

Huurders tussen kopers

De positie van huurders in gemengde huur-koopcomplexen

woonbond
de stem van hurend nederland

Huurders tussen kopers

De positie van huurders in gemengde huur-koopcomplexen

Tweede (geheel herziene) druk, maart 2017

woonbond
de stem van hurend nederland

Inhoud

Inleiding 6

1 Ontwikkelingen in huren en (ver)kopen 8

1.1 Trends 9
Verschuivingen tussen huur en koop 10
1.2 Commerciële verhuurders 11
1.3 Verenigingen van Eigenaren in appartementen 11

2 Regels voor eigenaren van appartementen 14

2.1 Wat koop je in het geval van een appartement? 15
2.2 Splitsing 15
Rol van de gemeente 15
Splitsingsakte 16
Groot-eigenaar 16
Meerdere VVE's en ondersplitsing 16
Splitsingsreglement 17
Huishoudelijk reglement 18
Maandelijkse bijdrage 18
2.3 Slapende VVE 19
Inschrijving Kamer van Koophandel 20
2.4 De vergadering van eigenaren 20
Bestuur(der) en voorzitter 21
Kascommissie 22
Technische commissie 22
Leefbaarheidscommissie 22
Bemiddelingscommissie 22

3 Onderhoud en de VVE 24

3.1 Gemeenschappelijk onderhoud 25
Meerjarenonderhoudsplan 25
3.2 VVE-onderhoudsfonds 26
Periodieke bijdragen 26
3.3 Rol van de gemeente 27
Financiële ondersteuning 28
3.4 Onderhoud & huurders 29
3.5 Investeringen in woningverbetering 31

4 Servicekosten in gemengde complexen 32

4.1 Servicekosten voor huurders **33**
Hoe gaat dit in de praktijk? **34**

5 Samenwerking tussen huurdersorganisatie, VVE en verhuurder 36

5.1 Adviesrecht huurdersorganisaties **37**
5.2 Het 'gemengde' overleg **38**
5.3 Overlast in gemengde complexen **39**
5.4 Het denkbeeldige wooncomplex 'Samen door één deur' **41**
5.5 De jaarvergadering van bewoners van 'Samen door één deur' **42**
Wat kunnen we van dit fictieve voorbeeld leren? **43**
5.6 Samen in adviescommissies of VVE-bestuur **44**
Technische commissie **44**
Kascommissie **44**
Leefbaarheidscommissie **45**
5.7 Modellen op een rijtje **45**
Ervaringen **46**

Bijlagen

1 Veelgestelde vragen **49**
2 Tips voor huurdersorganisaties **52**
3 Verder lezen en handige adressen en websites **54**

Colofon **56**
Informatie over de Woonbond **56**



Inleiding

Complexen met alleen maar huurwoningen en andere met alleen maar koopwoningen: vroeger was dat gewoon. Nu zijn de wijken gemengd, zodat een 'wooncarrière' mogelijk is binnen dezelfde wijk. Van de wieg tot het graf. Flatgebouwen waar alleen huurders woonden, en appartementengebouwen (verschil moet er zijn, alleen al in de naam) met kopers: ook dat was tien jaar geleden nog heel gewoon. Maar de tijden veranderen.

De laatste jaren is er binnen veel woncomplexen sprake van een mix van eigenwoningbezit en huurwoningen. Zowel bij commerciële verhuurders als bij woningcorporaties. En niet alleen uit nood of om aan geld te komen, maar ook omdat het mensen zelfstandiger zou maken, 'het volk verheffen'. En dat is weer net als vroeger.

Voor huurdersorganisaties en huurders in wat genoemd wordt 'gemengde complexen' (huur en koop door elkaar) verandert er veel ten opzichte van de oude situatie van alleen huurwoningen. De nieuwe eigenaren vormen soms een heel andere groep dan de huurders, jonger en individualistischer bijvoorbeeld. Er komt een Vereniging van Eigenaren (VVE), en de overlegstructuur verandert. Soms weet de verhuurder – die het niet meer alleen voor het zeggen heeft – ook niet hoe het allemaal moet, en voor je het weet word je van het kastje naar de muur gestuurd.
De rechtsregels zijn anders, het huurrecht en het appartementsrecht botsen zelfs op verschillende punten.

In deze brochure gaan we uitgebreid in op de thema's die voor huurdersorganisaties van belang zijn in gemengde complexen. Zowel het appartementsrecht als het huurrecht komen aan de orde. Praktijkervaringen van huurdersorganisaties vlechten we door de theorie heen.
In bijlagen vindt u het antwoord op een aantal veelgestelde vragen, een lijst met praktische tips en een verwijzing naar handige websites en adressen.