

Themabijeenkomst gemengde complexen

10 oktober 2017

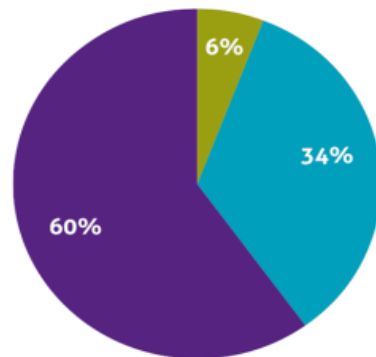
Wat gaan we doen vanavond:

- 19.30-20.00 u.: Algemene informatie en ontwikkelingen gemengde complexen
- 20.00-20.45 u.: Aanpassing Modelreglement en commentaar Woonbond en aanwezigen
- Pauze
- 21.00–21.45 u.: Stellingen en discussie over :
*onderhoud
*rechten huurdersorganisaties/bewonerscommissies en
WOHV
*positie in VvE en samenwerking met eigenaren
- 21.45-22.00 u.: Conclusies en afsluiting

Meer gemengde complexen

- Rijksbeleid
- Verkoopbeleid corporaties
- Verkoopbeleid commerciële verhuurders

Enkele cijfers



Bron: Staat van de Woningmarkt 2016, ministerie BZK

Aantal door corporaties verkochte huurwoningen

Type koper	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009-2014
Particulier	13.100	15.100	14.300	13.900	14.700	17.000	88.100
Belegger	300	400	3.800	800	2.000	5.900	13.200
Totaal	13.400	15.500	18.100	14.700	16.700	22.900	101.300

Gemeenten met gemengde complexen per 1-1-2015

Gemeente	Gemengde complexen	Koopwoningen	Huurwoningen corporatie	Huurwoningen overige	Huurwoningen onbekend	Totaal aantal woningen
Amsterdam	11.705	63.540	42.050	31.845	5.010	142.445
's-Gravenhage	10.150	45.875	5.350	19.850	2.635	73.710
Rotterdam	5.515	43.960	25.220	18.525	3.080	90.785
Utrecht	2.665	14.930	3.120	6.275	1.270	25.595
Groningen	2.290	10.105	3.490	5.165	650	19.410
Haarlem	1.190	7.930	865	2.120	570	11.485
Arnhem	1.020	6.310	1.880	2.535	425	11.150
Nijmegen	950	5.180	1.845	2.755	420	10.200
Leidschendam-Voorburg	785	7.065	2.010	2.595	205	11.875
Schiedam	695	6.105	1.680	2.060	590	10.435
Delft	660	5.390	2.945	1.565	355	10.255
Leiden	630	6.290	1.935	1.550	250	10.025
Breda	580	6.425	1.165	2.230	360	10.180
's-Hertogenbosch	565	5.725	445	2.255	400	8.825
Eindhoven	540	7.915	2.290	3.190	540	13.935
Rijswijk	520	7.850	5.125	700	1.795	15.470
Overige	19.165	239.655	45.740	69.415	10.955	365.765
Totaal	59.625	490.250	147.155	174.630	29.510	841.545
		58%	17%	21%	4%	

Verschillende, botsende regelgeving

- Eigenaar-bewoners hebben appartementsrecht
- Huurders hebben huurrecht en Overlegwet
- Verhuurders hebben te maken met alle drie

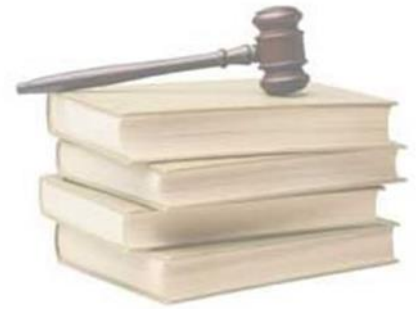
Knelpunten:

- Huurders minder invloed
- Van het kastje naar de muur
- Overleg stelt minder voor
- Huurders worden slecht geïnformeerd



Huurrecht (boek 7 BW):

- Huurrecht: alleen voor huurders
- Onderhoud gedogen
- Renovatie (collectieve voorzieningen, alleen als 70% van de huurders akkoord is)
- Servicekosten wijzigen alleen met toestemming huurder (of 70%)



Appartementsrecht

(boek 5 BW):

- Flatgebouw wordt gesplitst in appartementsrechten
- Vereniging van Eigenaren is het hoogste orgaan
- Alle eigenaren zijn verplicht lid
- Ook de verhuurder/groot eigenaar
- VvE beslist over leefregels, onderhoud, servicekosten, zav's

Botsende regelgeving

Servicekosten:

VvE bepaalt jaarlijks periodieke bijdrage

Huurders : wettelijk besluit servicekosten

Overlast:

VvE kan handhaven met verschillende middelen

Huurders: via verhuurder die niet altijd kan optreden,

Wel tegen huurder

Botsende regelgeving: onderhoud

Steeds terugkerend onderwerp !

