

Informeel verslag van de bijeenkomst gemengde complexen
d.d. 21 januari 2011 Willem van Cleeflaan 1005 Zoetermeer

Aanwezig:

Vertegenwoordiger Vidomes:

Maarten Vos, manager strategie en communicatie Vidomes

Vertegenwoordiger Woonbond:

Bram Meijer, opleider/trainer van de Woonbond

Vertegenwoordiging bewonerscommissie complexe gebouwen:

Juweellaan: Theo Mooij en Joop van Zaanen

Zalkerbos-Vreebos: Ruud Visser

Belvedèrebos: Nel van Houten en P. Paulussen

Bijdorp: heeft zich afgemeld

Vertegenwoordigers OBC:

Will Cornelissen, Jur Ples

Verslag: Henry Schoeman

Aansluitend aan de cursus complexe gebouwen worden de cursisten in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen aan Maarten Vos.

Maarten Vos heeft voorgaand gewerkt bij Woonbron waar hij een ondernemingsplan gemengde complexe heeft ontwikkeld. Hierbij maakten de bewonerscommissies deel uit van de Vereniging van Eigenaren.

Op vragen van de aanwezigen, waar aangegeven wordt dat de bewonerscommissies vanaf het begin willen meedenken, antwoordt Maarten Vos het volgende.

Vidomes heeft nog geen visie ontwikkeld voor gemengde complexen en er zijn ook nog geen ideeën over. In het CBO zullen een groot aantal onderwerpen worden voorgelegd. Van het CBO wil Vidomes graag vernemen wat de prioriteit moet zijn.

Bij Woonbron hadden de huurders een stem in de Vereniging van Eigenaren. Dat huurders inbreng hebben wordt wel als een ideaal model gezien en kan op deze manier vorm gegeven worden. Het is belangrijk wanneer alles in 1 zaal besproken wordt i.p.v. op verschillende plaatsen (huurders en kopers afzonderlijk). Aan eigenaren moet uitgelegd kunnen worden dat huurders belangrijk zijn. Echter Vidomes kan hierover een afwijkende mening hebben.

Vidomes heeft bij de VVE ook verschillende petten op: eigenaar, verhuurder, beheerder en bestuurder.

Ruud geeft aan dat Vidomes heeft toegezegd bekend te maken welke gemeenschappelijke beslissingen zijn genomen in de VVE. Hierover is nooit iets vernomen. Ook het huishoudelijk reglement is onbekend. Er wordt geen inzage verstrekt, ondanks dat Vidomes heeft toegezegd dat dit wel zal gaan plaatsvinden.

Maarten is van mening dat hier aandacht aanbesteed dient te worden.

Bram reikt Maarten een SOK aan van het nieuwe beleid binnen Woonbron. Deze is ontwikkeld met de huuderorganisaties en de VVE-'s.

Maarten merkt hierover op dat het een probleem is om 70% huudersinstemming te halen. In de splitsingsakte staat dat 2/3 van de meerderheid gehaald moet worden. De vraag is wanneer 70% van

de bewoners (eigenaren en huurders) gehaald wordt of sprake is van deze meerderheid. Een ander probleem, dat zich voortdoet, is wanneer niet het vereiste quorum gehaald wordt. Dat kan het geval zijn wanneer onderwerpen aan de orde komen, die alleen huurders of alleen eigenaren raken.

Bram toont het beeld van een VvE, dat voorzien is van commissies, te weten de Technische Commissie (TC), de Kascommissie (KC) en de Leefbaarheidcommissie (LC). Deze commissies worden bezet door huurders en eigenaren.

Een paar jaar geleden kwam uit de tussentijdse evaluatie niet zo'n positief geluid. Bij de eindevaluatie was men echter wel positief. Het is van belang dat Vidomes eigenaren bewust maakt dat huurders mee doen in de besluitvorming. Er mag geen onderscheid ontstaan in 1^e rang- of 2^e rang bewoners.

