Woonstichting De Key
Hoogte Kadijk 179 • 1018 BK Amsterdam • Postbus 2643 • 1000 CP Amsterdam
T (020) 621 43 33 • www.dekey.nl

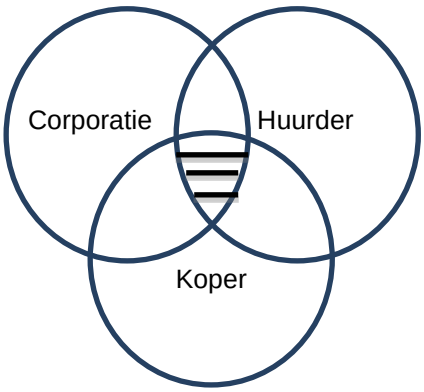
Datum • 06 december 2016
Voor informatie • Ron Huisman
Telefoonnummer • (020) 6214 631

Huurdersparticipatie in VvE-s

1. Inleiding

Door de verkoop van appartementen in gesplitste complexen ontstaan er steeds meer complexen waar huurders en kopers gemengd met elkaar wonen en leven. Huurders en kopers krijgen en hebben in die situatie met elkaar te maken, terwijl de rollen en verantwoordelijkheden op verschillende niveaus liggen. In een VvE heb je als huurder, koper of als De Key (als mede-eigenaar en verhuurder) verschillende posities. Koper en De Key zijn eigenaren, de huurder niet. Maar alle drie de partijen hebben een verantwoordelijkheid ten aanzien van de eigen woning, het wooncomplex en de leefbaarheid.

Onderstaand schema geeft de relaties en verbindingen aan die bestaan tussen de huurders, corporatie en kopers. Het gemeenschappelijk snijvlak van de verbindingen geeft de onderlinge verhoudingen in de VvE schematisch weer. Er bestaat geen platform waar de 3 partijen samen komen.



De relatie Koper > corporatie = De VvE
De relatie Corporatie > Huurder = Huurdersrelatie
De relatie Huurder > koper = Buren

De vraag die daarbij opkomt, is hoe de participatie van huurders in een VvE geregeld kan worden en toekomst bestendig blijft. En hoe houden we huurders betrokken bij het beheer en de leefbaarheid in het complex

Arcade en De Key hebben met elkaar het plan opgevat om een visie te ontwikkelen. waarmee gemeenschappelijk het pad bewandeld kan worden en huurdersparticipatie in VvE-s vorm kan worden gegeven.

2. Doelstelling

Alle partijen hebben baat bij een open en efficiënte communicatie aangaande de besluitvormingsprocessen die in de VvE-s plaatsvinden rondom beheer en leefbaarheid.

De onderstaande doelstelling staat ons daarbij voor ogen:

> Het bieden van een platform waar eigenaren samenkomen om de instandhouding van de technische kwaliteit van het complex te waarborgen en waar mogelijk de leefbaarheid te vergroten.

De basis voor een goede participatie van huurders in een VvE wordt al gelegd bij de totstandkoming en oprichting van een VvE. Dat zijn immers het momenten waarop de positie van de huurders ten opzichte van de VvE bepaald wordt. Een VvE ontstaat op het moment dat de akte van splitsing wordt ingeschreven in het kadaster. De VvE wordt actief op het moment van oprichting.

3. Splitsingsproces

Een besluit van de directie van de Key t.a.v. de portefeuillestrategie, om in een bepaald complex over te gaan tot verkoop heeft gevolgen voor de zittende huurders. Participatie is daarbij het sleutelwoord en past bij de visie en missie en het uitrollen van de portefeuillestrategie van de Key. “Aandacht en het serieus nemen van de zittende huurders waarbij vertrouwen de basis vormt voor de manier waarop de Key met zijn huurders omgaat en open staat om hen te betrekken bij de VvE”.
Het is van belang om de besluitvorming zorgvuldig te laten verlopen en om de huurders voldoende gelegenheid te bieden om mee te denken over een dergelijk besluit en de gevolgen daarvan. Tijdige en volledige informatie en goed overleg horen daar dan ook bij. Voor een goede participatie van de zittende huurders, ook na de oprichting van de Vereniging van Eigenaren, zijn dit onontbeerlijke voorwaarden

In de voorfase, dat wil zeggen de fase voordat de directie een definitief besluit neemt om in een bepaald complex tot splitsing en verkoop over te gaan, worden de huurders en hun eventuele vertegenwoordigers geïnformeerd over het voornemen om tot verkoop over te gaan en over de gevolgen daarvan. Ook worden zij in de gelegenheid gesteld hun opvattingen daarover kenbaar te maken. Dit is een verplichting van de Key. Alleen als deze uitgangspunten worden gerespecteerd kan gesproken worden van een zorgvuldig besluit.
Een dergelijke gang van zaken kan worden samengevat in de volgende afspraken.

