



WoonSpot

Staedion

Thuisgevoel

Speciale VvE-uitgave

december 2014

- **Vragen en antwoorden over wonen in een VvE-complex** pagina 4
- **Wat wordt er besproken tijdens een VvE-vergadering** pagina 6
- **Pilot huurdersparticipatie in een VvE** pagina 7



Voorwoord

Een Vereniging van Eigenaren in uw complex. Wat betekent dit nu eigenlijk? Ik kan me voorstellen dat de situatie voor u nieuw is en dat u vragen heeft bij de term VvE. U woont als huurder in een complex dat bestaat uit een combinatie van huurwoningen en koopwoningen. Dit betekent dat er binnen het complex een VvE actief is. Om u een beter beeld te geven van de werkzaamheden van een VvE en wat de rol hierbij is van Staedion, is er deze speciale VvE-uitgave van de WoonSpot.

In het interview met Joost Driehuisen, manager VvE Beheer van Staedion (zie pagina 3), vertelt Joost hoe VvE Beheer werkt binnen Staedion en wat u van een VvE merkt als huurder van Staedion. Hij legt in het artikel uit wat onze ambitie voor de toekomst is en hoe wij het verschil tussen de eigenaren en huurders willen verkleinen.

De VvE neemt belangrijke beslissingen over het complex waarin u woont. Om tot deze beslissingen te komen, komt de VvE minimaal één keer per jaar samen. In een VvE-vergadering komen alle leden bijeen om een aantal vaste en actuele onderwerpen te bespreken. Tijdens de VvE-vergaderingen vertegenwoordigt een bewonersconsulent van Staedion de huurders. Wat er precies in zo'n vergadering wordt besproken, leest u in het artikel op pagina 6.

Staedion vindt participatie belangrijk en wil huurders daarom graag meer betrekken bij beslissingen die worden genomen in een complex waar een VvE aanwezig is. Op dit moment mogen alleen eigenaren van woningen in een VvE plaatsnemen. Huurders voelen zich meer betrokken wanneer hun invloed in een VvE wordt vergroot. Om huurders meer mee te nemen in de besluiten van de VvE start Staedion in 2015 de pilot huurdersparticipatie. Deze pilot maakt het mogelijk dat huurders via een bewonerscommissie mee mogen stemmen in een VvE-vergadering. Op pagina 7 leest u alles over de pilot en hoe u hier zelf aan mee kunt werken.

Als eigenaar van zijn woning is Gerrit Hupje een zeer actief VvE-lid. In het interview op pagina 8 leest u meer over zijn rol in de VvE en de samenwerking met Staedion. Deze samenwerking is zeer belangrijk. Uiteindelijk draait het om onze bewoners en hun leefomgeving. Samen zorgen wij voor een eigen thuis.

Willem Krzeszewski

Wist u dat...

...de afkorting VvE staat voor de **Vereniging van Eigenaren**.

...Staedion VvE Beheer ongeveer **200 VvE's** beheert.

...in een complex met meerdere eigenaren een **VvE wettelijk verplicht** is.

...een eigenaar van een woning in een VvE-complex zijn **lidmaatschap** niet kan opzeggen.

...**huurdersparticipatie** in een VvE een doelstelling is van Staedion VvE Beheer.

...Staedion VvE Beheer het **thuisgevoel** van de bewoners, zowel voor kopers als huurders, versterkt.

...Staedion eigenaar is van de huurwoningen en daarom altijd **deel uitmaakt** van de VvE.

...een VvE één keer per jaar samenkomt voor een **algemene ledenvergadering** (ALV).

...tijdens de VvE-vergadering de VvE een **kascommissie** kan benoemen.

...**onderhoud van het gebouw** een van de belangrijkste onderwerpen is tijdens de ledenvergadering.

...de VvE **beslist** over het onderhoud van het gebouw.

...de huisregels van een complex door de VvE zijn vastgelegd in een **Huishoudelijk Reglement** (HHR).



“Eén lijn trekken voor alle bewoners”



Elke huurder, medewerker of partner van Staedion telt mee en draagt op zijn of haar manier bij aan comfortabel wonen. In 'Op de regiestoel' neemt iemand plaats die vertelt hoe kopers en huurders zich straks meer thuis kunnen voelen in hun woning. Dit keer: Joost Driehuizen, manager VvE Beheer.