Joop geeft een voorbeeld vanuit zijn bewonerscommissie. In de entreehal werden de planten weggehaald. Aan Vidomes is gevraagd wat hiervan de reden was. Als antwoord werd gegeven dat dit binnen de VvE bij meerderheid van stemmen besloten was (+70%). Navraag bij de voorzitter van de VvE leerde dat hij van niets wist. Een ander VvE-lid bevestigde dit.

Gevolg van dit alles was dat er een bewonerscommissie geformeerd is, die nu functioneert. Met de VvE zijn wel informele contacten geweest, maar nog geen formele contacten.

Theo merkt op dat het van belang is dat bij nieuwe complexen er vastgelegd beleid aanwezig dient te zijn.

Bram vraagt of Vidomes de meerderheid van een gemengd complex behoudt.

Maarten antwoordt dat Vidomes een meerderheidsbelang wil behouden. Hieraan zijn echter zowel voordelen als nadelen verbonden. Wanneer Vidomes een meerderheid behoudt, dan hebben de eigenaren nooit een meerderheidsbelang. Het vraagstuk is en blijft lastig. Wanneer bijvoorbeeld ingezet wordt op het energiezuiniger maken van de woning, dan kan dit qua investering problemen voor het individu opleveren.

Bram maakt een opmerking over de advertentie van het Zalkerbos. In deze advertentie wordt niet gesproken dat sprake is van een gemengd complex. Het is belangrijk dat Vidomes communiceert over het belang van de huurder. Het gaat hier om het voortraject.

Maarten heeft twijfels of deze informatie de aspirant-koper zou bereiken. Deze is bij de koop van een woning immers met heel andere zaken bezig (vloerbedekking e.d.). Bram vult daarbij aan dat huurders ook wel als uitgangspunt kiezen om alles via Vidomes te laten regelen.

Ruud merkt op dat bij gemengde complexen dit een afspiegeling van de maatschappij dient te zijn.

Bram vraagt zich naar aanleiding van de website af of de verhouding in stemming door Vidomes in de VvE wordt meegenomen. Dit naar aanleiding van dat op de website vermeld staat dat Vidomes de huurders vertegenwoordigt in de VvE. Ruud vult hierbij aan dat hij vernomen heeft dat in de VvE de manager Vidomes vertegenwoordigt en de consultant van Vidomes de huurders vertegenwoordigt. Maarten moet hierop het antwoord schuldig blijven.

Maarten is van mening dat wanneer voor een bepaald model gekozen wordt, dit wel efficiënt dient te zijn. Hij hoopt op een wijziging van het BW, waarbij een meerderheid tijdens één hiervoor

ingerichte vergadering van huurders en eigenaren beslist.

Will vraagt zich af of huurders wel een mandaat willen binnen de VvE. Maarten geeft aan dat niet alleen huurders geen zeggenschap willen. Ook bij sommige VvE-'s kun je leegloop zien. Wanneer iets niet goed werkt, geeft dit reactie.

Bram geeft een voorbeeld van een gehouden rechtszaak in Amsterdam. In de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst stond dat het huishoudelijk reglement van de VvE gevolgd moest worden. De rechter heeft dit onderdeel uit de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst geschrapt. Wanneer dit voorstel aan huurderorganisaties wordt voorgelegd is dan ook het advies om dit niet te volgen.

Joop heeft enige tijd geleden bemerkt dat de afdeling verkoop en de afdeling verhuur niet van elkaars werk op de hoogte waren.

Joop is van mening dat, wanneer iets snel zou moeten gebeuren, prioriteit gegeven zou moeten worden aan het contact tussen huurders en eigenaren.

Het Belvédèrebos is aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) verkocht. Huurders zouden dus contact moeten hebben met het WIF, maar hiervan is niets vernomen. Afgesproken is dat Vidomes de belangen blijft behartigen en verantwoordelijk blijft. Vidomes kan zich dus niet verschuilen achter de VvE. Afgesproken wordt dat Maarten contact opneemt met de verantwoordelijken van het woonbedrijf, die op hun beurt in contact dienen te treden met de bewonerscommissie van het Belvédèrebos.