

# De huurder in een VVE

---

*in vogelvlucht*

*Huurdersvereniging Staedion*

# Opstart VVE

---

- Als een of meer woningen van een complex verkocht gaan worden aan huurders of nieuwe eigenaars, moet eerst het complex wordt opgesplitst in het kadaster.
- Daarbij moet een Vereniging van Eigenaren worden opgericht die het beheer gaat voeren over het gebouw (opstal)
- De VVE heeft dan statuten waarin alles wordt geregeld ten aanzien van het stemrecht, het onderhoud van de woningen en een huishoudelijk reglement voor de leefregels.

# Onderhoud en service

---

- ❑ Er moet een onderhoudsplan zijn voor de komende 10-20 jaar en er wordt een onderhoudsbijdrage per woning afgesproken.
- ❑ Ook worden de bijdragen voor de servicekosten afgesproken zoals voor schoonmaak, glasbewassing of een huismeester.
- ❑ Staedion moet bij de start van de VVE zorgen voor voldoende geld in kas voor 5 jaar onderhoud



# Beheer

---

- De VVE stelt een beheerder aan die zorgt voor de afhandeling van storingen, klachten, onderhoudsopdrachten en aansturing van de diensten zoals de huismeester
- De beheerder organiseert de VVE-vergadering in overleg met het bestuur van de VVE

# VVE vergadering

---

- Een VVE komt tenminste 1x per jaar bijeen om de financiën te bespreken. Dan kan de jaarlijkse/maandelijkse bijdrage worden besproken, het onderhoudsplan en een aanpassing van het huishoudelijk reglement.

# Groot eigenaar

---

- In het begin is Staedion de groot eigenaar. Die kan in veel gevallen bepalen wat er gebeurt, maar moet wel rekening houden met wat de andere eigenaren willen.
- De bewonersconsulent vertegenwoordigt Staedion in de VVE en is het aanspreekpunt voor de BC en huurders

# Meerderheidsbelang

---

- Van belang is altijd om te weten of Staedion groot eigenaar is (meer dan 50% van de woningen of meer dan 50% van de garages/stallingen).

# Overleg met huurders

---

- De huurders hebben recht op overleg voor aanvang van de VVE-vergadering over de onderwerpen die op de agenda staan. Zij hebben daarbij het recht om advies te geven over wat Staedion in de VVE-vergadering gaat zeggen of besluiten.
- Huurders kunnen ook onderwerpen aandragen ter bespreking.



# Pilots

---

- In een aantal pilots gaat een delegatie van de huurders mee naar de VVE-vergadering.
- Zij kunnen dan meepraten over onderwerpen zoals leefbaarheid, reglementen, onderhoud
- Zij kunnen in overleg met Staedion ook gemachtigd worden voor stemrecht in de VVE bv. over service en leefbaarheid, maar nooit over de kosten

# Na de vergadering

---

- Staedion moet na afloop van de VVE-vergadering de uitkomst bespreken met de huurders.
- Er kunnen zaken aan de orde komen waarbij de huurders recht van instemming hebben zoals wijziging van de service (kosten)



# Huurders of BC

---

- Huurders hebben minder mogelijkheden om rechten uit te oefenen dan een bewonerscommissie
- Toch moet Staedion ook luisteren naar geluiden uit de huurders
- Staedion moet in elk geval zorgen voor goede informatie aan alle huurders over wat er besloten is en van belang is voor huurders

# Woning of garage

---

- Er is een groot verschil tussen de werkwijze voor een complex met woningen en een garage/stalling.
- Voor het complex van woningen geldt het huurrecht en de wet op het overleg tussen huurders en verhuurder.
- Voor het huren van een garage/stalling geldt het contractenrecht.

# Parkeren

---

- In sommige gevallen hebben huurders een huurcontract met inbegrip van het huren van een garage/stalling.
- Meestal wordt een garage /stalling gehuurd via een apart contract.
- Voor de gemeentelijke parkeerregels kunnen daarbij speciale regels gelden voor huurders die op of naast een parkeergarage wonen.

# Leefregels

---

- De leefregels die gelden voor een huurder (volgens het huurcontract) gelden niet voor de eigenaren, tenzij die zelfde leefregels zijn overgenomen in het huishoudelijk reglement.
- De VVE kan geen leefregels vaststellen die indruisen tegen de leefregels van de huurders, of er moet instemming zijn met de huurders over aanpassing daarvan.

# Huismeester

---

- Door de nieuwe woningwet zal in de toekomst een huismeester alleen nog in dienst kunnen zijn van de VVE. Die huismeester kan ook werkzaamheden verrichten voor de huurders van Staedion als dat is afgesproken.
- De rol van de complexbeheerder is dan ook ingewikkeld want die mag in principe niet voor een VVE werkzaamheden verrichten, maar alleen voor huurders van Staedion.

# Commissies

---

- De VVE kan verschillende commissies oprichten zoals voor onderhoud/techniek, beheer, financiën en leefbaarheid/reglement.
- Aan een aantal commissies kunnen soms huurders deelnemen
- Het is niet verboden om eigenaren uit te nodigen voor een vergadering van de BC (ook zij zijn bewoners).
- Eigenaren kunnen in principe geen lid worden van een BC.



# Vragen

---

- W: [www.hvdh.org](http://www.hvdh.org)
- E: [hvs@hvdh.org](mailto:hvs@hvdh.org)
- T: 070-3085555