3.1 Besluitvormingsproces

1. De directie van de Key besluit over de portefeuillestrategie en over de samenstelling van de verkoopvijver.
2. Indien de directie van de Key voornemens is in een bepaald complex tot splitsing en verkoop over te gaan dan wordt dat, in eerste instantie, vastgelegd in een voorgenomen besluit.
3. De directie van de Key benoemt een Projectleider Splitsen
4. Het voorgenomen besluit en de benoeming van de projectleider wordt direct bekend gemaakt aan alle zittende huurders, de bewonerscommissie en aan Arcade.
5. De Projectleider Splitsen nodigt de huurders van de betreffende complexen en de Huurdersvereniging Arcade uit voor een informatieve bijeenkomst waarin alle aspecten en gevolgen van het voorgenomen besluit aan de orde komen. Daarbij hoort in elk geval ook de uiteindelijke doelstelling bij de verkoop in het betreffende complex zoals al of niet behoud meerderheidsbelang, al of niet volledige verkoop, evaluatie en informatie gedurende het proces.

6. Na deze bijeenkomst wordt de bewonerscommissie, of hun vertegenwoordigers gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld om, beargumenteerd, hun opvattingen over het voorgenomen besluit kenbaar te maken aan de directie van de Key. De bewonerscommissie of vertegenwoordigers toont hierbij aan dat zij representatief is voor de huurders van het betreffende complex.
7. Het aldus verwoorde standpunt heeft het karakter van een gekwalificeerd advies en wordt ook als zodanig behandeld.
8. De bewonerscommissie of hun vertegenwoordigers kunnen zich bij het opstellen van hun advies laten bijstaan door een of meer externe deskundigen.
9. De kosten voor deze ondersteuning worden binnen redelijke grenzen en na voorafgaande overeenstemming, vergoed door Arcade. De vergoeding wordt gedekt uit de jaarlijkse bijdrage die Arcade ontvangt voor ondersteuning.
10. Op basis van het voorgenomen besluit en het gekwalificeerd advies neemt de directie van de Key binnen vier weken na ontvangst van het advies een definitief besluit. In dit besluit wordt beargumenteerd aangegeven op grond van welke overwegingen het directiebesluit wordt genomen en waarom eventueel wordt afgeweken van het gekwalificeerde advies van de bewonerscommissie.
11. Het definitieve besluit wordt direct aan de betrokken bewonerscommissie of vertegenwoordigers schriftelijk medegedeeld.

3.2 Aanvang verkoop

12. Alvorens een daadwerkelijk aanvang te nemen met de verkoop van appartementen in het betreffende complex stelt de projectleider een concept-huishoudelijk reglement op voor de Vereniging van Eigenaren van het te splitsen complex.
13. Het concept-huishoudelijk reglement wordt voor advies voorgelegd aan de bewonerscommissie. Deze brengt desgewenst binnen zes weken een advies uit.
14. Na ontvangst van het advies stelt het bestuur van de VvE binnen vier weken het concept huishoudelijk reglement definitief vast.

4. Participatie van de huurders in de VvE.

In gezamenlijk overleg bepalen de huurders en De Key welke rol zij spelen in de VvE. Hiervoor zijn er 4 scenario's opgesteld, waarbij de kaders van invloed en betrokkenheid steeds verruimd wordt. Het uitgangspunt daarbij is wel dat hoe groter de invloed, hoe groter de verantwoordelijkheden.

4.1 Aantal scenario’s waarbinnen bewonerscommissieleden of andere geïnteresseerde huurders mee kunnen participeren in de VvE

Er zijn verschillende manieren mogelijk om de huidige bewonerscommissie of andere geïnteresseerde huurders te betrekken bij het beheer en de leefbaarheid van een gemengd complex, variërend van het verschaffen van informatie over of het uitnodigen van huurders bij VvE-vergaderingen tot het verschaffen van (op onderdelen) stemrecht. Hieronder worden er vier scenario’s uitgewerkt waarlangs de huurdersparticipatie in een VvE kan worden vormgegeven. Daarna wordt uiteengezet waar per scenario de bewonerscommissie of individuele huurders aan moeten voldoen wil zij formeel mee kunnen praten in een VvE.

