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

Huurdersparticpatie in VvE-s

Directievoorstel nummer 2017-06A (vervolg op dv2016-82)
Datum indiening 24 januari 2017
Indiener Ron Huisman en Gerda van Rossum
Telefoonnummer (020) 6214 631
Verantwoordelijk directielid Lidy van der Schaft

Gevraagd besluit

De directie van Woonstichting De Key wordt gevraagd;

1 In te stemmen met het voorgestelde besluitvormingsproces ten aanzien van de portefeuillestrategie en over de samenstelling van de verkoopvijver.
2 In te stemmen met de procedure bij het samenstellen van de verkoopvijver: bewonerscommissies erbij betrekken en adviesrecht geven.
3 In te stemmen met de scenario's en kaders waarbinnen bewonerscommissieleden of andere geïnteresseerde huurders kunnen participeren in de VvE.
4 In te stemmen met het feit dat bewonerscommissies een bindend advies aan de Gebiedsbeheerder kunnen geven over voorstellen in de ALV met betrekking tot de servicekosten die direct bij huurders in rekening worden gebracht.

Inleiding

Door de verkoop van appartementen in gesplitste complexen ontstaan er steeds meer complexen waar huurders en kopers gemengd met elkaar wonen en leven. Middels dit voorstel wordt richting gegeven aan besluitvorming ten aanzien van:

1. Het betrekken van huurders bij het splitsen van complexen ten behoeve van verkoop.
2. Het structureren van participatie van huurders in VvE-s

Bijdrage aan de doelstellingen

De Key stimuleert eigenaarschap bij huurders. Participatie in VvE's past hierbij.
We werken vanuit vertrouwen in onze huurders.

Directievoorstel

Argumenten

Ongeveer 1/3 van onze huurders woont in een VvE. Dit betekent dat besluitvorming over onderhoud en beheer niet alleen meer door De Key genomen worden, maar samen met de andere eigenaren. De andere eigenaren in een VvE zijn meestal ook de buren van onze huurders. Wij vinden het daarom van belang een platform te creëren waar alle bewoners vanuit hun eigen rol invloed kunnen hebben op het beheer van hun complex. We gebruiken de ALV van de VvE als platform en geven ruimte aan huurders om te adviseren binnen de gestelde kaders.
De Key verkoopt al ruim 16 jaar woningen vanuit bestaande complexen. Daar waar ons belang klein wordt zullen we onze invloed steeds minder aanwenden en willen we huurders ruimte geven in de VvE. In deze notitie staat aangegeven welke kaders er zijn.

Financiën

Huurdersparticipatie in VvE-s kan gerealiseerd worden binnen de lopende begroting.

Risico’s

Als de gemachtigde rechtsgeldige besluiten neemt die wij niet kunnen overzien brengt dat een risico met zich mee. Daarom van te voren is afstemming tussen de gemachtigde en de Key van essentieel belang. Vertrouwen geven en nemen zijn voor ons de primaire uitgangspunten.

Betrokken partijen

Huurderskoepel Arcade
Juridische zaken
MT-Wonen

Juridische aspecten

De wet op het overleg huurders verhuurders geeft huurders en betrokken bewonerscommissie het recht op informatie, overleg en advies op zaken die rechtstreeks van invloed zijn op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders.

Planning

Gaande het voorjaar 2017 worden de bestaande bewonerscommissies waarbij het complex deel uitmaakt van een VvE, in het voorjaars overleg door de gebiedsbeheerders geïnformeerd over de mogelijkheden van huurdersparticipatie in de VvE. Mogelijk met als uitkomst deelname in de najaarsvergadering van de ALV.

Bij een eventueel voorgenomen besluit tot verkoop worden huurders en commissies van het desbetreffende complex bij een eventueel voorgenomen besluit tot verkoop al in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken.

Communicatie

Het is van belang om de huurders voldoende gelegenheid te bieden om mee te denken over een mogelijk besluit tot verkoop en de gevolgen daarvan. Al in de voorfase worden huurders en hun eventuele vertegenwoordigers geïnformeerd over het voornemen om tot verkoop over te gaan en over de gevolgen daarvan.
Tijdige en volledige informatie en overleg zijn een uitgangspunt evenals het waarom de Key tot verkoop overgaat en wat dit oplevert voor de doelgroep waar de Key voor staat

In het voorjaar organiseert De Key een bewonersconferentie voor huurders en kopers in VvE's. Doel van deze conferentie is informeren van huurders en eigenaren over onze visie op huurdersparticipatie in VvE's en het enthousiasmeren van huurder om meer verantwoordelijkheid te nemen in de VvE.

Bijlagen

- Memo Huurdersparticipatie in VvE-s

Planning besluitvorming

MT 6 december 2016
DT 5 december 2016, 24 januari 2017, 7 februari 2017

Ondernemingsraad
Niet van toepassing

Arcade
Niet van toepassing

Directievoorstel

RvC
Ter informatie Cie V&W 30 januari 2017

Genomen besluit

Datum: DT-overleg 2017-03 d.d. 7 februari 2017

De directie van Woonstichting De Key besluit

1. In te stemmen met het voorgestelde besluitvormingsproces ten aanzien van de portefeuillestrategie en over de samenstelling van de verkoopvijver.
2. In te stemmen met de procedure bij het samenstellen van de verkoopvijver: bewonerscommissies erbij betrekken en adviesrecht geven.
3. In te stemmen met de scenario's en kaders waarbinnen bewonerscommissieleden of andere geïnteresseerde huurders kunnen participeren in de VvE.
4. In te stemmen met het feit dat bewonerscommissies een bindend advies aan de Gebiedsbeheerder kunnen geven over voorstellen in de ALV met betrekking tot de servicekosten die direct bij huurders in rekening worden gebracht.

Directievoorstel