Staedion heeft meerdere complexen waar naast huurwoningen ook koopwoningen zijn ondergebracht. Bij complexen met meerdere eigenaren is een Vereniging van Eigenaren (VvE) verplicht. De eigenaren van de koopwoningen zijn automatisch lid van de VvE van het complex waar zij wonen. Staedion is eigenaar van de huurwoningen en is dus ook lid van de VvE. Huurders zijn weliswaar geen lid van een VvE, maar de beslissingen die de VvE neemt, hebben wel invloed op hun woonomgeving. Manager Joost Driehuizen vertelt meer over de rol van de VvE in een wooncomplex.

Brug tussen eigenaren en huurders

“Ik kan me goed voorstellen dat huurders zich in

eerste instantie niet direct kunnen voorstellen wat ze met een VvE te maken hebben”, stelt Joost. “Toch heeft een huurder indirect meer met een VvE te maken dan hij zou denken. De VvE is namelijk verantwoordelijk voor het onderhoud in het complex. Dat kan dagelijks onderhoud zijn, zoals het schoonmaken van de trappenhuisen of het repareren van de lift. Maar ook grootonderhoud zoals schilderwerkzaamheden of de isolatie van het dak. Bovendien beslist de VvE ook over de leefregels in een complex. Die gelden voor alle bewoners: zowel voor de eigenaren als voor de huurders. Onze ambitie voor de toekomst is dan ook om het verschil tussen de eigenaren en huurders te verkleinen. Hoewel een VvE een vereniging van eigenaren is,

willen we huurders er directer bij betrekken, zodat we straks spreken over bewoners. Iedereen moet zich thuis voelen in hun woning.”

Huurdersparticipatie

De eerste stap om de brug te slaan tussen huurders en eigenaren is om de huurder invloed te geven in de VvE. “In 2015 starten we daarom met een pilot huurdersparticipatie”, aldus Joost. “Hiermee bieden we huurders via een bewonerscommissie de kans om deel te nemen aan VvE-vergaderingen. Voorwaarde is wel dat er een bewonerscommissie actief is. Staedion machtigt deze bewonerscommissie om mee te stemmen. Het stemrecht geldt voor zaken als leefbaarheid, sociaal beheer en bijvoorbeeld groenvoorzieningen”, vertelt Joost. “Voor financiële zaken en onderhoud heeft de bewonerscommissie adviesrecht. De pilot start in 2015. Later dit jaar informeren we de bewonerscommissies hier verder over.”



Veel gestelde vragen

U woont als huurder in een complex dat bestaat uit een combinatie van huurwoningen en koopwoningen. Dit betekent dat er binnen het complex een VvE actief is. Om een beter beeld te krijgen van de werkzaamheden van een VvE volgt hieronder een overzicht van veel gestelde vragen en antwoorden over een VvE.

Wanneer ontstaat een VvE?

In een complex met meerdere eigenaren is een VvE wettelijk verplicht. Een VvE wordt gevormd door de eigenaren van de woningen in het complex. Als grooteigenaar van de huurwoningen vertegenwoordigt Staedion de huurders in een VvE.

Wat doet een VvE?

Een VvE beslist over het onderhoud van het gebouw. Hieronder valt het dagelijks onderhoud, zoals het schoonmaken van de trappenhuizen of de lift repareren. Maar ook het grootonderhoud, zoals het schilderen of isoleren van het gebouw. Alle eigenaren delen de kosten van het onderhoud.

Wie zijn er lid van de VvE?

De VvE bestaat uit de eigenaren binnen het complex. Wie een woning koopt, wordt automatisch lid van de vereniging. Het lidmaatschap is verplicht en kan tot het moment van verkoop niet worden overgedragen. Uit de leden wordt een bestuur gekozen die als eerste aanspreekpunt namens de leden optreedt.

Wie is mijn contactpersoon?

De bewonersconsulent is het aanspreekpunt van de huurders. U kunt uw contactpersoon bereiken via info@staedion.nl of via telefoonnummer 088 - 24 23 000.



Heb ik, als huurder, invloed op de besluitvorming van de VvE?

Staedion VvE start in 2015 met een pilot voor huurdersparticipatie in de VvE. Hiermee bieden we huurders uit een bewonerscommissie de kans om deel te nemen aan de VvE-vergadering. Voorwaarde is wel dat er een bewonerscommissie actief is die de huurders vertegenwoordigt. De bewonerscommissie wordt uitgenodigd voor de vergadering. Staedion draagt een deel van haar stemrecht over en de bewonerscommissie krijgt op een aantal gebieden stemrecht.

Ongeacht de pilot kunt u altijd onderwerpen aandragen die u graag besproken ziet bij Staedion. Staedion vaardigt de bewonersconsulent af naar de vergadering om Staedion en daarmee u als huurder te vertegenwoordigen.

