



Uw

stem telt!

Huurders doen ook mee in hun Vereniging van Eigenaars

Plezierig wonen

Wonen is meer dan alleen de woning waarin u woont. De omgeving en de contacten met uw buren kunnen eveneens bijdragen aan uw woonplezier. Woonbron wil bewoners en woningzoekenden keuze bieden als het om wonen gaat. Zij kunnen zelf beslissen of ze een woning huren of kopen. Hierdoor kunnen in uw woongebouw zowel huurders als eigenaren wonen.

Waar kan ik terecht met mijn vragen?

In de regel kunnen huurders met al hun vragen terecht bij de gebiedscoördinator of sociaal beheerder van Woonbron. Voor eigenaren is het aanspreekpunt de VvE-beheerder van Woonbron VvE Beheer. Reparatieverzoeken kunt u melden bij Service en Onderhoud (voor Delft: Vastgoed service).

Contact

Onze contactgegevens vindt u op

www.woonbron.nl

Als er huur- en koopwoningen onder een dak zijn, is het wettelijk verplicht dat een Vereniging van Eigenaars (VvE) actief is. Iedere eigenaar is namelijk verplicht om samen met de andere eigenaren het gebouw te onderhouden. Wanneer Woonbron appartementen in een woongebouw verkoopt, betekent dit dat zij niet meer de enige eigenaar is. Om ervoor te zorgen dat naast Woonbron andere eigenaren ook aan hun verplichting voldoen, is de oprichting van een VvE vereist en is elke appartementseigenaar hiervan automatisch lid.

Invloed

Tot nu toe namen de individuele woning-eigenaren en Woonbron als eigenaar van de huurwoningen, de besluiten in de VvE. Hoe meer eigenaren er zijn in een woongebouw, hoe minder stemmen Woonbron vertegenwoordigt in de VvE. Woonbron blijft het aandeel huurwoningen in het gemeenschappelijke eigendom vertegenwoordigen en blijft daarmee medeverantwoordelijk voor het hele

gebouw. Nieuw is dat Woonbron een deel van deze verantwoordelijkheid aan huurders overdraagt. Woonbron wil huurders meer zeggenschap geven in hun eigen woonomgeving, daarom krijgen ook zij de mogelijkheid deel te nemen aan de VvE-vergadering. Hierdoor krijgen huurders meer invloed op hun leefomgeving. Hoe dat werkt, leest u in deze brochure.

Wat is een vereniging van eigenaars (VvE)?

Bij aankoop van een appartement is de koper eigenaar van de woning, dat betekent dat hij/zij ook mede-eigenaar is van het gebouw. Iedere eigenaar is samen met andere eigenaren verplicht het gebouw te onderhouden. Woonbron is eigenaar van de huurwoningen en vormt samen met de andere eigenaren de leden van de VvE. De VvE regelt het onderhoud van het woongebouw en alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

WAT IS HET DOEL VAN EEN VvE ?

Het doel van de VvE is het goed beheren van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de bewoners en er op toezien dat elke eigenaar de regels naleeft. De VvE vergadert jaarlijks over deze zaken in de Vergadering van Eigenaars. Naast besluiten over onderhoud, neemt de VvE ook beslissingen over een aantal woonregels. De besluiten die de Vergadering neemt, worden vervolgens uitgevoerd door Woonbron VvE Beheer, de bestuurder van het woongebouw namens de VvE.

WAT ZIJN DE RECHTEN EN Plichten VAN EEN VvE?