Komen we na de pauze op terug

Ontwikkelingen gemengde complexen

- Aanpassing Modelreglement splitsing appartementsrechten Concept 2017 door KNB
- Aanpassing BW m.b.t Onderhoudsreservefonds per 1 september 2017
- Inzet verbetering positie huurders in gemengde complexen

Stelling

Huurders moeten stemrecht krijgen op leefregels en servicekosten.



PAUZE

Onderhoud en onderhoudsreservefonds

Botsende regelgeving: onderhoud

VvE:

alleen vergadering is bevoegd tot het laten uitvoeren van onderhoud aan het gebouw

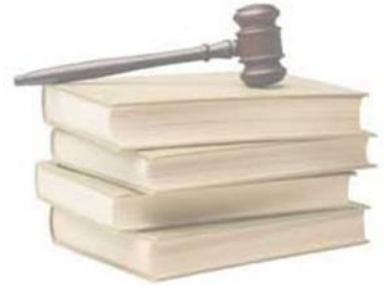
Eigenaar/verhuurder:

is niet individueel bevoegd

Verhuurder:

verplicht woning vrij te houden van gebreken

Botsende regelgeving: onderhoud (2)



VvE:

weigert onderhoud, maar verhuurder is daartoe wel verplicht. Wat te doen?

Vergadering van eigenaars bijeenroepen (door verhuurder), besluit laten nemen, vernietiging van besluit vragen (5:130 BW) en machtiging aan kantonrechter vragen om zelf te doen (5:121 BW)

Botsende regelgeving: onderhoud (3)

Verhuurder:

weigert mee te betalen. Wat dan?

Vergadering van eigenaars laten bijeenroepen door kopers;
indien onvoldoende quorum aanwezig dan
tweede vergadering uitschrijven en alsnog
besluit nemen (ongeacht het aantal
aanwezige stemmen)

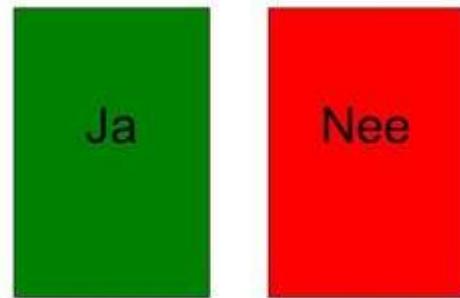
Onderhoudsreservefonds

- Aanpassing Burgerlijk Wetboek 5 art. 126 per 1 sept. 2017
- Jaarlijkse reservering van minimaal 0,5% herbouwwaarde gebouw voor 'andere dan de gewoonlijke jaarlijkse kosten'.
(denk aan energiebesparing en duurzaamheid)



STELLING

Met de nieuwe verplichting in het onderhoudsreservefonds kunnen HO's en BC's groot voordeel binnenhalen



In vogelvlucht door zeggenschap via de Overlegwet

Huurdersorganisaties:

- Het verkoopbeleid verhuurder (algemeen)
- Het beleid ten aanzien van gemengde complexen, samenwerking met VvE's, algemene afspraken over onderhoudsfondsen e.d.

Bewonerscommissies:

- Verkoopplan woningen in complex (per woning of complexgewijs)
- Splitsingsakte en opstellen huishoudelijk reglement VvE
- Beheer in het gemengd complex
- Onderhoud(sfonds) van het complex
- Servicekosten



Advies over...

- Houdt verhuurder meerderheid in VvE
- Goed verhuurderschap: dienstverlening
- Informatie aan huurders in complex
- Voldoende onderhoudsfonds
- Garanties uitvoering MJOP
- Afspraken over zeggenschap



Stelling over WOHV

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies dienen meer gebruik te maken van de Overlegwet en bereid te zijn de gang naar de geschillencommissie te maken om VvE-stukken op te vragen

De Woonbond kan eventueel de leges van € 100,- betalen

Ja

Nee

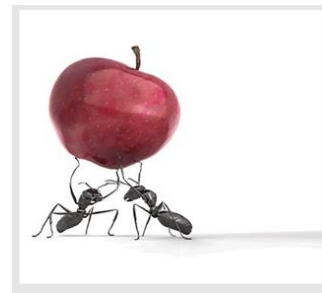
Huurders en kopers door één deur!



1. Huurders en kopers blijven apart georganiseerd, maar werken samen
2. Huurders en kopers werken samen in commissie(s) of vereniging
3. Verhuurder draagt zijn stemrecht over aan de huurders (mandaat)

Gezamenlijke belangen:

- Servicekosten: een goede prijs/kwaliteitsverhouding
- Gebruik en kwaliteit woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten
- Energiebesparende maatregelen zijn goed voor kopers en huurders
- Kopers zouden het bestuur van de HV kunnen versterken



Stelling

Als huurders aanwezig kunnen zijn en actieve inbreng hebben in de VvE, dan moet dit ook mogelijk zijn voor eigenaar-bewoners in de huurdersorganisatie of bewonerscommissie

Ja

Nee

Wat wil je ons meegeven :

A) Waar moet de Woonbond nadruk op leggen

B) Wat kun je zelf oppakken

Dank voor jullie bijdrage !