

Aan de Directieraad van
Woningstichting Eigen Haard
T.a.v. mevr. E. Heidrich
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Betreft:

1. Adviesaanvraag Visie bewonersparticipatie
in gemengde complexen bij Eigen Haard

Amsterdam, 22 januari 2014

Geachte mevrouw Heidrich,

Alert steunt op hoofdlijnen de visie van Eigen Haard op de participatie van huurders in gemengde complexen. Alert onderschrijft dat sprake is van een groeimodel en gaat uit van "doorgroei" naar huurders met een mandaat binnen de VVE.

Bij de beschreven Visie heeft Alert een aantal opmerkingen/voorstellen, wij willen dat deze, na bespreking, worden verwerkt in de definitieve Visie of daar als aandachtspunten worden bijgevoegd.

Opmerkingen/voorstellen:

1. Groeimodel

Er is sprake van een groeimodel, waarbij de participatie van bewoners in een gemengd complex zich kan ontwikkelen van Samen Kijken naar Samen Werken.

Alert vindt het noodzakelijk dat die ontwikkeling in de praktijk wordt gevolgd en stelt daarom voor:

→ De instelling van de eerste 5 gemengde bewonerscommissies worden gezien als projecten en een jaar na instelling worden de ervaringen geëvalueerd. Bij die evaluatie zijn bestuursleden van Alert betrokken.

→ Met de instelling van een gemengde commissie wordt door Eigen Haard vroegtijdig gestart, zodra sprake is van verkoop van woningen uit het complex en er wordt uitvoerig aandacht besteed aan de realisering.

→ De vormgeving van een gemengde bewonerscommissie wordt met de bewonerscommissie of complexvertegenwoordigers van dat complex vooraf besproken.

(De bewonerscommissie heeft volgens bijlage 3 van de samenwerkingsovereenkomst gekwalificeerd adviesrecht op de vormgeving van de relatie tussen bewonerscommissie en de VvE.)

→ Daar waar huurders al verdergaand samenwerken met de kopers, bijvoorbeeld huurders reeds deelnemen aan het VvE overleg, wordt dit als gerealiseerde doorgroei gezien en in stand gehouden.

→ De lokale huurders organisatie wordt vroegtijdig over de instelling van een gemengde bewonerscommissie geïnformeerd, zodat zij contact kan opnemen met de oorspronkelijke bewonerscommissie en die desgewenst kan ondersteunen.

→ Eigen Haard zal de instelling van een gemengde bewonerscommissie actief stimuleren en de lokale huurders organisatie informeren wanneer die niet functioneert.

→ De lokale huurdersorganisatie ontvangt jaarlijks een overzicht van de gemengde complexen in de gemeente waarbij wordt aangegeven de verdeling van de woningen over huur en koop, en de fase waarin het overleg volgens Eigen Haard verkeert. Alert ontvangt een totaal overzicht.

2. Juridisch

Alert hecht veel belang aan het formaliseren van de gemengde bewonerscommissie, zodat de instelling daarvan niet afhankelijk is van de medewerking van de eigenaarsbewoners.

→ Alert gaat er vanuit dat de juridische mogelijkheden om de gemengde bewonerscommissie op te nemen in de splitsingsakte op korte termijn zijn vastgesteld en dat bij nieuwe gemengde complexen de huurderparticipatie direct in de splitsingsakte wordt vastgelegd.

→ Bij al gesplitste complexen moet de huurderparticipatie in de ALV worden besproken en in het verslag (en huishoudelijk reglement) worden vastgelegd.

→ Noodzakelijk is een handleiding voor een gemengde bewonerscommissie, gericht op huurders en eigenaren, waarin het doel en de rechten/plichten beschreven staan. De leden van die commissie weten dan waar ze aan toe zijn en wat van hen verwacht wordt.

De mogelijkheid om huurders met een mandaat van Eigen Haard zitting te laten nemen in de VvE wil Alert niet uitsluiten.

→ Na de evaluatie van de 5 nieuwe gemengde bewonerscommissies zal Alert "huurders met mandaat in de VvE" opnieuw aan de orde stellen.

3. Samenstelling gemengde bewonerscommissie

Alert wil de positie van de huurders in een gemengd complex sterk laten zijn en blijven, zodat zij zeggenschap houden over hun eigen complex en woonomstandigheden.

Daarvoor vinden wij de volgende punten van belang:

→ In een gemengde bewonerscommissie moet de (stem)verhouding eigenaren : huurders gelijk zijn, d.w.z. maximaal 50% eigenaren.

→ De “gemengde bewonerscommissie” wordt ingesteld/ blijft bestaan, ook als er geen eigenaren (meer) willen toetreden en behoudt het recht adviezen uit te brengen aan de VvE.

4. Relatie Eigen Haard - bewonerscommissie

Een gemengde bewonerscommissie heeft te maken met medewerker Woonservice, maar ook met de medewerker die Eigen Haard vertegenwoordigt in de VvE.

→ Een direct contact tussen gemengde bewonerscommissie en de Eigen Haard vertegenwoordiger in de VvE vindt Alert noodzakelijk. De ideeën en wensen kunnen dan beter worden uitgelegd en in de VvE ingebracht en leden bewonerscommissie kunnen direct informatie uit de VvE krijgen.

→ De rol van de medewerker Woonservice zou zich moeten beperken tot deelname aan schouw en najaarsoverleg, tenzij de bewonerscommissie meer overleg wil.

Er blijven punten die alleen voor huurders van belang zijn en hun relatie met de verhuurder betreffen.

→ Naast de gemengde bewonerscommissie moet ook een commissie van alleen huurders bestaan of huurders moeten alleen kunnen overleggen met een vertegenwoordiger van Eigen Haard.

5. Bijzondere situaties

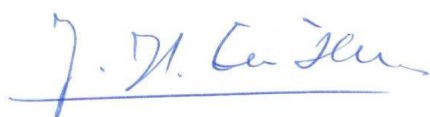
In de Visie wordt een min of meer ideale situatie beschreven. Er kunnen zich echter afwijkende situaties voordoen bijvoorbeeld: huurders zijn of komen in de minderheid, Eigen Haard heeft niet (meer) het beheer. Die situaties vragen extra aandacht en mogelijk een aangepaste vorm van participatie, omdat de invloed van Eigen Haard en huurders dan minder kan worden. Hetzelfde geldt voor kleine complexen, met slechts enkele huurders.

→ Deze situaties moeten apart gevolgd worden.

In de Visie wordt gesproken over meerdere VvE's in het werkgebied van een bestaande bewonerscommissie. Het lijkt voor een bewonerscommissie niet goed werkbaar om dan aan meerdere gemengde bewonerscommissie deel te nemen of aan één commissie die voor meerdere VvE's werkt.

→ Deze situaties moeten apart voorbereid worden, zodat er een voor de huurders werkbare constructie ontstaat.

Met vriendelijke groet,
Stichting Huurdersfederatie Alert



Jan ten Have, vz