

Aan: Stichting Vestia Groep
t.a.v. Raad van Bestuur
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Datum: 6 juli 2015

Contactpersoon: mevr. L. Vermeulen

Betreft: Advies VvE beleid Vestia

E-mail: laurette@huurdersraadvestia.nl

Geachte heer Schakenbos,

Op 22 mei vroeg u ons in twee delen advies over het splitsingsvoornemen van Vestia. Het eerste advies is reeds afgegeven en handelde over de te hanteren splitsingsakte en het Huishoudelijke Reglement. Bijgaand reageren we op uw tweede adviesaanvraag dat gaat over het beleid dat u voornemens bent te voeren in en met betrekking tot Verenigingen van Eigenaren (VvE's).

1. Uitgangspunt van de Huurdersraad

Zoals u zelf ook hebt aangegeven, voelen huurders zich vaak bedreigd door splitsingsvoornemens van de verhuurder. In de praktijk kunnen huurders in een VvE rechtsongelijkheid ervaren of zich ondergeschikt voelen aan kopers doordat het huurrecht en appartementsrecht niet goed aansluiten. Dit zorgt voor spanning in het algemeen en op een paar vlakken specifiek. Spanning die, met de juiste voorbereiding en waarborgen, kan worden voorkomen. Daar zet de LHV zich voor in.

2. Introductie op het advies: beleid te summier

De LHV valt het op dat Vestia geen stelling neemt ten aanzien van concrete vraagstukken die in het schrijven over het inrichten van een VvE in gemengde complexen regelmatig worden aangehaald. Uw voornemen ten aanzien van participatie, volgens onderzoeken hét middel om een oplossing voor de ongelijkheid tussen huurders en kopers te bieden, is beperkt tot het beleidsvoornemen dat u de mogelijkheid gaat onderzoeken, middels een pilot, om de huurder invloed op de algemene ledenvergadering van de VvE te laten uitoefenen. Uw informatievoorziening over deze pilot en de doorlooptijd hiervan is te summier. Gezien uw splitsingsopgave, die zich bovendien op korte termijn gaat voltrekken, is de LHV niet van mening dat u hiermee voldoende zekerheid biedt voor de huurder.

In onderstaand schrijven worden de onbeantwoorde vragen van de LHV bij uw beleidsvoornemen en zaken die nader aandacht behoeven, puntsgewijs behandeld. De LHV geeft hierbij advies op de kaders van de VvE, maar merkt ook op dat u nog geen beleid ten aanzien van communicatie en informatieverstrekking voor huurders in gemengde complexen heeft (gedeeld), het gaat dan over de concrete zaken: bijvoorbeeld of huurders in een VvE op dezelfde wijze reparatieverzoeken kunnen insturen. Deze vragen zullen in een later stadium moeten worden behandeld, als onderdeel van een compleet beeld hoe u gemengde complexen zult beheren.

3. Vraagstukken ten aanzien van het VvE-beleid

Omvang splitsingsvoornemen

U geeft aan dat u in principe voornemens bent alle woningen in een pand te verkopen waar u begint met splitsen, tenzij er vanuit uw volkshuisvestelijke opgaaf redenen zijn om een meerderheidsaandeel te houden in de VvE. De LHV heeft in principe geen voorkeur voor een minder- of meerderheidsbelang, zolang Vestia

de gelijke behandeling van eigenaren en huurders zal garanderen. Uiteraard is de LHV wel van mening dat uw splitsingsvoornemen de omvang en beschikbaarheid van betaalbare sociale woningen niet moet schaden. Daarom heeft de LHV u verzocht om de lijst met te splitsen complexen, te delen en toe te lichten.

De LHV zet uw beleid af tegen uw prognose dat u op de lange termijn mede-eigenaar van 300 VvE's bent. Dat komt neer op 20% van het Vestia woningbezit. Op dit moment is er zeer beperkt sprake van gemengde complexen bij Vestia en bent u primair sociaal verhuurder. Het splitsen van een dergelijke omvang van uw bezit vereist een op termijn veel gedetailleerder beleid en daarop afgestemde organisatie. De LHV verneemt graag wat uw ideeën over beleids- en organisatieontwikkeling zijn in het licht van die prognose.

Niet akkoord over optionele deelname aan het VvE-bestuur

In een VvE worden de huurders vertegenwoordigd door de verhuurder alleen, bij Vestia in de vorm van de VvE-consulent. De VvE-consulent zal zich actief verkiesbaar stellen als bestuurder van de VvE. De VvE wordt gekozen door de Algemene Ledenvergadering van eigenaren. U staat echter uitzonderingen toe op dit beleid, wat het mogelijk maakt dat Vestia automatisch helemaal niet vertegenwoordigd is in het VvE-bestuur. Dit betekent dat de invloed van Vestia op het complex, waar huurders van Vestia in wonen, gereduceerd is tot deelname van Vestia in de Algemene Ledenvergadering, die doorgaans slechts éénmaal per jaar bijeenkomt. De optie om af te wijken van uw standaardbeleid, waarbij u niet zal aanbieden deel te nemen aan het VvE-bestuur, is niet acceptabel voor de LHV.

