



Visie bewonersparticipatie in gemengde complexen bij Eigen Haard

1 Inleiding

Steeds meer woningen van Eigen Haard bevinden zich in Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Door het actieve verkoopbeleid van Eigen Haard en de jaarlijkse uitbreiding van de verkoopvijver neemt het aantal woningen in VvE's ook in de toekomst nog verder toe. Ook zien we dat Eigen Haard steeds meer ervaring opdoet met wat het betekent om woningen te bezitten en te beheren in een VvE. Veel bezit hebben in VvE's vraagt om een ander soort aandacht:

- De besluitvorming in een gemengd complex is anders;
- De rol van Eigen Haard verandert van huiseigenaar, verhuurder en beslisser steeds meer naar groot-eigenaar, verkoper, VvE-beheerder, medebeslisser, etc.
- Huurders voelen zich op afstand geplaatst van de besluitvorming en achtergesteld op eigenaar-bewoners binnen dezelfde VvE;

Eigen Haard is op zoek gegaan naar antwoorden op en de praktische organisatie van bewonersparticipatie specifiek bij VvE's. Dit is verwoord in een missie, een visie en een beschrijving van het participatiemodel in gemengde complexen.

2 Missie

Bewoners moeten prettig kunnen wonen in een gemengd complex. Daarbij streven we naar een volwaardige positie voor huurders ten aanzien van hun belangen in een gemengd complex.

3 Visie op bewonersparticipatie in gemengde complexen bij Eigen Haard

3.1 Volwaardig en samen

Huurders en eigenaars zijn geen gelijken als het gaat om de daadwerkelijke besluitvorming in een gemengd complex. De eigenaars nemen de besluiten in de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Huurders en eigenaars hebben elk een andere en eigen rol in dit besluitvormingsproces. Maar: huurders en eigenaars wonen samen in één gemengd complex. Wij vinden het belangrijk dat huurders en eigenaars vanuit hun eigen rol een volwaardige positie hebben ten aanzien van hun belangen in een gemengd complex.

3.2 Bestaande besluitvormings- en participatiestructuren intact laten

We willen de bestaande besluitvormings- en participatiestructuren in het complex zo veel mogelijk intact laten:

- De Algemene Ledenvergadering van de VvE (conform de vigerende splitsingsakte);
- Bewonerscommissie in het complex (conform Overlegwet en het bewonerscommissiereglement (Samenwerkingsovereenkomst Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert d.d. 8 mei 2013).

3.3 Groeimodel: maatwerk binnen kaders

We stellen voor bewonersparticipatie in gemengde complexen een groeimodel voor, met een aantal groeistappen, waardoor maatwerk per complex enigszins mogelijk is:

- 1 Samen Kijken;
- 2 Samen Praten;
- 3 Samen Overleggen;
- 4 Samen Werken.

3.4 Bewoners bepalen zelf

Bewoners bepalen gezamenlijk tot hoe ver zij willen gaan in het groeimodel.

4. Het participatiemodel voor gemengde complexen

Participatie van huurders is één van de voorwaarden om bewonersparticipatie in gemengde complexen goed vorm te kunnen geven. Eigen Haard Woonservice zal in complexen waarin geen bewonerscommissie aanwezig is, huurders wijzen op de mogelijkheid een bewonerscommissie te starten. In de uitwerking van het participatiemodel zijn wij uitgegaan van de aanwezigheid van een bewonerscommissie in elk gemengd complex.

4.1 Samen Kijken

In het bewonerscommissiereglement artikel 12.1 staat dat elke bewonerscommissie minimaal 2x per jaar een overleg heeft met EH Woonservice en 1 x per jaar een schouw. EH Woonservice informeert de bewonerscommissie over de mogelijkheden en het gewijzigde besluitvormingsproces.

De stap die we kunnen zetten is het doen van een schouw met eigenaren en bewonerscommissie gezamenlijk, in die complexen waar bewonerscommissie en eigenaren hiervoor zelf kiezen. Centraal bij de schouw staan de leefbaarheid in en rond het complex en het gebruik van gemeenschappelijke ruimten.

4.2 Samen praten

De gezamenlijke schouw is een mooi onderwerp om in gesprek te komen:

- Is het onderhoud van het complex op peil?
- Welke zaken zouden kunnen worden aangepakt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid?