Bij een VvE is het woongebouw gesplitst in appartementsrechten. Voor de oprichting van een VvE heeft de notaris alle rechten en plichten van de VvE vastgelegd in een zogenoemde splitsingsakte en splitsingsreglement. De splitsingsakte beschrijft wat tot de privé delen behoort en wat tot de gemeenschappelijke delen. In het splitsingsreglement staan de leefregels en de rechten en plichten van de eigenaren vermeld. In de splitsingsakte en het splitsingsreglement van de VvE staat onder andere aan welk onderhoud de leden/mede-eigenaren moeten bijdragen (de gemeenschappelijke

kosten) en in welke verhouding. Het verschilt per VvE waaraan eigenaren gezamenlijk meebetalen en in welke verhouding zij dit doen. Grofweg behoren gevel, kozijnen, fundering, dak, schoorstenen, portieken/trappenhuizen, riolering en leidingwerk van een gebouw tot de gemeenschappelijke zaken. Het splitsingsreglement voor het woongebouw kan door huurders opgevraagd worden bij Woonbron of bij Woonbron VvE Beheer. Woonregels worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement van een VvE bevat met name regels die betrekking hebben op het gebruik van de woningen en de gemeenschappelijke ruimtes, bijvoorbeeld gemeenschappelijke bergingen. Het huishoudelijk reglement wordt opgesteld door de leefbaarheidscommissie en gezamenlijk vastgesteld door eigenaren en huurders in de vergadering. Het reglement is vergelijkbaar met de algemene huurvoorwaarden voor huurders.

Let op: Een VvE beslist over de gemeenschappelijke delen en dus niet over de privé gedeelten van de woningen. Daarvoor is iedere individuele eigenaar zelf verantwoordelijk. Indien een huurder gebreken heeft aan bijvoorbeeld de keuken of badkamer, dan zal Woonbron die herstellen. Een eigenaar regelt dit zelf.

Wat betekent de VvE voor huurders?

Een huurder van een woning in een gebouw waar een VvE actief is, dient zich aan dezelfde regels te houden als een eigenaar. Woonbron heeft als eigenaar van de huurwoningen namelijk de plicht ervoor te zorgen dat huurders ook de afspraken naleven die in de VvE zijn gemaakt. Daarnaast hebben u en Woonbron ook te maken met de regels uit het huurrecht. Vandaar dat huurders zowel het huurreglement als de leefregels van de VvE overhandigd krijgen. En dat is ook de reden waarom Woonbron wenst dat huurders, net als eigenaren meer zeggenschap krijgen om gezamenlijk als bewoners te werken aan woonplezier.

WAAROM MEER ZEGGENSCHAP VOOR HUURDERS?

Woonbron vindt het erg belangrijk dat een bewoner zich 'thuis voelt' in zijn/haar eigen woning. Een fijne leefomgeving hangt onder andere af van een prettige woning, die voldoet aan de wensen van de bewoner. Ook is een goede woonomgeving daarbij van groot belang. Een bewoner ervaart immers dagelijks de lusten of de lasten van de omgeving. Daarom vindt Woonbron het belangrijk dat een bewoner daarover zelf kan meebeslissen.

Woonbron kan hierbij uiteraard ondersteunen en begeleiden.

Of en in hoeverre bewoners willen meepraten over hun woonomgeving is per individu verschillend. Woonbron wordt vaak gezien als het aanspreekpunt voor de woonomgeving. Doordat Woonbron ook belang heeft bij een positieve ontwikkeling van buurten, staat zij open voor suggesties. Het gaat er om dat u als bewoner (eigenaar of huurder) samen met bijvoorbeeld Woonbron werkt aan een prettige woonomgeving. De keuze is aan u om deel te nemen!

Hoe werkt een VvE?

Een VvE kent verschillende beslis- en adviesorganen. Het belangrijkste beslisorgaan is de Vergadering van Eigenaars, die eens per jaar wordt gehouden. De eigenaren nemen hierin gezamenlijk besluiten. Bijvoorbeeld over het onderhoud van het woongebouw of over schoonmaakcontracten. De bestuurder van de VvE, Woonbron VvE Beheer, zorgt onder andere voor de uitvoering van de besluiten van de Vergadering van Eigenaars.

Adviesorganen

Nast de Vergadering van Eigenaars, waar de besluitvorming plaatsvindt, bestaan ook adviesorganen binnen de VvE. De VvE kent een aantal commissies, die vergelijkbaar zijn met een bewonerscommissie. De commissies bespreken zaken vooraf en geven advies aan de Vergadering van Eigenaars. De Vergadering van Eigenaars neemt de besluiten. Er is een kascontrolecommissie, technische commissie en leefbaarheidscommissie. De Vergadering van Eigenaars benoemt de commissieleden.