Wat wordt er besproken tijdens een vergadering?

Jaarlijks wordt een vergadering uitgeschreven voor alle appartementseigenaren. Tijdens de zogenoemde VvE-vergadering worden door de VvE besluiten genomen over onder andere de bijdrage aan het onderhoud. Voor de goedkeuring van een besluit is de meerderheid van de uitgebrachte stemmen nodig. Ieder lid heeft een stemrecht dat overeenkomt met zijn aandeel in het gebouw.

Wat is een VvE-bijdrage?

Alle eigenaren betalen maandelijks een bedrag. Het grootste gedeelte van dit bedrag wordt gereserveerd voor grootonderhoud. Daarnaast betaalt ieder lid voor de jaarlijkse kosten. Denk hierbij aan: schademeldingen, afgesloten schoonmaakcontracten en elektra.

Wie neemt het besluit voor (groot)onderhoud?

Het (groot)onderhoud wordt op de vergadering besproken. De VvE geeft vervolgens opdracht voor het uitvoeren van het onderhoud. Jaarlijks wordt een meerjarenonderhoudsplan besproken, een plan dat inzicht geeft in de kosten voor toekomstig onderhoud. Mede op basis van dit plan wordt de maandbijdrage bepaald. Wanneer een complex eerder onderhoud nodig heeft dan verwacht, dan wordt dit eveneens tijdens de vergadering in overweging genomen.

Hoe meld ik mijn reparatieverzoek/storingsmelding?

U belt Staedion (088-24 23 000) of maakt zelf een reparatieverzoek aan via Mijn Staedion. Wanneer uw melding een reparatie betreft van een gemeenschappelijk deel van het gebouw, bijvoorbeeld een lift of een toegangsdeur, dan meldt Staedion het verzoek bij de VvE-beheerder.

Verandert er iets in de servicekosten?

Als huurder betaalt u een maandelijks bedrag voor de servicekosten van uw gebouw. Dit zijn kosten voor bijvoorbeeld: de huismeester, de centrale verwarming, de binnentuin en de schoonmaak van algemene ruimten. De servicekosten worden afgerekend tussen huurder en verhuurder. De aanwezigheid van een VvE verandert hier niets aan.

Hoe zijn huisregels binnen een VvE omschreven?

De huisregels van een complex zijn door de VvE vastgelegd in een Huishoudelijk Reglement. In dit reglement zijn leef- en gebruiksregels opgenomen, die overeenkomen met de algemene voorwaarden die gelden voor u als huurder. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld de kleur en het type zonneschermen, het verbod op het plaatsen van plantenbakken op de galerij en de afspraken over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

Wat te doen bij overlast?

Bij overlast kunt u het beste eerst gaan praten met degene die de overlast veroorzaakt. Heeft dit geen resultaat, meld dan de overlast bij Staedion. Is degene die de overlast veroorzaakt een huurder, dan bemiddelt Staedion. Gaat het om een eigenaar van een appartement, dan moet Staedion de VvE hiervoor inschakelen. Omgekeerd kan de VvE ook Staedion aanspreken op overlast van een huurder.

Wat als ik brand- of waterschade heb in mijn woning?

De VvE is verplicht een opstalverzekering (inclusief glasverzekering) en een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering (WA-verzekering) voor het gebouw af te sluiten. Wij adviseren iedere bewoner om zelf een inboedelverzekering af te sluiten.



De VvE-vergadering

- wat wordt er besproken?

De VvE neemt belangrijke beslissingen over het complex waarin u woont. Om tot deze beslissingen te komen, komt de VvE minimaal een keer per jaar samen. In een VvE-vergadering komen alle leden bijeen om een aantal vaste en actuele onderwerpen te bespreken. Tijdens de VvE-vergaderingen vertegenwoordigt een bewonersconsulent van Staedion de huurders. Wat er precies in zo'n vergadering wordt besproken, leest u in dit artikel.

Een VvE-vergadering wordt voorgezeten door een voorzitter, iemand uit de VvE zelf of een externe voorzitter die ingehuurd wordt. Een bestuur bestaat meestal uit een voorzitter en wordt aangevuld door bestuursleden met specifieke taken, zoals een secretaris of penningmeester. Aan de hand van eerdere vergaderingen wordt een agenda vastgesteld die bestaat uit een aantal vaste en een aantal actuele onderwerpen.



