

# Verslag bewonerscommissieavond

## Thema: overlegwet

Plaats: Wijkcentrum Titus Brandsma (Tweede Oudeheselaan)

Datum: maandag 6 februari 2012

Aanwezig: 14 personen

Commissies: BHPP, Delsenhof, Leuvenhof, Nijmegen Noord, De Ring, Stroeten, Waterkwartier en Zwanenveld

Sprekers: Elize Sopacuwa en Erik van Oostveen (Huurdershuis)

## Presentatie

In de overlegwet is in feite het recht tot participatie geregeld van bewonerscommissies en huurdersverenigingen.

Hieronder staan de overeenkomsten en verschillen tussen een huurdersvereniging (zoals de Klink) en bewonerscommissies:

<b>Bewonersparticipatie</b>	
<b>Huurdersvereniging</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Representatief</li><li>• Informatief</li><li>• Bijeenkomst met achterban</li><li>• Gekozen bestuur</li><li>• Lidmaatschap</li><li>• Alle verhuureenheden</li><li>• Voornamelijk beleid</li><li>• Geaccepteerd</li></ul>	<b>Bewonerscommissie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Representatief</li><li>• Informatief</li><li>• Bijeenkomst met achterban</li><li>• Taakverdeling</li><li>• Affiniteit</li><li>• Complex of eenheid</li><li>• Voornamelijk beheer</li><li>• Geaccepteerd</li></ul>

Hoe zit het met de representativiteit van een huurdersbelangenvereniging en een bewonerscommissie? Representativiteit is geen eis voor huurdersbelangenverenigingen, maar wel voor bewonerscommissies.

### Welke rechten hebben bewonerscommissies en huurdersverenigingen?

- Informatie
- Overleg
- Agendering
- Advies
- Vergoeding van noodzakelijke kosten; waaronder ondersteuning

### **Welke plichten hebben bewonerscommissies?**

- Representativiteitseis
- Jaarlijkse bijeenkomst
- Toegankelijk voor iedereen
- Raadplegen huurders bij standpuntbepaling
- Regelmatige informatieverstrekking naar huurders toe
- Financieel (begroting / verantwoording)

1 keer per jaar moet een bewonerscommissie een bijeenkomst organiseren waarin je verantwoording aflegt tegenover de achterban.

### **Welke onderwerpen komen aan bod?**

- Onderhoud
- Renovatie
- Sloop
- Verkoop
- Leefbaarheid
- Herstructurering van het complex
- Meer mag!

### **Samenwerking en procedure**

- Jaarlijks minimaal 1 keer een algemeen overleg
  - Overleg op verzoek (in informatieverstrekking)
  - Overleg bij rechtstreeks belang beleidswijziging
- 
- Verhuurder geeft informatie
  - 6 weken reactietijd voor de bewonerscommissie en HBV
  - Bij afwijking op het advies moet de verhuurder binnen 2 weken een gemotiveerd schriftelijk antwoord geven

### **Geschillen**

- Meerdere commissies (meest representatief)
- Niet representatief volgens verhuurder
- Kostenvergoeding, informatie, overleg, representatie, etc.
- Werkwijze / communicatie / procedure
- Geschillencommissie

Geschillencommissie overlegwet: dit is een nieuwe taak van de Huurcommissie.

Het kost € 100 om deze geschillencommissie in te schakelen, maar je kunt dan eventueel ook verder procederen voor de rechter. De Huurcommissie heeft rechtskracht.

### **Voorbeelden**

- De verhuurder wil schoonmaakkosten doorberekenen voor de algemene ruimten
- Er is een renovatie gepland waar huurverhoging voor wordt doorberekend
- De verhuurder overweegt woningen te verkopen

- Er worden hogere kosten doorberekend voor openbare groenvoorzieningen in de servicekosten.

## **Vragen / discussie**

1. Wanneer weet je of iemand van Portaal mandaat (= machtiging of opdracht) heeft? Dat hangt af van de positie die iemand bekleedt in de organisatie. Doorgaans is het zo dat hoe hoger iemand in de organisatie zit, des te meer mandaat deze persoon heeft. Als een medewerker aarzelt en zegt dat hij een en ander moet terugkoppelen of afstemmen met zijn collega's dan betekent dat deze persoon geen of weinig mandaat heeft. Binnen een grote organisatie vindt er praktisch altijd een terugkoppeling plaats.

2. Hoe zit het met het onderscheid tussen leden en bestuursleden? De leden vormen je achterban. De bestuursleden spreken namens de achterban; zij vertegenwoordigen de achterban.

3. Wanneer geef je als wijkorgaan aan wie er in een bewonerscommissie zitten? Het doel is om een aantal mensen dat zitting heeft in het wijkorgaan ook als bewonerscommissie erkend wil worden. Dat doe je meestal pas nadat een bewonerscommissie is opgericht. Het kan soms zinnig zijn al in een oprichtingsstadium jezelf bekend te maken, omdat bepaalde activiteiten een zeker spoedeisend belang hebben.

