



# Huurders tussen kopers

De positie van huurders in  
gemengde huur-koopcomplexen



Huurders tussen kopers



# Huurders tussen kopers

De positie van huurders in  
gemengde huur-koopcomplexen

Derde (geheel herziene) druk, oktober 2020

# Inhoud

## **Inleiding 8**

Gemengd is vaak gecompliceerd 9

Leeswijzer 9

## **1 Ontwikkelingen in huren en (ver)kopen 12**

1.1 Verkoop door woningcorporaties 13

1.2 Verkoop door commerciële verhuurders 14

1.3 Verenigingen van Eigenaren in appartementen 16

1.4 Gespikkeld wonen: gemengde complexen eengezinswoningen 17

## **2 Regels voor eigenaren van appartementen 18**

2.1 Wat koop je in het geval van een appartement? 19

2.2 Splitsing 19

Rol van de gemeente 20

Splitsingsakte 20

Splitsingsreglement 21

Huishoudelijk reglement 22

Groot-eigenaar 23

Meerdere vve's en ondersplitsing 23

Maandelijkse bijdrage 24

2.3 Slapende vve 24

Inschrijving Kamer van Koophandel 25

2.4 De vergadering van eigenaren 25

Bestuur(der) en voorzitter 26

Raad van Commissarissen 26

Commissies 27

## **3 Onderhoud en verduurzaming 28**

3.1 Onderhoud en herstel in gemengde complexen 29

Gebreken in het privé-gedeelte 29

Gebreken in het gemeenschappelijk deel 29

Toestemming van de vve via mandaat: gebreken tot een maximum bedrag 29

Toestemming van de vve via vergadering: kostbare gebreken 30

3.2 Onderhoudsplan voor gemeenschappelijk deel van het complex 31

Meerjarenonderhoudsplan 31

Opbouw van het MJOP 31

Reservefonds 31

Uitzonderingen reservefonds 32

3.3 Achterstallig onderhoud: een rol voor de gemeente 32

Aanschrijven van vve's en eigenaren 32

Activeren van slapende vve's 32

- 3.4 Renovatie en verduurzaming binnen gemengde complexen **33**
  - Duurzaam of groen meerjarenonderhoudsplan **33**
  - Subsidies en regelingen voor verduurzaming van gemengde complexen **33**
  - Subsidie energiebesparing eigen huis **34**
  - Energiebespaarlening **34**
- 3.5 Renovatie- en verduurzamingsmogelijkheden voor huurders **35**
  - Zelf verbeteringen aanbrengen **35**
  - Verbeteringen door de verhuurder op initiatief van de huurder(s) **35**
  - Prestatieafspraken met verhuurder en gemeente **35**
  - Initiatiefrecht voor huurders **36**
- 3.6 Onderhoud en verduurzaming in gespikkeld wonen **36**
  - Zelforganisatie van huurders (en kopers) **36**
  - Onderhoud en herstel in gespikkelde complexen **37**
  - Renovatie en verduurzaming in gespikkelde complexen **37**
  - Complexen waarvan de meeste woningen al zijn verkocht **38**
  - Complexen waarin maar enkele woningen zijn verkocht **38**
  - Stappenplan voor huurwoningverbetering **39**

#### **4 Servicekosten in gemengde appartementencomplexen 40**

- 4.1 Servicekosten voor huurders **41**
- 4.2 De belangrijkste servicekostenposten **41**
  - Schoonmaak en elektra gemeenschappelijke ruimten **41**
  - Glazenwassen **42**
  - Groenvoorzieningen **42**
  - Onderhoud technische installaties **42**
  - Verzekeringen **42**
  - Parkeervoorzieningen **42**
  - Stookkosten collectieve verwarmingsinstallatie en warmwater **43**
- 4.3 Geschillen over de servicekosten **43**
- 4.4 Veel voorkomende discussies binnen vve's **44**



