

---

onderwerp **Gecombineerde huur/koop complexen**

Datum april 2013

Aan

Van

---

## **1 INLEIDING**

In de vastgoedportefeuille van Maasdelta Groep ontstaan door de verkoop van huurwoningen steeds meer complexen waarin huurders en eigenaren door elkaar wonen. En dat aantal zal in de toekomst waarschijnlijk alleen maar toenemen. Bij de verkoop van bestaande appartementen en/of nieuwbouw besluit Maasdelta vooraf of zij een meerderheidsbelang in het betreffende complex wil houden. Met een meerderheidsbelang kan Maasdelta beter anticiperen op onder meer vraagstukken in het kader van leefbaarheid en veiligheid (bijvoorbeeld door de inzet van een huismeester).

Bij gecombineerde huur/koop complexen hebben wij met meerdere partijen en andere regel- en wetgeving te maken. Besluiten over uitgaven/wijzigingen worden binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE) in de Algemene Leden Vergadering (ALV) genomen. Een ALV wordt minimaal één keer per jaar gehouden. Dit betekent dat een antwoord op een vraag soms lang kan duren. Waar in een Maasdelta-complex intern een besluit plaatsvindt en uitvoering binnen een maand te realiseren is, kan dit in een VvE-complex bijna een jaar duren. Ondanks dat VvE's zich moeten houden aan wetgevingen (zowel aan de kant van de eigenaren als aan de kant van de huurders) is over een aantal zaken afspraken te maken. Te denken valt aan deelname van huurders aan de ALV en commissies. Zolang dit niet in de splitsingsakte is vastgelegd, kunnen de eigenaren hierover nadere afspraken maken.

Om het beheer van gecombineerde huur/koop complexen tot een succes te maken is een goed gestructureerde communicatie tussen Maasdelta, particuliere eigenaren en huurders een vereiste. Voor alle betrokkenen moet verder helder zijn wat nu precies de verantwoordelijkheid is van individuele huurders en kopers, georganiseerde huurders, Maasdelta en (het bestuur en de commissies van) de VvE. In deze procedure 'Gecombineerde huur/koop complexen' worden de voorgenomen kaders beschreven waarbinnen partijen met elkaar omgaan. Ook worden de communicatielijnen en -momenten vastgelegd zodat voor iedereen helder is wat wanneer van hen verwacht wordt.

## **2 WET- EN REGELGEVING**

De organisatie, het onderhoud en het overleg is voor wat betreft gecombineerde huur/koop complexen geregeld op basis van de volgende wet- en regelgevingen:

- Appartementsrecht
- Huurwet
- Overlegwet

- Besluit Beheer Sociale Huursector
- Modelreglement bij splitsing van appartementen
- Convenant tussen Maasdelta en lokale Huurdersorganisatie
- Leidraad voor Bewonerscommissies

### **3 SPLITSINGSAKTE**

In het 'Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten' staat exact omschreven wat en hoe een complex gesplitst moet worden in appartementsrechten en welke maatregelen er moeten worden genomen om tot een goed beheer van het gehele complex te komen en deze te onderhouden. Hiertoe dient door de eigenaren een VvE te worden opgericht. Een en ander moet notarieel zijn vastgelegd.

### **4 OVERLEG**

Het overleg binnen het complex is wettelijk in twee soorten van overleg gesplitst. Aan de ene kant is er het overleg tussen de eigenaren onderling en aan de andere kant het overleg van Maasdelta met de huurders.

#### **4.1 EIGENAREN**

Het Bestuur van de VvE wordt gekozen tijdens een ALV. Bestuursfuncties worden voornamelijk bekleed door eigenaren. Dit kan echter ook door derden (huurders en niet-bewoners) worden ingevuld. Op het moment dat een bestuursfunctie vacant komt, kan in overleg met het huurderscomité<sup>1</sup> en het bestuur van de VvE een kandidaat worden voorgedragen. Uiteraard bestaat altijd de mogelijkheid voor eigenaren om zich voor een bestuursfunctie ver- of herkiesbaar te stellen.

Afhankelijk van wat in de Splitsingsakte is vastgelegd, is er tussen het bestuur van de VvE en het huurderscomité wel of geen formele band. Wel hebben beiden eenzelfde doel; Het behartigen van de belangen van de bewoners. Om deze reden is het noodzakelijk dat tussen beiden een goed contact tot stand wordt gebracht.