Financiën

Om werkzaamheden uit te voeren aan een complex is het natuurlijk belangrijk dat de financiën op orde zijn en dat iedereen weet hoe de financiën ervoor staan. De financiën staan daarom als vast onderwerp op de agenda. De VvE behandelt in het begin van het jaar de financiën van het afgelopen jaar. Hoe staan we ervoor en wat kan er beter. Mede op basis

daarvan wordt een begroting voor het lopende jaar samengesteld. Deze is belangrijk en bepalend voor de hoogte van de maandelijkse bijdrage die de eigenaren aan de VvE betalen. Bovendien heeft de begroting invloed op de hoogte van de servicekosten die Staedion vraagt aan de huurders. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat sommige begrote kosten worden doorberekend in de servicekosten.



Huishoudelijk Reglement

Een voorbeeld van wat er nog meer wordt besloten in een vergadering is het Huishoudelijk Reglement. De VvE vindt het belangrijk dat alle bewoners bepaalde omgangsvormen naleven. De huisregels worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement. Deze wordt tijdens de VvE-vergadering vastgesteld. Hoewel deze leefregels door de VvE worden bepaald, geldt het reglement voor alle bewoners, dus ook voor huurders.



Onderhoud

Een ander vast onderwerp op de agenda is onderhoud. Om de kwaliteit van onderhoud in een complex op peil te houden, stelt de VvE een Meerjaren Onderhoudsplan (MOP) op. Hierin verwerkt de VvE op basis van het advies van een bouwkundige welk onderhoud de komende periode uitgevoerd moet worden. In de vergadering beslist de VvE uiteindelijk zelf welk onderhoud daadwerkelijk wordt ingepland. Ook worden de onderhoudscontracten in een vergadering besproken.



Actuele zaken

Vaste agendapunten zorgen voor duidelijkheid en structuur. Maar er zijn natuurlijk altijd actuele zaken aan de orde. Alle VvE-leden kunnen actuele zaken aan de agenda toevoegen, zoals wetgeving over de warmtewet en stookkosten.

Staedion start pilot huurdersparticipatie

Staedion wil graag huurders meer betrekken bij beslissingen die worden genomen in een complex waar een VvE aanwezig is. Op dit moment mogen alleen eigenaren van woningen in een VvE plaatsnemen. Huurders voelen zich meer betrokken wanneer hun invloed in een VvE wordt vergroot. Om huurders meer mee te nemen in de besluiten van de VvE start Staedion in 2015 de pilot huurdersparticipatie. Deze pilot maakt het mogelijk dat huurders via een bewonerscommissie mee mogen stemmen in een VvE-vergadering.

In complexen van Staedion waar zowel huurders als eigenaren van woningen samen in één complex wonen, is Staedion vanzelfsprekend eigenaar van de huurwoningen. Staedion heeft dan samen met de eigenaren van de gekochte woningen inspraak in een VvE. Op dit moment wordt u als huurder door Staedion vertegenwoordigd in een VvE-vergadering. Met de pilot komt hier verandering in. In de pilot die binnenkort van start gaat, krijgen huurders direct inspraak tijdens een VvE-vergadering. Belangrijk is wel dat dit uitsluitend mogelijk is via een bewonerscommissie.

Hoe werkt het?

In een complex met een VvE heeft Staedion een bepaald aantal stemmen binnen een VvE. Hoeveel stemmen dat zijn, hangt af van het aantal appartementen dat eigendom van Staedion is. In de pilot huurdersparticipatie gaan voor sommige onderwerpen alle stemmen van Staedion over naar maximaal twee huurders uit de bewonerscommissie. Waar voorheen Staedion meestemde in de VvE-vergadering, is het nu mogelijk huurders mee te laten stemmen over bepaalde onderwerpen. Daarmee vertegenwoordigen zij met hun stemrecht de belangen van de huurders. Dit gaat bijvoorbeeld over het huishoudelijk reglement, de servicekosten en verbeteringen waar alle bewoners, huurder en eigenaar, zelf de kosten voor dragen. Over sommige onderwerpen stemt Staedion zelf nog als eigenaar. Denk hierbij aan onderwerpen als het onderhoud van het gebouw en financiën.

De praktijk

Hoe gaat het stemmen in praktijk? Een bewonersconsulent van Staedion bespreekt met de twee huurders uit de bewonerscommissie welke onderwerpen in de VvE-vergadering op de agenda staan. Tijdens de vergadering kunnen de leden dan voor of tegen een voorstel stemmen.

Interesse?

Heeft u interesse om als huurder via de bewonerscommissie deel te nemen aan deze pilot, bespreek dan de mogelijkheden met uw bewonersconsulent.



