

Handleiding voor bewonerscommissies in gemengde complexen



Inhoudsopgave

- 1. Voor wie is deze handleiding bedoeld?**
- 2. Gemengde complexen**
- 3. Vereniging van Eigenaars**
- 4. Rol bewonerscommissie in gemengde complexen**
- 5. Wat wel en wat niet?**

1 Voor wie?

Deze handleiding is bedoeld voor eigenaars en huurders die deelnemen aan bewonerscommissies in gemengde complexen (complexen met huur- en koopwoningen).

2 Gemengde Complexen

In uw complex wonen mensen die zelf eigenaar zijn van hun woning, of huurders die huren van de eigenaar (in uw geval Eigen Haard). De verschillende eigenaren zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Eigen Haard is als één van de eigenaren van uw complex lid van de VvE en vertegenwoordigt uit dien hoofde daarin de huurders.

In een gemengd complex regelt de VvE het beheer en onderhoud van het complex, met uitzondering van de privé-gedeelten (binnenzijde woning, keuken, badkamer, toilet, etc.)

3 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een eigenaar van een appartementsrecht is ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Dat betekent dat onderhoud en beheer van het gebouw een gedeelde verantwoordelijkheid zijn. Om ervoor te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet, stelt de wet de oprichting van een VvE verplicht. Hierin zijn eigendom en beheer van de gemeenschappelijke delen geregeld.

In een VvE betalen alle eigenaren samen de kosten voor het onderhoud en het beheer van het gebouw, de algemene ruimten en installaties.

Een VvE houdt minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering waar besluiten worden genomen. Eigen Haard is samen met alle andere eigenaren bij deze vergadering aanwezig.

Daarnaast heeft een VvE een bestuur, waarin particuliere eigenaren en soms iemand namens Eigen Haard zitten. Het bestuur bereidt de vergadering voor en zorgt ervoor dat de genomen besluiten ook uitgevoerd worden. Het bestuur kan een aantal beheertaken uitbesteden aan een VvE-beheerder.

3.1 Wat doet een VvE?

Een VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de woningeigenaren in een gebouw en is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer.

Onderhoud

Een VvE neemt beslissingen over het onderhoud van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals de gemeenschappelijke ruimten (entree, trappen), de buitenkant (dak, gevel), de gemeenschappelijke voorzieningen/installaties (bijvoorbeeld standleidingen, lift, riolering, verwarming in gemeenschappelijke ruimten).

Schoonmaak en tuinonderhoud

Een VvE draagt zorg voor het netjes houden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het schoonmaken ervan. Ook het eventuele tuinonderhoud gebeurt in opdracht van een VvE.

Huishoudelijk reglement

Een VvE bepaalt hoe er binnen het gebouw met elkaar wordt omgegaan en stelt hiervoor eventueel leefregels of een huishoudelijk reglement op. Daarin worden allerlei praktische zaken geregeld die gaan over de bewoning, bijvoorbeeld dat er geen fietsen in de hal mogen staan. De praktijk leert dat de wensen met betrekking tot bewoning tussen huurders en eigenaars niet zo ver uiteen lopen.

Financiën

Een VvE bepaalt de hoogte van de VvE-bijdrage om (onder andere onderhoud) te betalen. Deze VvE-bijdrage wordt geïnd bij alle eigenaren. Veel VvE's vragen een professionele beheerder om dit soort zaken voor hen te regelen. De beheerder voert dan in feite de besluiten van de VvE uit. Eigen Haard VvE-beheer BV treedt in veel gevallen op als VvE-beheerder. Eigen Haard VvE-beheer BV vervult deze rol zelfstandig en onafhankelijk voor alle eigenaren in

4 Rol van de bewonerscommissie in gemengde complexen

Binnen de visie van Eigen Haard heeft de bewonerscommissie een belangrijke rol: Het is het overlegorgaan over gemeenschappelijke zaken tussen huurders, eigenaars en Eigen Haard. Actieve bewoners zijn 'goud waard' voor Eigen Haard.

Wanneer het besluit tot verkoop van woningen in een complex is genomen, zal Eigen Haard dan ook vroegtijdig contact opnemen met de bewonerscommissie van dat complex, om te praten over de omzetting naar een bewonerscommissie voor huurders en kopers.

Eigen Haard Woonservice zal in gemengde complexen waarin geen bewonerscommissie aanwezig is, huurders wijzen op de mogelijkheid een bewonerscommissie te starten. Uiteindelijk doel is de aanwezigheid van een bewonerscommissie in elk gemengd complex.

De overlegstructuur in een gemengd complex wordt als volgt:

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

De bewoners bepalen uiteindelijk zelf hoe ver zij willen gaan in het samenwerken. In de visie van Eigen Haard is een aantal stappen genoemd om te komen tot samenwerking:

- Samen Kijken
- Samen Praten
- Samen Overleggen
- Samen Werken

De bestaande besluitvormings- en participatiestructuren in het complex blijven echter zo veel mogelijk intact: 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.