Een uitgebreide uitleg over de commissies leest u verderop in deze brochure.

Over welke onderwerpen kan ik als huurder mee-beslissen?

Huurders mogen in de Vergadering van Eigenaars van de VvE meebeslissen of stemmen over zaken waarvoor ze zelf de (financiële) gevolgen dragen. Dit betreft:

- beheeractiviteiten die als (collectieve) servicekosten kunnen worden doorbelast. Bijvoorbeeld schoonmaakkosten, elektraverbruik gemeenschappelijke ruimtes, kosten voor huismeester of glazenwasser;
- woonregels: bijvoorbeeld vaststelling/wijziging van het huishoudelijk reglement, gebruik van gemeenschappelijke ruimtes of harde vloerbedekking;

Lees verder op de volgende pagina >

Hoe werkt de inspraak in de VvE?

DE VERGADERING VAN EIGENAARS ¹⁾

De Vergadering van Eigenaars vindt eenmaal per jaar plaats. Alle bewoners krijgen daarvoor drie weken van tevoren een uitnodiging en een agenda. Bij de agendapunten staat of alle bewoners (huurders en eigenaren) mee mogen stemmen, of dat alleen de eigenaren mogen stemmen. Tijdens de vergadering wordt er gewerkt met stemkaarten om het aantal stemmen en de stemverhouding te bepalen. Enkele weken na de vergadering ontvangen alle bewoners de notulen met de besluitenlijst. Alle bewoners ontvangen dezelfde informatie, huurders en eigenaren¹.

Wanneer u niet persoonlijk bij de vergadering aanwezig kunt of wilt zijn, heeft u de mogelijkheid om een volmacht af te geven. Via een machtiging kunt u per agendapunt uw stemadvies weergeven. Woonbron VvE Beheer zal dan uw stem meetellen in de besluitvorming. Uw volmacht kunt u via de bij de agenda gevoegde antwoordenvolp naar Woonbron VvE Beheer sturen. Het is een eenvoudige manier om uw mening in te brengen in de vergadering.

Indien alle bewoners hun stem mogen uitbrengen, dan heeft Woonbron voor dat

1) De stukken zullen niet altijd volledig toegezonden worden. Bij interesse kunt u de stukken altijd tijdig voor de vergadering opvragen. Dit staat in de uitnodiging voor de Vergadering van Eigenaars vermeld.

agendapunt geen inbreng en geen stem. Woonbron zal zich ook van stem onthouden voor die huurders die niet aanwezig zijn. Woonbron legt daarmee de volledige stem bij de bewoners.

ADVISERING IN COMMISSIES

In de commissies van de VvE vindt de voorbereiding van voorstellen plaats. De commissies adviseren de Vergadering van Eigenaars. De vergadering beslist uiteindelijk. In de commissies vindt dus de daadwerkelijke afweging en discussie plaats, terwijl de vergadering het besluit neemt. De commissieleden worden benoemd en ontslagen door de vergadering. Een commissie bestaat bij voorkeur uit een oneven aantal personen met een maximum van vijf. De frequentie van bijeenkomsten en werkwijze kunnen de commissies zelf invullen. Zij zijn vrij op welke wijze zij de medebewoners bij voorstellen betrekken. Woonbron kan op verzoek hierin ondersteunen. Per commissie moet wel een aanspreekpunt benoemd worden. Daarnaast ontvangen commissieleden ook informatie over wat er van hen wordt verwacht.

De commissies van de VvE

DE TECHNISCHE COMMISSIE (TC)

De technische commissie bestaat uit eigenaren en huurders. Deze commissie heeft als doel, de geplande onderhoudsactiviteiten zo goed mogelijk en voor een zo aantrekkelijk mogelijk bedrag uit te laten voeren. Dit doet zij in samenwerking met een technisch specialist. De commissie adviseert de vergadering onder meer over offertes, verschuivingen binnen de meerjarenplanning, het gevoerde en het te voeren onderhoudsbeleid.

