

Edith de Jong, voorzitter van het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) opent de bijeenkomst met een hartelijk welkom. Ze zegt blij te zijn dat zoveel mensen door het slechte weer gekomen zijn. Aan de andere kant betekent dat kennelijk ook dat er veel problemen voor de huurders in gemengde complexen zijn.

Mededeling: Het Ben Sajat centrum organiseert op 21 maart in de middag een kennissessie over de 'Lang Leven Thuisflats Amsterdam' In de eerstvolgende nieuwsbrief zal hier aandacht aan worden gegeven.



Na een korte introductie start Gisèle Holdert van de Woonbond haar presentatie. Zij gaat in op de juridische aspecten van gemengde complexen en met name wat de rechten van de huurders zijn.

Gisèle legt uit dat er verschil is tussen gemengde complexen en spikkelpanden. Spikkelpanden zijn rijen grondgebonden woningen, waar kopers en huurders een woning bewonen. In het algemeen is hier geen Vereniging van Eigenaren (VvE) bij betrokken. Gemengde complexen zijn hele blokken waar wel een VvE is.

Gemengde complexen. De juridische kant

Een gemengd complex heeft 3 partijen

1. Kopers
2. Huurders (kunnen zowel vrije sector als sociale sector als tijdelijke contracten zijn)
3. Verhuurder/eigenaar (een eigenaar die de woning heeft verhuurd). Dit kunnen particuliere, commerciële verhuurders of woningcorporaties zijn.

Het verschil tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders is dat woningcorporaties te maken hebben met regelgeving en afspraken met de gemeente. Commerciële verhuurders hebben dit niet. Doorgaans gaat het om investeerders met alleen een winstoogmerk .

Gisèle vraagt aan de aanwezigen wat een gemengd complex ingewikkeld maakt voor de bewoners.

Genoemd wordt:

- Een VvE heeft geen juridische relatie met huurders.
- Het kost veel moeite om onderhoudsklachten op te lossen.
- De huurders krijgen geen informatie of geen antwoord op vragen.
- Wie komt er voor de belangen van de huurders op?
- In het complex wordt niet alleen onderscheid gemaakt tussen kopers en huurders, maar ook tussen huurders in de sociale- en vrijesector. (Kopers geven het gevoel dat huurders tweederangs zijn).
- Geen huurdersparticipatie. Huurders mogen niet bij de vergadering van de VvE zijn
- De woningcorporatie behoort de belangen van de huurders in de VvE te behartigen, maar betreft de huurders daar niet bij.
- Ook kopers klagen erover dat de verhuurder - met vaak een meerderheid in de VvE -, niets wil.
- De betrokken woningcorporatie zit met een dubbele pet op in de VvE.

Vervolgens vraagt Gisèle of het ook makkelijk kan zijn.

Genoemd wordt:

- Kopers en huurders kunnen samen optrekken om de verhuurder/eigenaar over de streep te krijgen. Bijvoorbeeld bij verduurzaming.
- In sommige gemengde complexen machtigt de verhuurder/eigenaar de huurders om deel te nemen aan de ALV van de VvE.
- Ook kopers die niet naar de ALV kunnen, kunnen hun buur, die huurder is, machtigen om naar de ALV van de VvE te gaan.

Splitsingsakte

Als een complex gesplitst wordt om woningen in het complex te kunnen verkopen, wordt een splitsingsakte gemaakt. Een splitsingsakte is een notariële akte waarin het gebouw en de daarbij behorende grond gesplitst is in een aantal appartementsrechten.

In de wet (art. 5:111 BW) staat wat deze akte van splitsing moet inhouden. Onder andere:

- Omschrijving gebouw en locatie;
- Omschrijving van de afzonderlijke appartementen;
- Een splitsingstekening en
- Een omschrijving van het breukdeel van de eigenaar.

Bij de Kamer van Koophandel kan je de splitsingsakte opvragen

Splitsingsreglement

Ook een onderdeel van de splitsingsakte is een splitsingsreglement. Dit reglement behelst regels over besluitvorming en over gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes.

Er zijn meerdere modelreglementen en deze zijn te vinden op de website van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Het model dat van toepassing wordt verklaard in de akte blijft gelden, ook als er later een nieuw modelreglement verschijnt.

In ieder geval is het splitsingsreglement genoemd in de splitsingsakte van belang voor het complex.



Reglement 2021
(kleine VvE's)
Reglement 2017
Reglement 2006
Reglement
Ondersplitsing 2006
Reglement 1992
Reglement 1983
Reglement 1973

 **woonbond**
de stem van hurend nederland

Huishoudelijke reglement (HHR).