#### **4.2 HUURDERS**

Daar de vertegenwoordiging voor de huurders niet de belangen van alle bewoners behartigt en een naamstelling als huurderscommissie verwarrend kan werken met de bestaande Huurcommissie, wordt vanaf nu de benaming 'huurderscomité' aangehouden. De leden van het huurderscomité worden door de huurders van het complex gekozen. De spelregels voor het huurderscomité zijn vastgelegd in de Leidraad voor Bewonerscommissies en/of lokale procedures. Bij groot onderhoud, aanzienlijke beleidswijzigingen, et cetera wordt het huurderscomité hiervan door Maasdelta schriftelijk op de hoogte gebracht, waarna het huurderscomité binnen maximaal

---

<sup>1</sup> Waar in deze procedure 'huurderscomité' staat, kan ook 'bewonerscommissie' worden gelezen.

6 weken een antwoord dient te geven. Het verdere verloop hiervan is omschreven in de Overlegwet.

## **5 COMMISSIES**

Door het bestuur van de VvE kunnen diverse commissies worden geïnstalleerd, doch minimaal dient er een Kascommissie en een Technische Commissie te zijn.

### **5.1 KASCOMMISSIE**

Een Kascommissie controleert de financiële administratie gevoerd door de beheerder van de VvE. Dit is een formele aangelegenheid van de eigenaren. Het enige belang dat huurders hierbij hebben zijn de kosten samenhangend met de servicecomponenten opgenomen in de bruto huurprijs.

De Kascommissie, veelal gevormd door individueel eigenaren, controleert de financiële huishouding van de VvE en geeft tijdens de ALV advies aan de leden. Bij een positief advies worden de jaarstukken goedgekeurd en vindt decharge van de beheerder plaats. Vervolgens kan Maasdelta aan de hand van deze gegevens een eindafrekening opstellen en de servicekosten, naar de huurders, toe afrekenen.

### **5.2 TECHNISCHE COMMISSIE**

De meeste VvE's kennen ook een zogenaamde Technische Commissie. Een Technische Commissie voert klein en zogenaamd dagelijks onderhoud uit, is een belangrijke schakel in het dagelijks beheer van de VvE en is in de praktijk vaak een aanspreekpunt voor bewoners. Ook huurders hebben belang bij een goed onderhoud van het complex. Tijdens besprekingen met het huurderscomité is onderhoud een belangrijk onderwerp. Het is overeenkomstig de Overlegwet noodzakelijk dat huurders in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij dit proces. Maasdelta wil daarom een lid van het desbetreffende huurderscomité toevoegen aan de desbetreffende Technische Commissie. Het definitieve besluit over de samenstelling van de Technische Commissie is aan de ALV.

## **6 COMMUNICATIE RICHTING BEWONERS**

Het bestuur of de beheerder van de VvE communiceert naar de leden en Maasdelta communiceert naar haar huurders. Het nadeel hierbij is dat de huurders berichten over het algemeen later ontvangen dan de eigenaren. Partijen moeten streven naar uniforme en gelijktijdige communicatie naar bewoners (eigenaren en huurders). Daartoe moeten het bestuur voorgenomen communicatie-uitingen qua inhoud en tijd afstemmen met Maasdelta en vice versa. Het bestuur van een VvE en Maasdelta kunnen bijvoorbeeld gezamenlijk en periodiek een nieuwsbrief opstellen en verspreiden. Onderwerpen die door Maasdelta zijn 'gefilterd'<sup>2</sup> kunnen eventueel wel aan het huurderscomité kenbaar worden gemaakt.

---

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld privacygevoelige informatie.

## **7 SERVICEKOSTEN**

De post servicekosten voor het complex dient in twee partijen te worden gescheiden, te weten: eigenaren en huurders.

### **7.1 EIGENAREN**

Voor aanvang van elk boekjaar stelt het bestuur van de VvE een begroting op en legt dit voor aan de ALV. Daarnaast wordt het voorschotbedrag van de servicekosten voor het dagelijks onderhoud (schoonmaak, huismeester, elektriciteit, ramen wassen, et cetera) vastgesteld.

### **7.2 HUURDERS**

Maasdelta is wettelijk verplicht de afrekening servicekosten voor 1 juli aan zijn huurders toe te sturen. Om aan deze wettelijke eis te voldoen moet de volgende tijdlijn worden aangehouden:

1. uiterlijk 30 juni verstuurt Maasdelta de afrekening servicekosten;
2. uiterlijk 15 juni bespreekt Maasdelta de concept afrekening met het huurderscomité;
3. vanwege interne verwerking van de jaarstukken van één maand, moet Maasdelta de goedgekeurde jaarrekening uiterlijk 15 mei ontvangen;
4. de ALV dient dus voor 15 mei plaats te vinden.