In een VvE heb je als huurder, en eigenaar verschillende posities. Koper en De Key zijn eigenaren, de huurder niet. Alle drie de partijen hebben een verantwoordelijkheid ten aanzien van

de eigen woning, het wooncomplex en de leefbaarheid. Ten aanzien van zeggenschap hebben huurders een andere positie dan de eigenaren. **Hieronder worden 4 participatie scenario's van huurders in een VvE uitgewerkt.**
Bij de 4 scenario's horen verschillende categorieën voor de samenstelling en verantwoordelijkheden van de Bewonerscommissies. Het is vooral de taak van Arcade om toe te zien op de representativiteit en kwaliteit van deze vertegenwoordiging.

Uitgangspunt is dat de Gebiedsbeheerder (als gemandateerd vertegenwoordiger van de eigenaar; De Key) samen met de Bewonerscommissie kiest voor het scenario dat hen het beste past. Het kan ook nog een combinatievorm zijn. Hieronder worden de 4 scenario's toegelicht.

1. Vooraf overleg met Bewonerscommissie

   Het uitgangspunt voor dit scenario is dat participatie door huurders laagdrempelig moet zijn. Dat wil zegen dat gemotiveerde en betrokken huurders zich bij de gebiedsbeheerder kunnen aanmelden voor informatie. Ook bewonerscommissies kunnen een beroep doen op de gebiedsbeheerder. De Gebiedsbeheerder stuurt zodra hij de stukken van de VvE-vergadering krijgt deze door naar de bewonerscommissie. Deze geeft zijn standpunt door aan de Gebiedsbeheerder.

2. Huurders nemen deel aan commissies

   In een VvE heb je vaak een kascommissie, een technische commissie en soms een feestcommissie of een tuincommissie. De Key heeft als beleid dat ze geen zitting neemt in deze commissies. Huurders kunnen wel deelnemen aan deze commissies.

3. Participatie in ALV door Bewonerscommissie

   Gebiedsbeheerder gaat samen met een aantal leden van de Bewonerscommissie naar de ALV. De Bewonerscommissie heeft met inachtneming van de adviezen van De Key, beslissingsbevoegdheid over onderwerpen die specifiek de huurders aangaan. Denk daarbij aan zaken waar de huurders via de servicekosten aan bijdragen(bijv. afrekening stookkosten, tuinonderhoud en schoonmaak). Uitgangspunt is dat als huurders meebetalen in de servicekosten, zij dan op dit onderwerp zeggenschap hebben.

4. Huurders met mandaat nemen deel aan de ALV in afwezigheid van De Key

   De gebiedsbeheerder zorgt ervoor dat de bewonerscommissie de stukken ontvangt en vooraf over de agendapunten contact met hen opneemt. De Key machtigt een of meerdere leden uit de Bewonerscommissie die met een volmacht deel nemen aan de ALV.

5.Wat zijn de randvoorwaarden waar bewonerscommissies aan moeten voldoen om formeel mee te kunnen participeren in een VvE?

a. Vooraf overleg met Bewonerscommissie
   Het is van belang dat de gebiedsbeheerder in zijn regulier overleg met de bewonerscommissie de agenda van de ALV bespreekt op relevante punten aangaande beheer en leefbaarheid. Dit in het kader van het informatie en adviesrecht. De bewonerscommissie kan haar advies – dat mede tot stand is gekomen door inventarisatie van de standpunten van betrokken huurders- aan de Gebiedsbeheerder meegeven.

b. Huurders nemen deel aan commissies
In de praktijk blijkt dat er individuele kundigheid van huurders aanwezig is op bijvoorbeeld het gebied van techniek, onderhoud, groen of financiën. Deze deskundigheid kan van pas komen in commissies. De Gebiedsbeheerder kan huurders voordragen aan de ALV voor deelname aan deze commissies.

c. Participatie in ALV door Bewonerscommissie en
d. Huurders met mandaat nemen deel aan de ALV in afwezigheid van De Key
Als een bewonerscommissie een rol wil spelen binnen de ALV van een VvE (scenario's c en d) moet zij aan de eisen uit de WOVH (Wet Overleg Verhuurder Huurder) voldoen. Alleen dan kan de commissie een formele rol van betekenis in een VvE innemen. De gestelde eisen zijn[1]:

1. Het moet een commissie zijn die representatief is. De vertegenwoordigers van de huurders is samengesteld uit bewoners van het complex;
2. Het moet een commissie zijn die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex;
3. Het moet een commissie zijn die de huurders die ze vertegenwoordigt op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betrekt bij haar standpuntbepaling;
4. Het moet een commissie zijn die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij de huurders informeert over alle relevante zaken die spelen in de VvE, verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgend jaar bespreekt en deze vaststelt;
5. Het moet een commissie zijn die alle huurders van de woongelegenheden waarvoor zij de belangen behartigt in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Als de bewonerscommissie aan deze 5 eisen voldoet kan zij De Key adviseren over o.a.:

- De TMP (Technische Meerjaren Planning)
- De begroting (onderhoudsreservering/reservering; op onderdelen (reguliere servicebijdragen) gaat dit ook de huurders aan.
- Jaarrekening
- Gepland planmatig onderhoud
- De inhoud van het huishoudelijk reglement

De bewonerscommissie geeft een bindend advies aan De Key over zaken met betrekking tot de servicekosten zoals:

- Kosten tuinonderhoud
- Schoonmaakkosten
- Afrekening energiekosten

6. Rol van Arcade bij het oprichten van nieuwe en ondersteunen van bestaande commissies
Veel bewonerscommissies die actief zijn bij De Key hebben geen formeel mandaat. Arcade gaat in zijn beleidsaanpak een rol spelen bij het oprichten van een bewonerscommissie en het bewaken van de professionaliteit van bestaande commissies. Arcade legt daarbij zijn focus op:

1. Ondersteuning bij het oprichten, opleiden van leden en het functioneren (kennis/houding/gedrag) van bewonerscommissies.

[1] Artikel 1 onder f sub 2e tot en met 4e art. onder g. van de WOHV

2. Het stimuleren van de bewonerscommissie bij het verkrijgen van hun mandaat van hun achterban.
3. Het stimuleren van de bewonerscommissies bij het verkrijgen en behouden van draagvlak bij hun achterban. (Betere legitimering/ representativiteit/ professionalisering.)
4. Het stimuleren van bewonerscommissie bij het maken van een jaarplan, bij het aanvragen van middelen en het verantwoording afleggen (grotendeels verplicht volgens WOHV!).

Arcade en De Key stellen beide een aantal aanvullende eisen voor erkenning van een bewonerscommissie,

a. Zij moet representatief zijn en blijven. De vertegenwoordigers van de huurders worden gekozen uit en door de bewoners van het complex
b. Minimaal moet de bewonerscommissie 2 keer per jaar overleggen: jaarlijks een voor- en najaarsoverleg. Tussendoor als daar dringende aanleiding voor is. Daarbij ook lettend ook op het jaarlijkse overleg met de achterban.
c. De Bewonerscommissie dient door Arcade te zijn erkend en bovendien dienen de leden van de commissie voldoende kennis van zaken te hebben op het gebied van regelgeving m.b.t. de VvE en financiële besturing.
d. Regelmatig contact met beheerder en gebiedsbeheerder;
e. Bewonerscommissie dient te bestaan uit een oneven aantal leden, dat zijn 3 of 5 leden;
f. De bewonerscommissie behartigt belangen van alle bewoners in het complex, en betrekt de achterban bij besluitvorming;
g. Eenmaal per jaar doet de bewonerscommissie schriftelijk verslag aan De Key en Arcade van de activiteiten in het voorgaande jaar;
h. Jaarlijks evaluatie met Arcade: wat waren we als bewonerscommissie van plan, hoe is het gegaan, wat ging goed en wat kan beter;
i. Arcade ondersteunt actief de bewonerscommissies, (onder meer bij het werven van nieuwe deelnemers en bij scholing) en De Key verstrekt tijdig relevante informatie (bijvoorbeeld een brief over planmatig onderhoud) aan de bewonerscommissie;
j. De Key verstrekt geen informatie aan de bewonerscommissie die de privacy van personen en/of het bedrijfsbelang kan schaden.

7. Implementatie van huurdersparticipatie in VvE-s
Arcade en De Key organiseren in 2017 een bijeenkomst voor huurders die wonen in een VvE. Op deze bijeenkomst zullen deskundigen, huurders en medewerkers van De Key participatie in VvE's bespreken. Dit is een uitwerking van de koers van De Key waarmee we aandacht hebben voor zittende huurders en hen serieus nemen, waarbij vertrouwen de basis vormt voor de manier waarop de Key met zijn huurders omgaat en open staat om hen te betrekken bij de VvE".