Sommige complexen hebben ook een Huishoudelijk reglement. Dit is niet verplicht. Het HHR bevat aanvullende regels op het gebruik van de algemene ruimten en gedragsregels. Voorbeelden:

- Kleur zonneschermen;
- Wanneer mag men boren;
- Wanneer mag men de was buiten hangen;
- Etc.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De VvE gaat over de gemeenschappelijke delen van het gebouw (van dak tot riolering) en beslist over leefregels, het HHR, het meerjaren onderhoudsplan (MJOP), individuele verzoeken, opstal, reservefondsen etc.

Besluitvorming VvE

In het splitsingsreglement zijn regels voor de besluitvorming opgenomen. Dit zijn regels over het quorum om geldige besluiten te nemen (meestal 50% +1). Voor besluiten over renovatie en verduurzaming is een grotere meerderheid nodig. Meestal 2/3
Kopers en verhuurder mogen huurders machtigen om namens hen te stemmen.

Verhuurder

De verhuurder is ook eigenaar, vaak van meerdere woningen. De verhuurder heeft dus ook meer stemmen in de VvE (1 stem per woning).

Mocht het zo zijn dat meer dan de helft van de woningen nog in het bezit van de verhuurder is, dan heeft de verhuurder een meerderheidsbelang en kan de verhuurder dus de vereniging zijn wil opleggen tenzij in de splitsingsakte een andere breukdeel is afgesproken voor de verhuurder.

De verhuurder hoort in de VvE op te komen voor het belang van de huurders in het complex.

Beheerder

De VvE kan de organisatie en administratie uitbesteden aan een beheerder. De vereniging blijft wel het hoogste orgaan.

De gebruikersverklaring

De huurder die nieuw in een gesplitst gebouw komt wonen, tekent een 'gebruikersverklaring'. Zonder zo'n gebruikersverklaring kan de woning niet verhuurd worden. De huurder is dan gebonden aan het splitsingsreglement dat van toepassing is op dat complex.

Eventuele afspraken die in strijd zijn met het huurrecht gelden niet voor huurders!

Voorbeelden uit de gebruikersverklaring:

De gebruiker verklaart:

1. kennis genomen te hebben van het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren. De eigenaar stelt kosteloos een exemplaar van beide reglementen ter beschikking;
2. dat hij/zij dit reglement van splitsing, het huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven;

Als de huurder al woonde in het gebouw voordat het gesplitst werd, heeft die huurder niets getekend en is dus niet gebonden aan het splitsingsreglement. Alleen als de huurder daar alsnog mee instemt. Eventueel kan de verhuurder naar de rechter om dit af te dwingen.

Huurrecht voor de huurders

Voor alle huurders geldt het huurrecht.

- De verhuurder is verplicht, om de gebreken waar de verhuurder verantwoordelijk voor is, te verhelpen. (zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder>).
- Bij renovatie en wijziging van de servicekosten moet er 70% instemming van de huurders zijn.
- De Wet Overleg Huurder Verhuurder (de Overlegwet) is van toepassing voor gemengde complexen.

Afdwingen van je recht.

- Mocht de verhuurder een gebrek niet willen verhelpen kan een huurder van een sociale huurwoning naar de huurcommissie stappen en een huurder van een vrijesectorwoning naar de kantonrechter. Het kan wel eens helpen dat, zodra je het gebrek bij de verhuurder meldt, je erbij vermeldt dat je van je rechten gebruik gaat maken. Gebreken vallen immers onder dwingend recht.
- Het is vervelend als je alles moet afdwingen bij de huurcommissie of rechter. Probeer met de VvE samen te werken. Alle kopers hebben er belang bij dat onderhoud gebeurt om slechter te voorkomen.
- De bewonerscommissie heeft recht op informatie over het complex. Dat staat in de Overlegwet. Ook hier: als de verhuurder die informatie niet geeft naar de Huurcommissie of kantonrechter.