“Ik zie mijzelf een beetje als de schakel tussen de VvE en de huurders”



Als eigenaar van zijn woning in de Salvador Allendestraat is Gerrit Hupje een zeer actief VvE-lid. Na 22 jaar huren besloot Gerrit in 2012 de huurwoning van Staedion te kopen. Nu is hij technisch commissielid in de VvE. Samen met hem kijken wij waarom hij zijn woning heeft gekocht. Daarnaast spreken wij met Gerrit over zijn rol in de VvE en de samenwerking met Staedion.

Van huur naar koop

Gerrit geeft aan dat het een logische stap was om te gaan kopen. “Ik wilde graag blijven wonen op deze plek. Bovendien is de woning van Staedion financieel gezien een betere keuze dan een woning in de vrije sector.” Andere voordelen ziet hij ook. “Aanpassingen aan de woning gaan niet verloren. Na een half jaar klussen zijn de keuken, tuin en kamer helemaal naar eigen smaak ingericht. Hoewel ik er natuurlijk al 22 jaar heb gewoond, voelt de woning nu echt als mijn thuis.”

Actief VvE-lid

Nu Gerrit eigenaar is van de woning, is hij automatisch VvE-lid. Hij besloot actief deel te nemen in de VvE, als technisch commissielid. De primaire taak van een VvE is volgens Gerrit de staat van het pand bewaken. De technische commissie houdt, zoals hij illustreert, onder andere toezicht op de onderhouds-

werkzaamheden en het contact met de aannemer. Hij vindt het noodzakelijk de huurders daarover goed te informeren. “Ik zie mijzelf een beetje als de schakel tussen de VvE en de huurders. Aangezien ik zelf huurder ben geweest zie ik hoe belangrijk dat is.” Nu er voegwerkzaamheden en schilderwerkzaamheden zijn, zorgt Gerrit voor het informeren van de huurders. “In het verleden werden huurders weleens vergeten om bij te praten over wat er in de VvE werd besloten. Gelukkig is de informatievoorziening richting de huurders de laatste jaren sterk verbeterd”, zo geeft Gerrit aan.

Waarom meteen zo’n actieve rol in de VvE? Gerrit: “Het is goed om te zien wat er speelt in de VvE, omdat je dan ziet waarom er bepaalde beslissingen worden genomen.” Hij vervolgt, “Sommige beslissingen die de VvE neemt zijn logisch, maar alleen te begrijpen wanneer je ook meer achtergrondinformatie hebt.”

Als actief VvE-lid heb je geen specifieke achtergrond nodig, zo stelt Gerrit. “Met gezond verstand kom je een heel eind. Als lid van de technische commissie is hij gemiddeld een half uur per week bezig voor de VvE. “Op dit moment wat meer, door de onderhoudswerkzaamheden”. Ondanks dat het tijd kost, adviseert Gerrit mee te doen, “Je hebt immers zeggenschap over het onderhoud”.

Samenwerking met Staedion

In een VvE is het nodig dat Staedion goed samenwerkt met de andere eigenaren in het complex. “De samenwerking met Staedion is erg goed, wij weten elkaar te vinden”, verklaart Gerrit. Hij juicht ook de pilot huurdersparticipatie toe, “Door huurders mee te laten beslissen met sommige onderwerpen halen zij meer informatie uit een VvE-vergadering”, aldus Gerrit. “Ik adviseer ze dan ook plaats te nemen in een VvE, maar”, zo benadrukt hij “maak er echt actief deel vanuit, alleen aansluiten bij een VvE is niet genoeg”.

8



COLOFON

Deze special over de VvE is een eenmalige uitgave van Staedion in Den Haag en verschijnt in een oplage van 10.000 stuks. Heeft u vragen of opmerkingen na het lezen van deze uitgave, dan kunt u contact opnemen met de redactie: Staedion, afdeling Communicatie Postbus 40406, 2504 LK Den Haag info@staedion.nl



Website: www.staedion.nl
E-mail: info@staedion.nl

[www.twitter.com/staedion](https://twitter.com/staedion)
www.facebook.com/staedion

Telefoon
088 - 24 23 000

Postadres: Postbus 40406,
2504 LK Den Haag

Bezoekadres:
Koningin Julianaplein 2

Openingstijden: Maandag tot en met donderdag
van 8.00 uur tot 16.30 uur en vrijdag van 8.00 uur
tot 12.00 uur.

Realisatie en redactie:
afdeling Communicatie Staedion
Basisconcept:
Zwiers communicatiebureau
Fotografie:
Frank van der Burg
Vormgeving:
Ton Wienbelt
Drukwerk:
Mediacenter Rotterdam

Uw reactie is meer dan welkom!