DE LEEFBAARHEIDSCOMMISSIE (LC)

De leefbaarheidscommissie bestaat uit eigenaren en huurders. De leefbaarheidscommissie houdt zich bezig met zaken die het leefklimaat en het woonplezier in het woongebouw beïnvloeden en houdt hierbij rekening met de wensen van bewoners. Bijvoorbeeld over het huishoudelijk reglement en de schoonmaakactiviteiten. Zij brengt ook ideeën naar voren om de leefbaarheid te verbeteren en kan activiteiten organiseren.

De leefbaarheidscommissie kan zich ook inzetten buiten de VvE. De openbare ruimte is doorgaans van de gemeente. Daarom zal aandacht voor de omgeving buiten het gebouw vaak samen gaan met andere partijen.

Het budget van de leefbaarheidscommissie wordt in de regel door de vergadering bepaald. Dit kan aan de hand van een concreet plan voor komend jaar of via een mandaat van de VvE en verantwoording achteraf. De vergadering kan dan besluiten om een budget ter beschikking te stellen voor een aantal activiteiten gedurende het jaar. Uiteraard kan de leefbaarheidscommissie ook externe fondsen werven. Ook kan een verzoek om financiële steun bij Woonbron worden ingediend als u het idee heeft een gezamenlijke bewonersactiviteit te organiseren.

> vervolg vorige pagina:

Over welke onderwerpen kan ik als huurder mee-beslissen?

- verbeteringen aan het gebouw, die van invloed zijn op de (hoogte van de) huur of die de huurder zelf betaalt. Bijvoorbeeld aanbrengen van politiekeurmerk of bevestigen van zonneschermen aan gemeenschappelijke delen woongebouw;
- het benoemen en ontslaan van leden van de VvE-commissies.

Volgens het huurrecht hebben huurders, afhankelijk van het onderwerp, recht op informatie of instemmingsrecht. Instemmingsrecht betekent stemrecht in de Vergadering van Eigenaars, waarvoor Woonbron huurders heeft gemachtigd. Huurders worden geïnformeerd via de commissies en hebben zo de gelegenheid om mee te denken.

Zo zal een besluit of het woongebouw een schilderbeurt aan de buitenzijde moet krijgen door de eigenaren genomen worden. Schilderen heeft immers geen gevolgen voor de hoogte van de huur. Wanneer de kleur van de verf ter discussie staat, kunnen wel alle bewoners, dus ook huurders, meestemmen over de kleurstelling.

Deelnemen in een Commissie

Indien u interesse heeft om deel te nemen aan een commissie, dan kunt u dit bij Woonbron of Woonbron VvE Beheer melden. Als zij dat willen, kunnen commissieleden ook deskundigen of medewerkers van Woonbron of Woonbron VvE Beheer uitnodigen om hen te adviseren of te begeleiden. Indien zich geen leden aanmelden voor de commissies is dat geen onoverkomelijk probleem. Blijkbaar is er dan bij dat woongebouw geen interesse onder de bewoners om mee te denken. Woonbron VvE Beheer zal dan als bestuurder van de VvE de noodzakelijke agendapunten agenderen en de door de vergadering genomen besluiten uitvoeren. Betrokkenheid van bewoners wordt uiteraard wel zeer gewaardeerd.

DE KASCONTROLECOMMISSIE (KC)

De financiële administratie van de VvE wordt minstens één keer per jaar gecontroleerd door de kascontrolecommissie, die wordt vertegenwoordigd door eigenaren en op voordracht ook door huurders. Er vindt controle op de jaarstukken plaats. Aan de vergadering wordt ter besluitvorming goedkeuring van de stukken gevraagd en gevraagd om decharge te verlenen. In tegenstelling tot de normale benoeming van commissieleden, mogen alleen de eigenaren van een woongebouw de leden voor de kascontrolecommissie benoemen.

Woonbron laat deze benoeming over aan de individuele eigenaren. Huurders hebben geen stemrecht, omdat ze, met uitzondering van de afrekening van de servicekosten, minder direct financieel belang hebben bij de VvE. Woonbron

betaalt immers de maandelijkse VvE-bijdragen als eigenaar van de huurappartementen.