Vragen en voorbeelden

Gebreken (onderhoud)

1. Er is een lekkage op het balkon van een huurder die veroorzaakt wordt door een bovengelegen balkon van een koper. De huurder vraagt verhuurder de lekkage te verhelpen, maar de verhuurder verwijst naar de VvE. Dit hoef je als huurder niet te accepteren want het huurrecht geldt (verhuurder is verplicht om gebreken te verhelpen).
2. Als er onderhoud gepleegd moet worden aan bijvoorbeeld een lekkend dak of een rottend kozijn, dan moet de verhuurder dat verhelpen. De verhuurder kan die verantwoordelijkheid niet wegschuiven naar de VvE. Maar daar hoort wel het besluit genomen te worden. Een praktische oplossing is als de verhuurder afspraken maakt met de VvE dat er niet voor elk onderhoudsklus een VvE besluit hoeft worden genomen en dat er tot een bepaald bedrag een mandaat gegeven wordt. Als de verhuurder in de situatie komt dat de VvE niet wil meewerken aan het plegen van onderhoud kan een verhuurder naar de rechter om een tijdelijke machtiging te vragen.
3. Kelders of bergingen die onder water staan, zijn een gebrek in de zin van van de wet en moeten door de verhuurder verholpen worden.

Tip: Als ten tijde van de jaarlijkse huurverhoging (1 juli) er nog een gebrekenprocedure loopt bij de huurcommissie, dan is dat een geldige reden om bezwaar te maken tegen de jaarlijkse huurverhoging. Over het algemeen is het niet aan te raden om uit jezelf minder huur betalen, dan loop je het gevaar dat je niet aan verplichtingen voldoet en maakt je uiteindelijk kans om uit je woning te worden gezet.

Verduurzamen

4. Zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak is uitermate ingewikkeld: dit valt onder renovatie/verbetering en daarvoor is 70% instemming van de huurders voor nodig. Het dak is van de VvE en alle appartementen of de gemeenschappelijke ruimten moeten hier profijt van hebben. Als er één koper tussen zit die geen zonnepanelen wil, dan is dat een probleem. En er is nog een hobbel; als er een gat in het dak gemaakt moet worden, moet de splitsingsakte gewijzigd worden.
5. Kan een verhuurder zonder inspraak van de huurders in de VvE meestemmen over verduurzamingsplannen?
Nee, de verhuurder moet eerst 70% van alle huurders (sociaal en vrije sector) hebben.

Dus als huurders en kopers samen nadenken over wat ze willen, dan maken alle bewoners van het complex de meeste kans op verduurzaming.

6. Kan een individuele huurder bij de verhuurder verduurzaming afdwingen op grond van het initiatiefrecht (artikel 7:243 Burgerlijk Wetboek)?
Dat zou moeten kunnen, want daar mag niet 'ten nadele van de huurder' van worden afgeweken. Maar in de praktijk kan dat toch spaak lopen op de besluitvorming in de VvE. Situatie van overmacht voor de verhuurder.

Overlast

7. Wat kan je als huurder doen als je overlast ervaart door verbouwing bij de kopers?

In een aantal modelreglementen staan afspraken over overlast. En vaak ook in het huishoudelijk reglement. Dus als huurder is het goed om te weten welk modelreglement van toepassing is en wat daar in staat over overlast. Als huurder kan je naar de verhuurder, die de betreffende koper kan aanspreken op de regels van het splitsingsreglement.

Bewonerscommissie

8. Als er een erkende bewonerscommissie is heb je invloed op de kwaliteit van inhuur van bedrijven, zoals een schoonmaakbedrijf?

Een bewonerscommissie heeft recht op overleg over zaken die de prijs, samenstelling en kwaliteit van het servicekostenpakket betreffen.

9. Ook heeft de bewonerscommissie vanuit de Overlegwet recht op informatie over het onderhoudsplan. Zo nodig kan je dit afdwingen bij de geschillencommissie voor de Overlegwet die is ondergebracht bij de huurcommissie.

Overig

10. Is het mogelijk om de verkoop van een complex tegen te houden?

Antwoord: een commerciële verhuurder kan zelf bepalen of hij appartementen wil verkopen. Een overkoepelende huurdersorganisatie die zich ook het 'lot' van de commerciële huurders aantrekt zou vanuit hun overlegpositie bij een woningcorporatie kunnen aandringen op het (terug)kopen van woningen van commerciële verhuurders.

Conclusie:

- Als huurder is het huurrecht van toepassing.
- Maak kenbaar dat je bij gebreken gebruik maakt van het dwingend recht.
- Voor een bewonerscommissie geldt de overlegwet en dus recht op informatie en overleg.
- Bij een geschil over gebreken kan je naar of de huurcommissie of de rechter (vrije sector). Bij een geschil over de Overlegwet naar de geschillencommissie WOHV (bij de huurcommissie)
- Probeer samen te werken met de kopers en/of verhuurder in het complex: zoek de gezamenlijke belangen.