

HOE HUURDERS EN EIGENAREN BETER SAMENLEVEN IN GEMENGDE COMPLEXEN

Steeds vaker wonen huurders en eigenaren samen in een complex. In principe hebben ze dezelfde belangen: prettig samen wonen. In de praktijk blijkt het overleg daarover soms ingewikkeld. Om te achterhalen wat er speelt onder bewoners van diverse VvE's en hoe de relatie tussen huurders en eigenaren kan verbeteren, heeft Sabo Advies Bewonersparticipatie onderzoek gedaan in zeven gemengde complexen. In opdracht van huurderskoepel Huurgenoot en corporatie Stadgenoot.

ACTIEF ONDERZOEK

Het onderzoek bestond uit diverse onderdelen: vier bijeenkomsten met gebiedsbeheerders van Stadgenoot en bestuursleden van Huurgenoot, vijf Pro Action bijeenkomsten met in totaal 21 eigenaren en 46 huurders. Daarnaast waren er verdiepingsgesprekken met gebiedsbeheerders, huismeester en wijkbeheerders, bestuursleden van Huurgenoot, 14 VvE-bestuurders, 18 bewonerscommissieleden en 37 gesprekken met individuele bewoners.

BEVINDINGEN EN AANBEVELINGEN

Hoe kan de participatie onder eigenaren worden verhoogd?

1 : Eigenaren informeren over gemengd wonen
 Vaak weten (nieuwe) eigenaren niet genoeg over hoe de inspraak en samenspraak met huurders in een complex is geregeld. Het is belangrijk dat eigenaren hierover bij de koop geïnformeerd worden, door de corporatie, in samenspraak met besturen van VvE en bewonerscommissies, bijvoorbeeld met een informatiepakket. De afdeling verkoop van de corporatie meldt bij deze partijen wanneer een woning wordt verkocht. Daarna kunnen zij zelf een eerste kennismaking organiseren. Om eigenaren te blijven informeren kan in het huishoudelijk reglement verwezen worden naar de rol van huurders in een gemengd VvE.

2 : Continuïteit en werving van nieuwe bestuursleden VvE
 In veel VvE besturen heeft men moeite met het werven van nieuwe leden. Dit werk wordt als een corvee gezien. Het is dus zaak om tijdig met werven te beginnen (vooraf ALV) en daarbij de volgende aspecten te benoemen: succes en resultaten van de afgelopen periode, (realistische) tijdsbesteding en sociaal-maatschappelijk en economisch belang voor de VvE. Het actiever betrekken van sleutelfiguren zoals (voormalige) huurders zorgt voor meer binding in gemengde complexen. Bewoners kunnen gemengde groepen voor bijvoorbeeld tuin, leefbaarheid, feest etc. opzetten en de Algemene Ledenvergadering van de VvE openstellen voor huurders.



3 : Trainen van nieuwe leden VvE-bestuur
 Gemengde complexen zijn redelijk nieuw, er is wel wat kennis over maar die wordt nog niet algemeen gedeeld. VvE besturen voelen zich soms 'in het diepe gegooid' in deze nieuwe vorm van participatie. Stichting !WOON en VBA (VvE-beheer Amsterdam) kunnen training en voorlichting geven. Naast voorlichting kunnen de eigenaren advies inwinnen bij een bewonerscommissie of deze erbij betrekken.

4 : Aanpassing standaard Algemene Ledenvergadering (ALV)
 De standaard agenda voor een ALV voldoet in gemengde complexen niet meer. Eigenaren en huurders willen meer informatie over bijvoorbeeld zorg, overlast, communicatie, sociaal-maatschappelijke onderwerpen, en niet alleen over financiën en onderhoud, verbouwingsverzoeken en verzekeringen. Eigenaren kennen niet (zomaar) alle vakjargon, ze kunnen niet vanzelf een financieel jaarverslag lezen. Ervaren eigenaren kunnen nieuwe eigenaren daarmee bekend maken, mogelijk samen met het VBA. Ook geld reserveren voor sociale doeleinden kan op de agenda komen te staan.

5 : Kruisbestuiving tussen VvE's
 Het uitwisselen van ervaringen tussen VvE's is een goede manier om kennis over te dragen. Een voorbeeld: Betondorp is een ervaren VvE en heeft een procedure bedacht voor verbouwingsverzoeken. De VvE's van Snoekjesgracht en Gaasperdam hadden hierover vragen en kunnen hun voordeel doen met de ervaringen uit Betondorp.

6 : Mandaat aan VvE bestuur
 In veel VvE's heeft de corporatie (groot-eigenaar) zitting in het bestuur. Waar dat niet is geregeld is de samenwerking met de corporatie soms lastig, zeker bij groot onderhoud of andere grote ingrepen. Voorstel is dat de corporatie tot een bepaald bedrag mandaat geeft aan het VvE-bestuur, zodat die beslissingen kunnen nemen.

OVERZICHT TAKEN EN ACTIEPUNTEN

EIGENAARSPARTICIPATIE					
Aanbeveling			Projectleider/initiatiefnemer	Uitvoerend	Ideeën externe
1	Eigenaren informeren over gemengd wonen	Informatiepakket	Stadgenoot		Notaris/VBA
		Uitleg over inspraak			Notaris/VBA
		Melding aan bewoners (BC en VvE) bij verkoop		Stadgenoot	
		Aandacht voor eerste contactmoment		VvE-bestuur	VBA
2	Continuïteit en werving van nieuwe bestuursleden VvE	Vacature opstellen	VvE-bestuur	VvE-bestuur	VBA
		Realistische verwachtingen	VvE-bestuur	VvE-bestuur	VBA
		Tijdig werven	VvE-bestuur	VvE-bestuur	VBA
3	Trainen van nieuwe leden VvE-bestuur	Kennisoverdracht	VvE-bestuur	VvE-bestuur/leden	!WOON/VBA
		Training- / voorlichting		VvE-bestuur/leden	!WOON/VBA
4	Aanpassing Algemene Ledenvergadering	Aanpassing standaard agenda	VvE-bestuur	VvE-bestuur/leden	VBA
		Eigenaren meenemen in vakjargon		VvE-bestuur/leden	VBA
		Reservering voor sociale-maatschappelijke invulling		VvE-bestuur/leden	VBA
				VvE-bestuur/leden	
5	Kruisbestuiving tussen VvE's			VvE-bestuur/leden	
		Kruisbestuiving			VBA
6	Mandaat aan VvE-bestuur		Stadgenoot		
		Mandaat voor een bedrag:			VvE-bestuur/leden