



Huurders en eigenaren onder één dak

In een gemengd complex wonen huurders en eigenaren onder één dak. Wat betekent dit voor de huurders? Staedion heeft dit in een speciale uitgave van de WoonSpot op een rij gezet. Deze WoonSpot is verstuurd naar de huurders die in een complex wonen waar de woningen in de verkoop zijn. In zo'n complex neemt de VvE, de Vereniging van Eigenaren, de beslissingen. Om huurders daarbij te betrekken start Staedion een pilot huurdersparticipatie. In een drietal complexen mogen de huurders via hun bewonerscommissie (BC) meestemmen in de VvE-vergadering.

Dat het een onderwerp is dat speelt, bleek op de laatste Algemene Ledenvergadering van Huurdersvereniging Staedion (HVS).

Welke rechten hebben huurders nog in een complex met eigenaren en huurders? Hebben huurders nog iets te zeggen?

De VvE-uitgave van de WoonSpot geeft al veel informatie, maar roept ook vragen op.

Voor HVS aanleiding om te belichten hoe de inspraak van huurders momenteel is geregeld bij de verkoopplannen van Staedion. Ook wordt ingegaan op vragen van BC-leden die te maken hebben met een VvE.

Inspraak van huurders

De inspraak van huurders is vastgelegd in de Overlegwet en in de Samenwerkingsovereenkomst tussen HVS en Staedion: zowel HVS als BC hebben adviesrecht. HVS heeft dit recht bij het verkoopbeleid en de BC bij de verkoop van het complex. Wanneer er voor het complex geen BC is, geeft HVS advies. Bij de voorgenomen verkoop van een complex zal Staedion dus eerst om advies moeten vragen. Pas nadat er advies is uitgebracht, kan Staedion een besluit nemen. Wanneer BC of HVS tegen verkoop is, zal Staedion met argumenten duidelijk moeten maken dat toch tot verkoop wordt besloten. Pas daarna kan Staedion daadwerkelijk tot verkoop overgaan.

Zodra de eerste woning is verkocht, wordt er een VvE opgericht. In het Reglement voor BC's staan afspraken over het overleg wanneer er een VvE is. De bewonersconsulent overlegt met de BC (of contactgroep) over zaken die ook de huurders aangaan. Een VvE vergadert jaarlijks. Voordat de vergadering plaats vindt, bespreekt de bewonersconsulent de agenda van de VvE met de BC. In de vergadering brengt hij of zij de mening van de huurders naar voren. De bewonersconsulent laat de BC vervolgens weten wat er in de VvE-vergadering is besloten.

Zo staat de inspraak op papier. De ervaring van HVS is dat deze inspraakprocedure nog niet vlekkeloos verloopt.

Vragen

Voor huurders gelden de regels van het huurrecht en voor eigenaren de regels van het appartementsrecht. Wat gaat voor als deze twee rechtsgebieden botsen: het huurrecht of het appartementsrecht?

Een van de knelpunten doet zich voor bij reparatieverzoeken. In de WoonSpot staat: wanneer het gaat om een reparatie of storing in de gemeenschappelijke ruimte, meldt Staedion dit bij de VvE-beheerder. Staedion is dus voor reparatie afhankelijk van de VvE. Maar voor een huurder mag het toch geen verschil

maken of er een VvE is of niet? Staedion heeft toch verplichtingen aan de huurders? Een huurder wil weten: waarom duurt het zo lang voordat de reparatie is uitgevoerd/de storing is verholpen? van wie krijg ik informatie en bij wie van Staedion kan ik aankloppen hoe het er voor staat? en wat doet Staedion wanneer meerdere huurders in de woning last hebben van een storing en de VvE over de reparatie gaat?

Staedion vraagt de BC jaarlijks een akkoord voor de afrekening van de servicekosten en de nieuwe voorschotbedragen. Doorgaans voor de maand april om het huurverhogingsvoorstel met de nieuwe bedragen voor de services tijdig naar de huurders te sturen. In een gemengd complex moet Staedion hiermee wachten totdat de VvE de jaarrekening en begroting heeft vastgesteld. In deze complexen rekent Staedion de servicekosten af met huurdersdagen en eigenarendagen. Hoe is dit voor een BC, en uiteraard ook voor een huurder, te controleren?

In de Algemene Huurvoorwaarden staan veel regels waaraan een huurder zich dient te houden. Een VvE heeft een huishoudelijk reglement. De regels daarin gelden ook voor de huurders. Staan alle regels uit de huurvoorwaarden wel in het huishoudelijk reglement? Mag een VvE voor de eigenaren meer gedogen dan is toegestaan aan de huurders, bijvoorbeeld de plaatsing van schotelantennes? Wat doen Staedion en VvE om te voorkomen dat woningen verkocht worden aan huisjesmelkers?

De pilot

HVS is blij dat Staedion de huurders in gemengde complexen meer inspraak wil geven. De rechten van huurders in een VvE was al een speerpunt in 2014 en staat ook in 2015 hoog op de agenda in het overleg met Staedion. De pilot zal meer duidelijkheid geven over de vragen en eventuele problemen waar BC en huurders tegen aan lopen.

HVS organiseert binnenkort een bijeenkomst voor BC's in deze complexen. Ook BC's die nog geen lid zijn van HVS kunnen hieraan deelnemen. Met elkaar kunnen we meer zicht krijgen op wat een VvE daadwerkelijk met zich meebrengt.

Heeft uw BC belangstelling? Laat het ons weten. Heeft uw BC behoefte aan ondersteuning van HVS in het samenspel met een VvE? HVS is bereikbaar op 070-3085536 of mail ons: hvs@hvdh.org
De speciale uitgave van de WoonSpot en het Reglement voor BC's zijn te downloaden van onze website: www.hvdh.org

HVS
februari 2015