Bovenstaande tijdlijn wordt met de besturen van de VvE's en de betreffende beheerders kortgesloten. Een probleem ontstaat als de beheerder zijn financiële huishouding niet op orde heeft en de kascommissie geen goedkeuring kan verlenen. De ervaring leert dat dit een langslpend proces is waar vooral de huurders en Maasdelta de dupe van zijn. Om dit te voorkomen is het belangrijk dat de Kascommissie gedurende het jaar meerdere controles uitvoert, waardoor in een vroeg stadium eventuele discussies kunnen worden gevoerd en oplossingen kunnen worden gezocht. Maasdelta gaat hierover in overleg met de besturen van de VvE's en de betreffende beheerders.

#### Niet (goed) uitgevoerde werkzaamheden

Het komt voor dat bijvoorbeeld de schoonmakers een beurt overslaan of dat het niveau van schoonmaak niet goed is. Belangrijk is dat hierover onderling goed gecommuniceerd wordt. Niet (goed) uitgevoerde werkzaamheden moeten niet of deels betaald worden. Voordat de jaarrekening wordt goedgekeurd, moet hierover duidelijkheid bestaan. Het huurderscomité geeft dit aan Maasdelta door waarna Maasdelta het betreffende bestuur en/of de Technische Commissie (afhankelijk waar deze taak binnen de VvE ligt) informeert. Het is de taak van de beheerder om de uitvoerende organisatie hierop aan te spreken en uitvoering of kostenreductie te verlangen en dit vervolgens te bewaken.

## **8 REGLEMENTEN**

Door het bestuur van de VvE kunnen diverse reglementen worden opgesteld, doch minimaal een Huishoudelijk Reglement. Wijzigingen hierop dienen tijdens de ALV te worden goedgekeurd. Bij stemming omtrent een voorgenomen wijziging van een Huishoudelijk Reglement volgt Maasdelta het standpunt van de betreffende huurderscomité of huurders (bij afwezigheid van een huurderscomité).

## **9 ALGEMENE LEDENVERGADERING**

De ALV vindt minimaal één keer per jaar plaats. Vaste onderwerpen van de ALV zijn onder andere:

1. het goedkeuren van de jaarrekeningen;
2. het goedkeuren van de begroting (onderhoud- en exploitatie);
3. het verlenen van decharge aan de administrateur;
4. het te verrichten onderhoud.

De punten 1 t/m 3 zijn op het eerste gezicht voor huurders niet altijd relevant. Vooral onderhoud- en leefbaarheidszaken zijn onderwerpen die direct betrekking hebben op de woonbeleving van gebruikers, dus eigenaren en huurders.

Maasdelta is altijd aanwezig tijdens de ALV. Is de vaste contactpersoon niet in de gelegenheid aanwezig te zijn, dan wordt een collega gemachtigd. Deze machtiging bevat per agendapunt het standpunt en de stemming van Maasdelta zodat hieraan geen vrije ingeving gegeven kan worden. Omdat vooraf over de agenda met het bestuur van de VvE en de beheerder wordt gecommuniceerd, mag dit nooit een verrassing zijn.

Tijdens een ALV behartigt Maasdelta de belangen van haar huurders. Omdat Maasdelta streeft naar transparantie doet zij haar best om ervoor te zorgen dat het betreffende huurderscomité als toehoorder aansluit bij de ALV. Bij die agendapunten die ook huurders aangaan, kan besloten worden dat het huurderscomité (in overeenstemming met hun verantwoordelijkheid volgens de Overlegwet) inhoudelijk mee discussieert. In VvE's waar dit nog niet plaatsvindt, agendeert Maasdelta dit bij de eerstvolgende ALV. Afhankelijk van stemming kan bij een volgende ALV het huurderscomité uitgenodigd worden.

## **10 COMMUNICATIE RONDOM ALV**

Voor zowel Maasdelta als de huurders is het belangrijk dat bespreek- en/of besluitpunten op de agenda van de ALV komen, zodat hierover in de ALV gediscussieerd en besloten kan worden. Een ALV moet minimaal twee weken van tevoren aan de leden worden aangekondigd, met vermelding van de bespreekpunten (agenda). Voordat de conceptagenda door de beheerder wordt opgesteld, is het noodzakelijk dat Maasdelta met haar huurderscomité een overleg heeft. Maasdelta kan vervolgens de beheerder verzoeken punten aan de agenda toe te voegen. Het dient hierbij aanbeveling deze punten vooraf met het bestuur van de VvE te communiceren. Het resultaat van de ALV moet vervolgens met het huurderscomité worden kort gesloten.

De gang van zaken rondom een ALV wordt exact omschreven in de Statuten van de VvE. Een aandachtspunt bij dit geheel zijn de wetgevende regels voor de huurders. Een besluitvorming van het huurderscomité en / of Maasdelta kan tot ruim 8 weken oplopen.