenaarsvergadering, niet de huurders, en

heeft precies zoveel stemmen als het aantal appartementsrechten dat nog wordt verhuurd. Gelukkig is er ook een andere visie mogelijk, zie vraag 13.

Foto linksboven en links: Sint Antoniesstraat, toekomstig gemengd complex van Stadgenoot.

8. Wat maakt een gemengd complex bijzonder?

Een gemengd complex is ingewikkeld. Er is een juridisch verschil tussen huren en kopen, zie vraag 9. In een gemengd complex heeft de woningcorporatie een dubbelrol: verhuurder en eigenaar die de resterende huurwoningen vertegenwoordigt. In veel gevallen zorgt de corporatie óók nog voor het administratief beheer en blijft zij het onderhoud uitvoeren. Nóg meer petten.

Uit onderzoek van de SEV in gemengde complexen is gebleken dat in het beheer een gecompliceerde situatie ontstaat. In plaats van de in de vve gewenste scheiding der machten tussen eigenaar (stemrecht), beheerder (voert besluiten eigenaarsvergadering uit) en uitvoerder van het onderhoud, zijn vaak al deze rollen geconcentreerd bij de woningcorporatie. Uiteraard is deze óók nog verhuurder.

De onderzoekers constateerden de volgende problemen:

- ▶ Gebrek aan kennis over de vve
- ▶ Gebrekkige communicatie tussen eigenaars, huurders en corporatie
- ▶ Geen contact tussen eigenaars en huurders in het complex
- ▶ Niet iedereen vindt leefbaarheid even belangrijk
- ▶ Niet iedereen vindt goed onderhoud even belangrijk
- ▶ Onduidelijkheid door te veel rollen corporatie
- ▶ Onbereikbaar beheerkantoor vve, onduidelijke routing reparatieverzoeken
- ▶ Botsingen en belemmeringen in de toepassing van appartementsrecht en huurrecht.

Weliswaar kan de woningcorporatie vrijwillig 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 (onder)scheiden.



9. Waar kan ik meer informatie vinden over de juridische verschillen?

Het huurrecht staat in boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW). Het appartementsrecht

staat in boek 5 BW. Ook het verenigingsrecht (boek 2 BW) is deels van toepassing. Er gaan

stemmen op om huurrecht en appartementsrecht te integreren.



Boven: Brandewijnsteeg, een complex van Stadgenoot in de Nieuwmarkt dat in de verkoop gaat. Onder: gemengd complex van Eigen Haard op Wittenburg. Links: gemengd complex van de Key op Wittenburg



Linksboven en -onder: Marinierskade, gemengd complex Rochdale.
Rechts: toekomstig gemengd complex van Stadgenoot, Geldersekade.



10. Waarom willen sommige corporaties ineens van hun gemengde complexen af?

Tot voor kort hadden de corporaties het beleid dat ze per gemengd complex maximaal 49 procent van de huurwoningen wilden verkopen. Ze behielden zelf de meerderheid in de vve. Nu corporaties

in de hele stad in steeds meer vve's functioneren, zoeken ze naar manieren om dit organisatorisch beter te regelen. Door hun meerderheidsbelang op te geven, hopen sommige corporaties de verkoop te stimuleren.

11. Wat vinden de huurders hiervan?

Veel huurders zijn bang dat het beheer achteruit gaat als de woningcorporatie zich terugtrekt. De corporaties beroepen zich echter 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. Dit wordt hierna uitgelegd.

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 afspreken. Het beste is om dit vooraf in het splitsingsreglement vast te leggen. Als dat nog niet is gebeurd, dan moet het geregeld worden vóórat de corporatie zich terugtrekt.



13. Hoe kunnen huurders participeren in een gemengd complex?

De Woonbond heeft drie keuzemodellen opgesteld:

Model I Huurders en kopers apart

Dit is het minimum. vve en bewonerscommissie nemen kennis van elkaars vergaderingen en besluiten. De verhuurder brengt na overleg met de bewonerscommissie en raadplegen van de huurders in de eigenaarsvergadering hun belang in.

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

Op uitnodiging van de eigenaars, dit hoeft niet

via de corporatie, kunnen huurders deelnemen aan adviescommissies. Als er ook nog sprake is van spreekrecht in de eigenaarsvergadering, dan moet dit vooraf in het splitsingsreglement worden opgenomen of de vve moet opnieuw naar de notaris. In dit model kan de bewonerscommissie opgaan in een vve-adviescommissie Huurdersbelangen. Voordeel van dit model is dat je niet verschillende regels hebt voor zittende huurders en eigenaren, bijvoorbeeld voor het trappenhuis of de servicekosten. Dit voorkomt conflicten.

Waarom kiezen voor dit model? Er zijn belangrijke huurrechtgerelateerde kwesties (dwingend recht) waar de gemengde vve rekening mee moet houden. De adviescommissie kan erop wijzen dat voor sommige



Gemengd complex op Wittenburg van de Key.

voorstellen eerst 70 procent draagvlak onder de huurders nodig is. Nog steeds neemt in dit model de vve de besluiten en hebben huurders te maken met hun verhuurder, maar de belangen komen beter tot hun recht. Er blijven genoeg zaken over die de huurders direct met de verhuurder kunnen bespreken, zoals een nieuwe keuken of zelf aangebrachte voorzieningen.

Model III Huurders met mandaat verhuurder in de vve

Dit is steeds meer staande praktijk. Ook in dit model is op den duur geen bewonerscommissie meer nodig. Als de woningcorporatie haar stemrecht mandateert aan de individuele huurders, kunnen zij in de vergadering van eigenaars hun stem uitbrengen alsof ze eigenaar

zijn. Het mandaat kan voor alle onderwerpen gelden of alleen voor gemeenschappelijke kwesties, zoals leefbaarheid of de huismeester. Omdat er financiële consequenties voor de huurders kunnen zijn, moet het vooraf goed besproken worden. In tegenstelling tot het spreekrecht uit model II hoeft je mandateren niet te regelen in het splitsingsreglement. Formeel behoudt de verhuurder immers het stemrecht, zie artikel 3:60 BW, volmacht vermogensrecht.

Opgelet: een volmacht geef je altijd aan een individu. Mandateren van een (vertegenwoordigende) bewonerscommissie bestaat juridisch niet.



Leprozenpoortje (anno 1609), Sint Antonieessluis, toekomstig gemengd complex van Stadgenoot.

Snoekjesgracht, sociale huurwoningen van Stadgenoot die in de verkoop gaan.



Meer informatie

www.centrum.wswonen.nl

www.vvegemak.nl

vverecht.nl > Artikelen > appartementsrecht en
woningcorporaties (25 januari 2012)

www.vve-belang.nl > Publicaties

www.rijksoverheid.nl > Documenten en publicaties >
Besluiten > Besluit beheer sociale huursector

Heeft u vragen,

wilt u advies over huurdersparticipatie in de vve
van uw complex of wilt u zich opgeven voor een
voorlichtingsbijeenkomst?

Neem dan contact op met het

Wijksteunpunt Wonen Centrum, T 020 622 4288.

Bernadette de Wit, participatiemedewerker,

b.dewit@wswonen.nl.



Wittenburg, gemengd complex van Eigen Haard.