

Achtergrondinformatie

Huurdersinspraak in woongebouwen met een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Aanleiding

Nijestee vindt het belangrijk dat bewoners invloed hebben op hun woongebouw en directe woonomgeving. Als bewoners elkaar kunnen vinden en samen zaken kunnen regelen, draagt dat bij aan het prettig onderling samenwonen is onze ervaring. Veel huurders van Nijestee wonen in een gebouw waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is. Een VvE beslist over zaken in het woongebouw en de directe woonomgeving. Omdat huurders nietonder de VvE vallen, hebben zij geen inspraak in de VvE. Terwijl het vaak om zaken gaat die voor alle bewoners van een woongebouw van belang zijn. Ook zijn huurders vaak niet op de hoogte van wat er wordt besproken in een VvE. De laatste jaren kwamen hierover veel vragen binnen bij Nijestee. Nijestee vindt het daarom belangrijk om huurders te informeren over wat de VvE bespreekt. Ook wil Nijestee huurders de mogelijkheid tot inspraak hierin geven.

Samen beleid ontwikkelen

Nijestee is niet de enige die dit belangrijk vindt: verschillende bewoners (eigenaren en huurders) vroegen de laatste jaren om een duidelijker beleid rond huurdersinspraak in VvE's. Eind 2011 lieten we ons daarom adviseren door een groep bewoners via een BAG (bewonersadviesgroep). We vroegen hun hoe we huurders het beste bij een VvE kunnen betrekken en hoe we hen het beste hierover kunnen informeren. Ook enquêteerden we bewoners in een aantal VvE-gebouwen hierover. Vervolgens voerden we in samenwerking met VvE-besturen een aantal pilots uit, waarbij we huurders informeerden en stemrecht gaven in VvE-vergaderingen. Ten slotte organiseerden we een inspraakavond om ons inmiddels ontwikkelde beleid te toetsen en te verbeteren.

Uitkomst: 'Huurdersinspraak is positief, maar niet over alles'

De meeste bewoners en VvE-besturen waren positief over het idee dat huurders meer inspraak krijgen en beter geïnformeerd worden over zaken rond de VvE. Maar er bleek ook weerstand te zijn. Dat had vooral te maken met de financiën: een aantal eigenaren ervaart het als een risico dat huurders besluiten kunnen nemen over grote (onderhouds)bedragen die huurders niet rechtstreeks in hun portemonnee raken, maar eigenaren wel. Dit risico speelt met name in woongebouwen waar Nijestee meer dan 50% van de woningen in eigendom heeft. Wanneer de huurders dan massaal op de algemene ledenvergadering komen en hetzelfde standpunt innemen, zouden zij de stemming in hun voordeel kunnen beïnvloeden. Hoewel onze verwachting is dat dit in de praktijk zelden voor zal komen, willen we deze mogelijkheid uitsluiten. Een oplossing hebben we gevonden in het hierna beschreven beleid.

(Gelimiteerd) stemrecht voor huurders in VvE-vergaderingen

Zoals hierboven uitgelegd gaan de meeste VvE's ermee akkoord om huurders inspraak te geven in vergaderingen, maar willen zij huurders geen inspraak geven over het onderhoud en de hoogte van de maandelijkse VvE-bijdrage. De kosten van deze besluiten worden immers gedragen door eigenaren en niet door huurders. Daarom kiest Nijestee voor het aanbieden van een gelimiteerd stemrecht aan huurders. Huurders die hier gebruik van willen maken, krijgen van ons een machtigingsformulier om mee te kunnen stemmen in de algemene ledenvergadering, met uitzondering van de meerjarenonderhoudsplanning en de maandelijkse financiële bijdrage of begroting. Dit machtigingsformulier kunnen huurders downloaden op een VvE-website, waar zij ook de verdere informatie kunnen vinden (zie laatste alinea).

Statuten van uw VvE op www.bewonersgroningen.nl

De statuten (reglementen) van de VvE gelden ook voor huurders die in een VvE-gebouw woonachtig zijn. Daarom vermelden wij de meest recente regels van uw gebouw. Dit doen we via een website: www.bewonersgroningen.nl. Alle bewoners krijgen vanaf 2013 een brief met inlogcode. Met deze code kunnen bewoners inloggen op hun eigen VvE-pagina, Huurders kunnen hier hun volmacht met gelimiteerd stemrecht downloaden (afhankelijk van of de betreffende VvE daaraan meewerkt). Deze website is interactief: bewoners kunnen de website ook gebruiken om onderling informatie uit te wisselen, zoals foto's van het gebouw of de buurt, oproepen om spullen van elkaar te lenen, samen een gemeenschappelijke voortuin aan te pakken, etc. Wilt u alvast een inlogcode voor de website ontvangen voor de VvE van uw woongebouw? Laat het ons weten via de contactgegevens onderaan deze pagina.

Contact?

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze informatie, dan neem dan contact op via info@nijestee.nl of via (050) 853 35 33.