4.3 Samen Overleggen

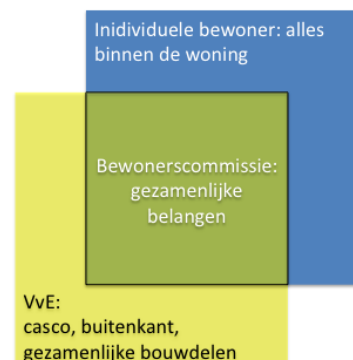
Vanuit het vrijblijvende 'praten over' zou de volgende stap kunnen zijn om periodiek met eigenaars en huurders te overleggen over gezamenlijke belangen. Voorwaarde is dat de bewonerscommissie zich openstelt voor deelname aan het overleg door eigenaars. EH heeft deze mogelijkheid opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert van 8 mei 2013.

Vanuit het gezamenlijk overleg kan gevraagd en ongevraagd geadviseerd worden aan de VvE / het VvE-bestuur / de ALV. Eventueel kan dit advies via de eigenaar/vertegenwoordiger van Eigen Haard bij het VvE-bestuur worden ingebracht.

4.4 Samen Werken

Samen Werken is de geformaliseerde vorm van Samen Overleggen. Bij Samen Werken neemt de VvE het besluit zich te laten adviseren door de Bewonerscommissie, over zaken van gezamenlijk belang:

- Leefbaarheid binnen het complex
- Servicepakket (schoonmaak, glasbewassing, rioolreiniging, etc.);
- Gemeenschappelijke buitenruimte(s);
- Gemeenschappelijke ruimtes;
- Gemeenschappelijke installaties;



4.5 Beschrijving Model

4.5.1 Stemrecht en adviserende commissies

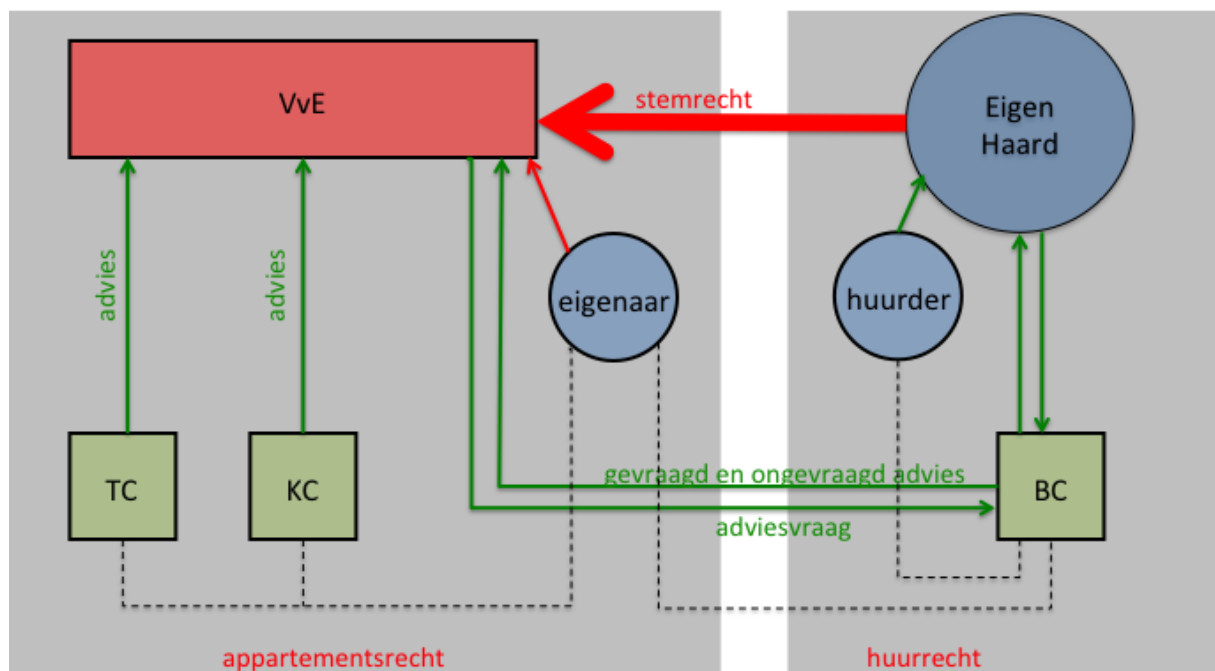
De Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is het besluitvormende orgaan en alleen de eigenaars hebben de mogelijkheid om hun invloed op de besluitvorming uit te oefenen door gebruik te maken van hun stemrecht. Eigen Haard heeft (meestal) meerdere stemmen (voor het aantal huurwoningen dat in haar bezit is).