De kascontrolecommissie adviseert de vergadering over het gevoerde en te voeren financieel beleid. De commissie bestaat uit twee kascontrolecommissieleden, waarvan er elk jaar één aftreedt en één nieuwe voor in de plaats komt. Op die manier is er altijd één ervaren lid aanwezig. De commissieleden worden gekozen voor een periode van twee jaar en zijn de daaropvolgende twee jaar in principe niet herkiesbaar.

Mocht er geen huurder worden gekozen voor de kascontrolecommissie, dan zal de controle op de servicekosten verlopen via de leefbaarheidcommissie. Hierdoor wordt dit huurdersbelang geborgd.

Participatie vindt plaats in de commissies

De scheiding tussen advies en besluitvorming (commissie versus vergadering) maakt dat de discussie grotendeels in de commissies gevoerd moet worden. Daar ontstaan ideeën, vindt de uitwerking plaats en zullen voorstellen met advies aan de vergadering worden voorbereid. In de technische commissie zal bijvoorbeeld de discussie gevoerd worden of alle elementen van het meerjarenonderhoud zijn opgenomen in de gewenste periode. De leefbaarheidscommissie spreekt over de gewenste activiteiten die komend jaar georganiseerd kunnen worden. Kortom, in de commissies worden alle mogelijkheden besproken. Idealiter neemt de vergadering de adviezen van de commissies over in de besluitvorming.

INZET BEWONERSCOMMISSIELEDEN NAGENOEG GELIJK

Wanneer in een woongebouw een VvE wordt opgericht, blijft de inzet van leden van een bewonerscommissie van belang. Het verschil zit alleen in de formele verbinding met de VvE. Bij een VvE is een kascontrolecommissie, technische commissie en leefbaarheidscommissie actief. Leden van deze commissies worden door de VvE benoemd. Alle bewoners (huurders en eigenaars) kunnen daarin meestemmen. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat leden van de bewonerscommissie door de vergadering benoemd worden als lid van de leefbaarheidscommissie. Het gaat erom dat dezelfde mensen (huurders en eigenaren) zich op dezelfde wijze blijven inzetten. Zij blijven adviseren over leefbaarheid, onderhoud en het servicepakket.

Het enige wat anders wordt, is dat een commissie de VvE vergadering adviseert en voorstellen indient. De vergadering neemt het besluit. Daar waar bij huurcomplexen Woonbron die rol als enige eigenaar vervulde, zijn het nu de verschillende eigenaren die besluiten nemen. En daar waar het voorstellen betreft die ook huurders direct aangaan, krijgen huurders het stemrecht van Woonbron overgedragen om zelf mee te beslissen (bijvoorbeeld over wijziging schoonmaak). Daarmee worden de belangen van huurders vanuit de wetgeving gerespecteerd. Onderscheid tussen huurder of eigenaar is daarbij minder relevant. Het gaat om de gezamenlijke bijdrage aan het woonplezier. Daar waar Woonbron kan ondersteunen, kan de commissie uiteraard met Woonbron overleggen.

Beheerplan

Woonbron heeft voor de meeste woongebouwen beheerplannen. Hierin staat een vertaling van de gebiedsvisie naar het woongebouw. U kunt daarin lezen wat Woonbron van plan is de komende jaren. Ook staat omschreven of er bijvoorbeeld een huismeester aanwezig is en of de algemene ruimten worden schoongemaakt.

Het beheerplan dient voor Woonbron als onderlegger voor de besluiten die zij als eigenaar in de VvE zal nemen. Deze kennis vergroot voor u als bewoner de voorspelbaarheid van besluitvorming door Woonbron.

Dit is zeker van belang bij die woongebouwen waar een beperkt aantal individuele eigenaren woont. Woonbron zal haar besluiten dan ook zorgvuldig afwegen. Het beheerplan is openbaar en kan als discussiestuk dienen met de bewoners (bijvoorbeeld in de leefbaarheidscommissie).