## **5 Samenwerking tussen huurders, eigenaar-bewoners en verhuurder 46**

- 5.1 Advies- (en informatie) recht huurdersvertegenwoordigers **47**
- 5.2 Het 'gemengde' overleg **48**
  - Overleg in gespikkeld wonen **50**
- 5.3 Bouwen aan een goede sfeer **50**
- 5.4 Overlast in gemengde complexen **51**
- 5.5 Het denkbeeldige wooncomplex 'Samen door één deur' **52**
  - De jaarvergadering van 'Samen door één deur' **52**
  - Wat kunnen we van dit fictieve voorbeeld leren? **54**
- 5.6 Samen in adviescommissies of VVE-bestuur **55**
  - Technische commissie **55**
  - Kascommissie **56**
  - Leefbaarheidscommissie **56**
  - Duurzaamheidscommissie **56**
  - Bemiddelingscommissie **58**
- 5.7 Inzichten naar aanleiding van ervaring met samenwerking **58**

### **Bijlagen**

- 1 Veelgestelde vragen **61**
- 2 Tips voor huurdersvertegenwoordigers **65**
- 3 Verder lezen en handige websites **67**

Colofon / Wat is en doet de Woonbond? **71**

A photograph of a long row of dark grey mailboxes in a hallway. The mailboxes are arranged in two rows, with the top row slightly higher than the bottom row. Each mailbox has a small, rectangular, light-colored label and a circular keyhole. The hallway is brightly lit, and a staircase is visible in the background on the right side. The word 'Inleiding' is overlaid in white text on the left side of the image.

Inleiding

## Gemengd is vaak gecompliceerd

Complexen met alleen maar huurwoningen en andere met alleen maar koopwoningen: vroeger was dat gewoon. Nu zijn veel wooncomplexen 'gemengd': er wonen huurders en woningeigenaren door elkaar in een appartementencomplex. Datzelfde geldt vaak voor eengezinswoningen in de wijk: een rij woningen kan uit huurwoningen en koopwoningen bestaan. Huurders en woningeigenaren wonen dan 'gespikkeld' door elkaar.

Deze mix van eigen woningbezit en huur is voor een groot deel ontstaan doordat woningcorporaties, maar ook commerciële verhuurders, hun woningbezit gingen verkopen. Dat was nodig om aan geld te komen voor de bouw van nieuwe woningen en verduurzaming van de woningvoorraad. Maar ook omdat er meer vraag was naar koopwoningen: het eigenwoningbezit werd gestimuleerd door de overheid en door velen als ideaal gezien. Waar echter in eerste instantie de woningen nog gekocht werden door mensen die er zelf hun thuis van maakten, zien we nu een toename van *buy-to-let*: particuliere investeerders kopen de woningen van corporaties om ze vervolgens te verhuren. Vaak gebeurt dat voor een veel hogere huurprijs dan de corporatie in rekening bracht.

Als woningen in een wooncomplex verkocht worden door de verhuurder, verandert er veel voor de oorspronkelijke huurders en hun huurdersorganisatie, huurdersvereniging of bewonerscommissie. De nieuwe eigenaren vormen soms een heel andere groep dan de huurders, jonger en individualistischer bijvoorbeeld. Of er komt in het complex een commerciële verhuurder bij die andere belangen heeft. In het geval van een appartementencomplex komt er een Vereniging van Eigenaren (VVE) en verandert de overlegstructuur. Soms weet de oor-

spronkelijke verhuurder – die het niet meer alleen voor het zeggen heeft – ook niet hoe het allemaal moet. Voor je het weet, word je van het kastje naar de muur gestuurd en wordt de besluitvorming ondoorzichtig en stroperig. Oorzaak is dat in een complex nu twee soorten recht gelden, het huurrecht en het appartementsrecht. Die zijn niet alleen verschillend, maar botsen zelfs op sommige punten.

Dat botsen doet zich in de praktijk vooral voor bij twee dingen: onderhoud (en verduurzaming) en de (afrekening van de) servicekosten. De gang van zaken rond onderhoud lijkt eenvoudig: de verhuurder(s) en de eigenaar-bewoners in een gemengd complex plegen samen onderhoud en klaar. De praktijk is weerbarstiger: het is niet vanzelfsprekend dat eigenaren samen voldoende geld reserveren voor onderhoud. Als een verkopende verhuurder (een woningcorporatie of een belegger) de meerderheid heeft in de VVE zal dit doorgaans geen probleem opleveren. Maar is dat niet langer het geval, dan kan de besluitvorming over onderhoud en verduurzaming gecompliceerd verlopen, waarvan huurders de dupe kunnen worden. Ook bij de servicekosten kan het minder soepel lopen dan voorheen. Er kunnen met name problemen ontstaan rond de inhoud van het servicekostenpakket en de jaarlijkse afrekening van de servicekosten. Tot slot kan de sfeer in een gebouw veranderen omdat huurders en kopers elkaars rechten en plichten vaak niet kennen.