Invloed op dagelijks onderhoud

De LHV is het er mee eens dat u een efficiënte bedrijfsvoering moet voeren, in het belang van huurders. Zich baserend op dit uitgangspunt geeft u aan niet in de technische commissie van een VvE zitting te nemen, die gaat over het dagelijks onderhoud van het complex. In een regulier huurcomplex van Vestia heeft de huurder en de bewonerscommissie recht om op het dagelijks onderhoud invloed uit te oefenen. Om die reden verwacht de LHV dat u huurders vertegenwoordigt of op een andere wijze (formele) inspraakmogelijkheid op het dagelijks beheer van het complex voor huurders in de VvE realiseert.

Vestia als eigenaar én beheerder

In uw beleid geeft u aan in het eerste jaar van splitsing standaard de afdeling VvE-beheer aan te stellen als beheerder en hier ook voor te stemmen mocht het op een later moment in de algemene ledenvergadering ter discussie staan. De LHV begrijpt dat u voordelen zult halen uit het onderbrengen van het gehele dienstenpakket bij één beheerder in eigen organisatie. De LHV vraagt zich af hoe u, als uw eigen opdrachtgever bent (wat in een groot-eigenaarsrol zo zal zijn), waarborgt dat VvE-beheer efficiënt zal werken en hoe Vestia VvE-beheer invulling zal geven aan de professionaliteit die u belooft te bieden.

Servicekostenbeleid in de VvE

Het huurrecht en de WOHV, maar ook de kruisjeslijst van de samenwerkingsovereenkomst van de LHV met Vestia, verschaffen huurders en bewonerscommissies rechten op het vlak van de servicekosten, bijvoorbeeld op inzage in de servicekostenafrekening en achterliggende facturen en instemming op de voorschotten servicekosten. In een VvE beslist de algemene ledenvergadering over kosten die de leden maken. Die kosten zal Vestia, als lid van de VvE, uiteindelijk (deels) in de vorm van servicekosten vragen aan huurders. Deze situatie botst met het recht zoals huurders dat in een regulier Vestia pand hebben, als er geen beleid op kunt verslechtert de positie van de huurder in een VvE. Daar kan de LHV niet mee akkoord gaan. De LHV verneemt graag van u wat u doet om de rechten van huurders op het vlak van servicekosten in stand te houden.

Aandacht voor huurdersrecht bij renovatie en groot onderhoud

Bij groot onderhoud en renovatie, waar de besluitvorming over in principe bij de algemene ledenvergadering ligt, dient rekening te worden gehouden met het Huurrecht dat van toepassing is op huurders. Dit is niet al-

leen in het belang van huurders, maar ook in het belang van de overige kopers: groot onderhoud en renovatie zijn kostbare aangelegenheden die met zorg moeten worden voltrokken. Het onderwerp ontbreekt (nog) in uw beleid, de LHV vraagt u hier aandacht aan te besteden.

Participatie in de VvE

De LHV heeft meerdere onbeantwoorde vragen bij uw voornemens tot participatie van huurders (opgevat als invloed op beleid en beheer) in de VvE. Juist participatie in het gemengde complex is het middel om te borgen dat er aan het uitgangspunt van de LHV voor een positief advies kon worden voldaan.

Het is allereerst onduidelijk wat uw beleidsvoornemens zijn ten aanzien van de omgang met bestaande bewonerscommissies voor en na splitsing en (in welke mate) zij zullen worden betrokken bij de VvE. De LHV wordt daarnaast graag geïnformeerd over de leefbaarheidscommissies die u wenst in te stellen. Welke rol en status bent u voornemens aan de commissie toe te wijzen? Wat zal de doorlooptijd van de pilot zijn die u gaat starten?

De LHV heeft ook kennis genomen van vijf varianten van gemengd beheer zoals onderzocht door Urbannerdam en de SEV¹ (voormalig Platform31) waarin voormalig woonbedrijf Vestia Feijenoord een rol heeft gespeeld. De LHV wil graag weten of u de verschillende varianten van mandaat voor huurders heeft overwogen en wat uw afwegingen zijn om te kiezen voor de vorm leefbaarheidscommissies.

De LHV vraagt tot slot uw aandacht voor het feit dat u niet alleen aan de bewonerscommissie advies vraagt over de splitsing, maar ook over de manier waarop u huurdersparticipatie in de VvE zal vormgeven.

4. Voorstel

De LHV ziet in dat de splitsingsopgave een onderdeel is van het Verbeterplan van Vestia. De LHV is niet tegen het VvE beleid, maar acht het beleid te weinig uitgewerkt om overtuigd te zijn van voldoende bescherming voor huurders: op basis van het nu geldende Huurrecht en de Overlegwet en ook ook door de samenwerkingsovereenkomst en kruisjeslijst, verliezen huurders door het besluitvormingsproces in een gemengd complex met VvE een aantal rechten. Totdat de invulling van de concrete vraagstukken helderder is omschreven en vastgelegd in uw beleid, adviseert de LHV om die reden negatief ten aanzien van uw beleid.

De LHV blijft graag met u in gesprek over het beleid. Het voorstel van de LHV is dat u, of dat wij, in overleg invulling geven aan de bezwaren zoals de LHV die schetst, waarna wij positief kunnen adviseren.

Met vriendelijke groet,



Cees van der Harst,
voorzitter LHV

¹ SEV. Evaluatie gemengde complexen. Rotterdam, juli 2010.