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 de bewonerscommissie kan zetten is het doen van een schouw met eigenaren en bewonerscommissie gezamenlijk. Centraal bij de schouw staan de leefbaarheid in en rond het complex en het gebruik van gemeenschappelijke ruimten (dat zijn immers de gezamenlijke belangen).

4.2 Samen praten

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

- Welke wensen hebben de bewoners (eigenaren én huurders) t.a.v. het onderhoud van het complex?
- Welke zaken zouden kunnen worden aangepakt op het gebied van leefbaarheid en veiligheid?

De bewonerscommissie kan ook tussentijds de eigenaars (regelmatig) uitnodigen voor een overleg, bijvoorbeeld wanneer er zaken spelen die een gezamenlijk belang hebben.

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. Eigen Haard heeft deze mogelijkheid opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert van 8 mei 2013.

Vanuit het gezamenlijk overleg kan de bewonerscommissie gevraagd en ongevraagd adviseren 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;

5. Vastleggen afspraken

De bewonerscommissie kan een overeenkomst sluiten met de VvE, waarin over en weer de afspraken worden vastgelegd (zie bijlage 2: voorbeeldovereenkomst)

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

6. Verhoudingen in bewonerscommissie in een gemengd complex

Het is van belang dat de positie van huurders in een gemengd complex sterk is en blijft, zodat zij zeggenschap houden over hun eigen complex en woonomstandigheden.

- a. De stemverhouding binnen een gemengde bewonerscommissie is gelijk, d.w.z. maximaal 50% eigenaar-bewoners.
- b. 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.
- c. De bewonerscommissie heeft direct contact met de vertegenwoordiger van Eigen Haard in de VvE, zodat deze de ideeën en wensen in de VvE kan toelichten.
- d. Net als bij andere bewonerscommissies voert medewerker Woonservice het overleg over schouw en het najaarsoverleg.
- e. Indien nodig kunnen huurdersleden van de bewonerscommissie apart een overleg hebben met medewerker Woonservice, over zaken die alleen de huurders betreffen.
- f. Een geschil tussen huurders en kopers wordt door de huurders voorgelegd aan hun contactpersoon bij Woonservice. Deze bespreekt het met de vertegenwoordiger van Eigen Haard in de VvE. Door die vertegenwoordiger wordt het besproken met VvE.
- g. Een geschil over achterstallig onderhoud kan door huurders voorgelegd worden aan de Huurcommissie, nadat Eigen Haard schriftelijk in gebreke is gesteld.

7. Rol Lokale huurdersorganisatie

De lokale huurdersorganisatie wordt door Eigen Haard vroegtijdig geïnformeerd over de instelling van een gemengde bewonerscommissie, zodat zij contact kan opnemen met de oorspronkelijke bewonerscommissie en die desgewenst ondersteunen.

De lokale huurdersorganisatie wordt ook door Eigen Haard geïnformeerd wanneer een gemengde commissie niet functioneert.

De lokale huurdersorganisatie ontvangt jaarlijks een overzicht van de gemengde bewonerscommissies in haar gebied en de overlegfase waarin de commissie zit. Alert ontvangt een totaaloverzicht.

8. Bijzondere situaties

Er kunnen zich bijzondere situaties voordoen bijvoorbeeld:

- Huurders zijn of komen in de minderheid
- Eigen Haard heeft niet (meer) het beheer
- Het is een klein complex met slechts enkele huurders.

Deze situaties worden door Eigen Haard apart bewaakt en besproken met huurdersfederatie Alert, om tot een oplossing te komen.

9. Wat wel en wat niet?

Wel

Adviseren (gevraagd en ongevraagd) over zaken met een gezamenlijk belang:

- o *Zaken die het leefklimaat en het woonplezier in het woongebouw beïnvloeden, rekening houdend met de wensen van bewoners. Bijvoorbeeld over het huishoudelijk reglement en de schoonmaakactiviteiten;*
- o *Ideeën naar voren brengen en het organiseren van activiteiten om de leefbaarheid te verbeteren;*
- o *Uitzoeken of er extra werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld een keer extra schoonmaken, of het extra snoeien van een boom;*
- o *Voorstellen maken en indienen in de algemene ledenvergadering voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bankje of een mededelingenbord;*
- o *Voorstellen maken tot aanpassingen van het huishoudelijk reglement;*
- o *Voorstel maken voor de algemene ledenvergadering voor extra uitgaven i.h.k.v. leefbaarheid;*
- o *Offertes, verschuivingen binnen de meerjarenplanning, het gevoerde en het te voeren onderhoudsbeleid.*
- o *De bestemming, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke ruimtes (de hal, het portiek, de galerijen, etc.)*
- o *Het onderhoud en beheer en gebruik van gemeenschappelijke installaties (ventilatiesysteem, stookinstallatie, hydrofoor)*

Niet

- (Mee)beslissen in de ALV van de VvE;
- Aandragen en oplossen van individuele problemen;