## Leeswijzer

In dit boek gaan we uitgebreid in op de thema's die voor huurders van belang zijn in gemengde complexen. Daarmee kunnen huurders beter beslagen ten ijs komen als hun verhuurder woningen in hun complex afzonderlijk wil gaan verkopen, of als dit al is gebeurd. In dit boek gebruiken we de term 'huurdersvertegenwoordigers' en

daarmee bedoelen we zowel huurdersorganisaties, huurdersverenigingen als bewonerscommissies in gemengde complexen.

In hoofdstuk 1 gaan we in op de ontwikkelingen die tot de komst van gemengde complexen leiden en hebben geleid: de verkoop van afzonderlijke woningen in complexen door woningcorporaties en door commerciële verhuurders/beleggers. In appartementencomplexen leidt dit tot de oprichting van een Vereniging van Eigenaren (VVE). Het hoofdstuk bevat cijfers over het aantal vve's in Nederland. Een bijzondere vorm van gemengde complexen is het al eerder vermelde 'gespikkeld' wonen: huurders en eigenaar-bewoners wonen door elkaar heen in een complex van eengezinswoningen. Hier is de oprichting van een vve niet aan de orde.

Hoofdstuk 2 gaat over het appartementsrecht. Wat koop je eigenlijk als je een appartement koopt? Hoe zit een Vereniging van Eigenaren in elkaar en hoe functioneert deze? Wat betekent het splitsen van een gebouw in afzonderlijke appartementen? Welke reglementen gelden in een gesplitst gebouw en wat staat daarin? En wat zijn 'slapende vve's'?

Hoofdstuk 3 gaat over het onderhoud in en de verduurzaming van gemengde complexen. Aan de orde komen de wettelijke regels, die onder meer vve's verplichten een reservefonds aan te houden voor onderhoud. Daarnaast hebben gemeenten wettelijke mogelijkheden om vve's te activeren om voldoende onderhoud te plegen. We gaan in op de regels die er rond onderhoud gelden in een gemengd complex. En we behandelen de mogelijkheden om een gemengd complex te verduurzamen. Huurders kunnen hiervoor onder meer hun initiatiefrecht inzetten. We gaan ook in op onderhoud en verduurzaming van 'gespikkelde' complexen, die geen Vereniging van Eigenaren hebben.

Hoofdstuk 4 behandelt de servicekosten in gemengde complexen. Welke servicekosten kunnen er zijn in appartementencomplexen? Welke wettelijke regels gelden er (voor huurders) voor de jaarlijkse afrekening en voor voorstellen voor wijzigingen van het servicekostenpakket? En waarom kunnen er in gemengde complexen conflicten ontstaan over de servicekosten?

In het laatste hoofdstuk lopen we de manieren langs waarop de huurdersvertegenwoordigers, verhuurder(s) en vve in een gemengd complex kunnen samenwerken. We gaan in op de rechten van de huurders en introduceren het fictieve gemengde complex 'Samen door één deur'. Hiermee laten we zien hoe het 'gemengde overleg' in ideale zin zou kunnen verlopen. We trekken lessen uit ervaringen met samenwerking tussen huurders en kopers. Belangrijkste conclusie daaruit is dat het gemengde overleg de meeste kans van slagen heeft als huurders daarin een volwaardige plaats innemen, gelijkwaardig aan de vve en eigenaar-bewoners. Dat biedt ook de beste voorwaarden voor een goed beheer en onderhoud van het complex.

Huurders die 'gespikkeld wonen', vaak in eengezinswoningen in een straat of buurt waar veel woningen zijn verkocht, lezen meer over hun specifieke situatie in paragraaf 1.4, hoofdstuk 3 (paragraaf 3.5 en 3.6) en in hoofdstuk 5 (paragraaf 5.2, 5.3 en 5.4).

In de bijlagen vindt u het antwoord op een aantal veelgestelde vragen, een lijst met praktische tips en een verwijzing naar handige websites en adressen.