

## Drie modellen van huurdersparticipatie in een gemengd complex

### Wat kunnen huurders doen om aan bod te komen in de VvE?

*In een gemengd complex wonen huurders en eigenaars door elkaar en ze delen gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Ze hebben met elkaar te maken. Het is daarom belangrijk dat de huurders meedoen met de Vereniging van Eigenaars.*

#### Splitsingsreglement

Hoe kunnen de huurders meedoen in een Vereniging van Eigenaars (VvE)? Bij nieuwe VvE's is het raadzaam de inbreng van de huurders in het splitsingsreglement vast te leggen. Want daarin wordt de besluitvorming van de VvE geregeld. Huurdersparticipatie hoort daarbij.

In een bestaande VvE, waar dit nog niet was gebeurd, kan de huurdersparticipatie alsnog worden geregeld. Liefst vóórdat de woningcorporatie zich terugtrekt – bij voortschrijdende verkoop. Een besluit van de eigenaarsvergadering volstaat. Het is niet nodig om hiervoor langs de notaris te gaan.

Op welke manieren je de huurdersparticipatie in de VvE kunt vormgeven, is onderzocht door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Ze bestudeerden experimenten met vijf varianten van huurdersparticipatie in gemengde complexen<sup>1</sup>. De Woonbond heeft die vereenvoudigd.

In model II en III van de Woonbond, hieronder, waarin huurders in de VvE-adviescommissies meedoen, is strikt genomen geen aparte bewonerscommissie meer nodig. Deze zou indien gewenst kunnen opgaan in een 'gemengde' adviescommissie huurdersbelangen die gebruik maakt van de Overlegwet.

#### Model I

##### huurders en kopers apart: traditioneel, het minimum

- ⤴ VvE en complexcommissie nemen kennis van elkaars vergaderingen en besluiten
- ⤴ De verhuurder/grooteigenaar brengt na overleg de punten van de huurders in op de algemene ledenvergadering van de de VvE.

#### Model II

##### huurders en eigenaars samen in de VvE-adviescommissie(s)

Hierboven is uitgelegd dat het adviesrecht van huurders in de VvE in aanvullende bepalingen in het splitsingsreglement kan worden opgenomen. De verkopende corporatie zegt hiermee tegen de kopers: *let op, u komt in een gemengd complex wonen waarin u samen met veel huurders het gebouw gebruikt.* En tegen de huurders zegt de corporatie: *let op, er komt een VvE in uw complex.* Alle bewoners zijn dan voorbereid.

Voordeel van dit model is verder dat de bewoners samen naar de woonregels kunnen kijken. Twee soorten woonregels in één complex (bijv. zittende huurders mogen van het huurcontract wel kinderwagens in de hal plaatsen en eigenaars mogen dat niet van het huishoudelijk reglement) geeft conflicten. Met gelijke regels voor alle bewoners voorkom je dat.

Er is nog een reden om voor dit model te kiezen. In elke gemengde VvE spelen ook belangrijke huurrecht kwesties. Bij wijzigingen in het servicekostenpakket kan de adviescommissie zeggen: let op

---

<sup>1</sup> *Evaluatie Gemengde complexen*, Rotterdam, juli 2010. Onderzoek naar vijf pilots, met hoofdstuk succes- en faalfactoren en aanbevelingen.  
[http://www.urbannerdam.nl/publication/evaluatie\\_gemengde\\_complexen.pdf](http://www.urbannerdam.nl/publication/evaluatie_gemengde_complexen.pdf)

VvE, voor dit besluit is 70 procent draagvlak van de huurders nodig. Nog steeds neemt de VvE de besluiten, maar de belangen komen zo beter tot hun recht. En er blijven genoeg onderwerpen over die de huurders direct met hun verhuurder kunnen bespreken, zoals zelf aangebrachte voorzieningen.

### **Model III huurders met mandaat verhuurder in de VvE**

Dit model is steeds meer staande praktijk. Naast het onder model II genoemde houdt het in dat de woningcorporatie het stemrecht in de eigenaarsvergadering *mandateert* aan de individuele huurders. Zij mogen dan stemmen *alsof ze eigenaar* zijn. Dit hoeft niet in het splitsingsreglement, want de eigenaar behoudt formeel het stemrecht als hij het uitoefenen daarvan overdraagt.

Volgens artikel 3:60 Burgerlijk Wetboek, volmacht vermogensrecht, kan elke eigenaar te allen tijde aan een door hem aan te wijzen 'natuurlijk persoon', een individu, zijn stemrecht overdragen. Het stemrecht is gekoppeld aan het appartementsrecht.

Bij een verhuurder/grooteigenaar zal dit meestal een *beperkt mandaat* zijn. De huurders hebben dan alleen stemrecht bij agendapunten als schoonmaak en regels voor een juist gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Of agendapunten waarbij de huurders financiële verantwoordelijkheid dragen, zoals het servicekostenpakket. Maar ook een volledig mandaat komt voor.

In Amsterdam loopt een aantal pilots met mandateren aan een lid van de bewonerscommissie. Dit levert een complicatie op. Komt hierdoor niet de verantwoordelijkheid van de verhuurder/grooteigenaar te sterk op het bordje van de vertegenwoordiger te liggen?

### **Tot slot: hoe maak je bij verkoop / in de VvE gebruik van de Overlegwet?**

Bij verkoop of een voorgenomen uitbreiding van algemeen verkoopbeleid heeft de overkoepelende huurdersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht. Zodra het gewijzigde verkoopbeleid wordt ingevoerd op complexniveau, heeft de bewonerscommissie van dat complex adviesrecht.

Vaak wordt vergeten dat hier ook bij hoort: advies over de *condities* voor de verkoop én hoe de *huurdersparticipatie in de VvE* wordt geregeld. We kunnen hierbij zoals gezegd denken aan het opnemen van aanvullende huurdersbepalingen in het splitsingsreglement. Het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, kortweg modelreglement<sup>2</sup> (het blauwgroene boekje, voor splitsingen na 17 januari 2006), kan afwijkende bepalingen bevatten over de specifieke situatie van het desbetreffende gebouw. Ook voor een gemengd complex kan dit. Aangezien de huurders in de zin van 'gebruikers' reeds uitgebreid in het splitsingsreglement worden genoemd, hoeven de extra bepalingen, mits hieraan een evenwichtige belangenafweging ten grondslag ligt, niet tot juridische complicaties te leiden.

Tot slot. Hoe het moet als een corporatie huurwoningen wil verkopen?

- 1) Eerst advies vragen aan de huurderskoepel, dan pas verkopen of opgeven meerderheidsbelang.
- 2) Vóór de oprichting van de VvE krijgt de bewonerscommissie van het complex een adviesaanvraag over het regelen van de huurdersparticipatie in de VvE.
- 3) Als de VvE eenmaal bestaat, kunnen de huurders, als zij dit wensen, daarin op verschillende manieren meedraaien.

Volgens de Woonbond adviseert een moderne huurderskoepel zó over verkoop:

*"We adviseren positief, op voorwaarde dat de huurdersparticipatie vooraf goed wordt geregeld".*

*Bernadette de Wit, participatieadviseur.*

Met dank aan Bram Meijer van de Woonbond.

<sup>2</sup> In de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie gaan stemmen op om een nieuwe versie van het modelreglement uit te brengen, waarin rekening is gehouden met huurders in gemengde complexen.