Commentaar Elize Sopacuwa: Het is het meest logisch om jezelf pas bekend te maken als de bewonerscommissie 'formeel' is opgericht (vergadering met afspraken op papier). Een bewonerscommissie in oprichting maakt zich meestal alleen eerder bekend als zij al taken wil/moet verrichten welke rechtsgevolgen (kunnen) hebben. Denk aan het inhuren van een adviseur, het ongevraagd uitbrengen van advies of het organiseren van een enquête op korte termijn. Het is echter van belang dat je jezelf zo snel mogelijk bekend maakt omdat een bewonerscommissie erkend moet worden door de verhuurder teneinde aanspraak te kunnen maken op bepaalde rechten welke vastgelegd zijn in de overlegwet.

4. Kun je je als bewonerscommissie eerst bij Portaal melden voordat die commissie zich bekend heeft gemaakt in de buurt? Ja, dat kan. Portaal accepteert het als er een bewonerscommissie is die zich later bekend maakt in de buurt.

5. Hoe zit het met huurders en de Vereniging van Eigenaren (VvE)? In een VvE zijn de woningeigenaren verenigd. Voor nieuwe VvE's geldt dat tijdens vergaderingen van de VvE in complexen met zowel huur- als koopwoningen een huurderscommissie ook spreekrecht krijgt. Het gaat dan over de volgende onderwerpen: leefbaarheid, servicepakket, gemeenschappelijke ruimtes, installaties en onderhoudsplannen. Het recht zal worden opgenomen in nieuwe splitsingsaktes. Dit is de akte, die door een notaris wordt opgemaakt wanneer de eigendom van een appartementencomplex

wordt gesplitst. Hiervan is sprake wanneer Portaal een eerste appartement verkoopt in een gebouw met huurwoningen.

In de oude gevallen geldt dat het spreekrecht bij VvE's met een al bestaande splitsingsakte kan worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement. Dit is aan te raden, omdat het zo buiten een notaris om kan. Het is namelijk een heilloze maar vooral kostbare weg om achteraf een splitsingsakte nog te wijzigen.

6. Heeft het zin actie te ondernemen tegen verkoop- of sloopplannen van Portaal?

Ja, soms trek je daarmee de aandacht van de gemeente. En die kan een goede bondgenoot zijn. Voorbeelden:

1. Portaal wilde het complex de Stroeten verkopen. Protesten van de bewonerscommissie haalden niets uit, maar de gemeente stak er een stokje voor door te eisen dat Portaal compensatie zou betalen vanwege de goedkope grond die ze destijds van de gemeente had gekocht.
2. Portaal had jaren geleden sloopplannen voor een groot deel van haar bezit in Heseveld. De bewoners en de bewonerscommissie verzetten zich er heftig tegen. Uiteindelijk zag de gemeente de architectonische waarde van het complex en verzette zich ook tegen de sloopplannen.

7. Wanneer moet 70% van de bewoners ergens mee eens zijn? Wat is de 70%-regel?

Huurders zijn in principe verplicht werkzaamheden te tolereren die noodzakelijk zijn of een economische waardevermeerdering inhouden. Het is echter niet zo dat huurders *alle* werkzaamheden van verhuurder zonder meer moeten gedogen.

Bij renovatie of woningverbetering met huurverhoging wil een verhuurder voorkomen dat er veel onrust ontstaat onder huurders, of dat huurders de renovatie traineren. De regel die o.m. is vastgelegd in art. 7:220 lid 3 BW geeft aan, dat wanneer minimaal 70% van de huurders in een wooncomplex (+10 eenheden), een voorstel van de corporatie goedkeurt, de rechter er vanuit gaat dat het een goed voorstel is. Een huurder kan dan niet zomaar medewerking aan de renovatie weigeren. Als een huurder het toch niet eens is met een voorstel, zal hij eerst een oordeel van de rechter moeten vragen voordat hij medewerking kan weigeren.

Commentaar Elize Sopacuwa: deze staat beschreven o.m. in artikel 7:220 lid 3 bw. Dit is een regel die aangeeft dat wanneer 70% van de bewoners van een complex (van minimaal 10 eenheden), akkoord gaat met een voorstel tot renovatie; dat voorstel geacht wordt redelijk te zijn. Huurders die het toch niet eens zijn met het voorstel moeten dan zelf naar de rechter gaan om om een oordeel te vragen.

8. Wat is het verschil tussen grootonderhoud en renovatie?

Grootonderhoud: dit is veel werk om allerlei versleten onderdelen te vervangen. Hier wordt geen huurverhoging voor berekend.

Renovatie: dit is een verbetering van de woning (geriefsverbetering); bijvoorbeeld een extra radiator, extra groepen (elektriciteit) schilisolatie, veiligheidskeurmerk. Hier wordt in de regel wel huurverhoging voor doorberekend.

Bewonerscommissies kunnen aan Portaal vragen wat er de komende 5 jaar aan gepland onderhoud te gebeuren staat. Eigenlijk zou Portaal uit zichzelf de bewonerscommissies hierover moeten informeren.

Als een onderhoudsbedrijf niet voldoet aan goed onderhoud dan kan de bewonerscommissie dit aankaarten bij Portaal.