De VvE kent (meestal) 2 commissies: de Technische Commissie (TC) en de Kascontrolecommissie (KC). Deze commissies hebben een adviserende rol aan de Algemene Ledenvergadering van de VvE. In het algemeen stellen alleen eigenaars zich beschikbaar voor deze commissies.

In de bewonerscommissie (BC) kunnen zowel eigenaars als huurders deelnemen. De BC adviseert de VvE gevraagd en ongevraagd over onderwerpen met een gezamenlijk belang:

- Leefbaarheid binnen het complex;
- Servicepakket (schoonmaakcontracten, glasbewassing, rioolreiniging, etc.);
- Gemeenschappelijke buitenruimte(s);
- Gemeenschappelijke ruimtes;
- Gemeenschappelijke installaties;

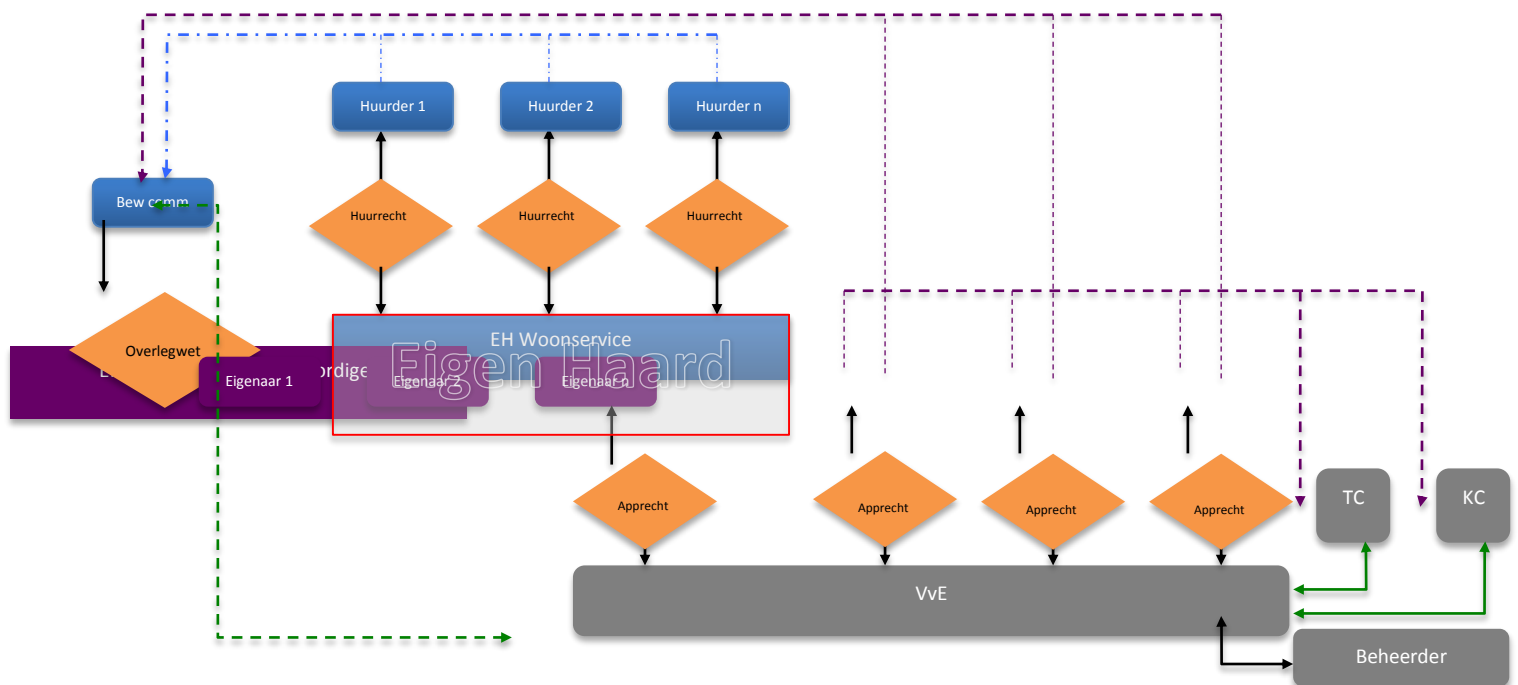
Schema stemrecht en adviserende commissies:



4.5.2 Juridisch en organisatorisch model

Hetzelfde model, maar dan meer vanuit juridisch en organisatorisch oogpunt bezien. De bewonerscommissie stelt zich open voor deelname van eigenaars. De groene lijnen betekenen een adviserende rol (voor de VvE-commissies en de bewonerscommissie). Deze adviezen zijn niet bindend, tenzij anders is vastgelegd in een overeenkomst tussen bewonerscommissie en VvE-bestuur. Adviezen kunnen zowel gevraagd als ongevraagd zijn (dubbele pijlen). Uiteraard zijn er binnen Eigen Haard nog meer afdelingen die zich bezig houden met VvE's, maar die hebben geen directe invloed op de participatie van huurders en de besluitvorming danwel de advisering binnen de VvE. De bewonerscommissie heeft via de Overlegwet een overlegrelatie met Eigen Haard. Dit geldt alleen voor 'huurderszaken'. De eigenaar/vertegenwoordiger vertegenwoordigt Eigen Haard in de VvE als (mede)eigenaar.

Schema juridisch en organisatorisch model:



5. Organisatorische consequenties

5.1 Bewonerscommissies

Bewonerscommissies stellen zich open voor deelname van eigenaars aan de bewonerscommissie (groeimodel: 2 t/m 4). Streven is dat per VvE één bewonerscommissie actief is (1:1 relatie BC/ VvE). Overigens zijn er geen juridische beletselen wanneer het werkgebied van een bewonerscommissie meerdere VvE-complexen beslaat. Deze situatie is alleen minder goed werkbaar.

Soms is het nodig om alle bewoners te raadplegen. Voor een eventueel bewonersoverleg, dat wordt georganiseerd door de bewonerscommissie, worden in principe alle bewoners uitgenodigd, zowel huurders als eigenaars. Ook Eigen Haard (als eigenaar) wordt uitgenodigd voor dit overleg.

5.2 VvE (ALV, VvE-bestuur)

Eigen Haard, afdeling Woonservice, nodigt de bewonerscommissie en de eigenaren uit voor de gezamenlijke schouw (groeimodel: 1). Na de ALV worden alle bewoners geïnformeerd over de besluitvorming ten aanzien van de onderwerpen waarover tijdens de schouw afspraken zijn gemaakt. Eigenaars wordt gevraagd deel te nemen aan het gezamenlijk overleg van de bewonerscommissie. Het VvE-bestuur neemt deze mogelijkheid op als agendapunt in de eerstkomende ALV (groeimodel: 2 en 3). Indien van toepassing neemt VvE-bestuur de overeenkomst met de BC op als agendapunt in de ALV. De ALV neemt vervolgens een rechtsgeldig besluit om met deze overeenkomst te gaan werken (groeimodel: 4).

5.3 Eigen Haard Woonservice

De medewerker Woonservice initieert de gezamenlijke overleggen van de bewonerscommissie (groeimodel: 1 t/m 3). De medewerker Woonservice is bij ieder gezamenlijk overleg (maximaal 2 per jaar) van de BC aanwezig. Eigen Haard Woonservice maakt per bewonerscommissie afspraken hoe het bestaande overleg, zowel inhoudelijk als qua timing, wordt afgestemd met het overleg in de Vergadering van Eigenaren, en waarborgt daarbij het informatie- en adviesrecht van de bewonerscommissie (conform de Samenwerkingsovereenkomst Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert van 8 mei 2013).

5.4 Eigen Haard eigenaar/vertegenwoordiging

De eigenaar/vertegenwoordiger is verantwoordelijk voor het al dan niet agenderen van agendapunten vanuit het gezamenlijk overleg in de ALV (groeimodel: 2 en 3). De eigenaar / vertegenwoordiger zet zich in om, als de eigenaars en huurders dat willen, de 4 stappen te doorlopen op weg naar steeds meer gemengde participatie.

5.5 Eigen Haard VvE-beheer BV

Eigen Haard VvE-beheer BV werkt in opdracht van ALV en VvE-bestuur. De organisatorische consequenties voor deze afdeling zijn uitvoerend van aard en volgen uit de besluiten van de ALV. Als hieruit extra werkzaamheden voor de VvE beheerder voortkomen die niet gedekt worden vanuit de beheervergoeding, moet er separaat een besluit worden genomen op de ALV.

6. Gevraagd besluit

Er wordt een akkoord gevraagd op de missie, de visie en het participatiemodel voor gemengde complexen.