

Bijeenkomst gemengde complexen van HYA op 5 februari 2020

In vier groepen / dialoogtafels spraken we over:

- Onderhoud
- Duurzaamheid en renovatie
- Communicatie
- Servicekosten

Aan deze dialoogtafels wordt input opgehaald. Alle aanwezige BC-leden vertellen over de situatie in hun complex. Hier een selectie van de besproken punten beschreven zoals ze uitgesproken zijn door de aanwezigen.

Tafel: Onderhoud

01. Huismeester verwijst altijd naar Ymere (hij wordt voor 80% door VvE betaald, en is te beroerd om voor de huurders iets te doen)
02. Entree is opgefrist, daar lopen de kopers, maar onze galerij (huurders) is niet opgeknapt
03. Bij ons zit er letterlijk een hek tussen kopers en huurders!!
04. We hebben slechte communicatie met gebiedsconsulent
05. Geen info van VvE, we zijn wel toevoorder
06. Overleg met kopers gestopt. Hier had Ymere een rol kunnen spelen om de communicatie weer op gang te brengen.
07. Een positieve relatie tussen kopers en huurders valt of staat met goede gebiedsconsulent
08. Wij krijgen stukken van de VvE, hoewel het nog steeds lastig is en moeizaam gaat
09. Voorheen samen voortuinen onderhouden, nu is het van de VvE en mogen huurders er niets aan doen
10. Kopers en huurders tegen elkaar opgezet, tegen kopers zei de makelaar dat de huurders allemaal weg uiteindelijk zouden gaan. Maar tegen de huurders werd door corporatie verteld: niet meer dan 50% verkoop
11. Wanneer er binnenshuis iets mis gaat wordt dat goed opgepakt, betreft het de buitenruimte is het slecht geregeld, als een zwart gat
12. Ymere had over de moeizame situatie in gemengde complexen na moeten denken voordat ze ging verkopen
13. Ymere heeft een rol in de totstandkoming van communicatie
14. Tip: doe al je communicatie met vve en met corporatie (ook) per e-mail, met cc
15. Ymere: zodra er verkocht wordt: zittende huurders + koepel informeren
16. De groep formuleerde de belangrijkste klachten is: we worden niet gehoord: Er is een tweedeling ontstaan. We missen zeggenschap of op z'n minst communicatie.

Tafel: Duurzaamheid en renovatie

01. Als VvE zonnepanelen wil doorberekenen aan huurders moet 70% van de huurders instemmen
02. Hitte in woningen in de zomer: kopers wel zonnewering – huurders niet

03. Slecht sluitende ramen bij huurwoningen
04. Huurders en kopers moeten echt samen aan tafel voor overleg.

Tafel: Communicatie

01. Bereik van huurders lukt niet
 - Bewoners veelal oud en hebben geen internet, betreft ongeveer 1000 woningen
02. huurders worden niet uitgenodigd bij vergadering van VvE-ers/Ymere
03. BC krijgt wel een uitnodiging maar mag niet meepraten
04. Wel aanwezig maar alleen als toehoorder
05. Bij ons komen huurders en kopers 1 keer per maand bij elkaar via het (bankjescollectief)- Dat is positief (Osdorp)
06. Er moet iets georganiseerd worden om VvE-ers met huurders te laten kennismaken
07. Soms lukt dit niet 'Bij ons wil VvE geen contact met huurders'
08. Huurders bellen voor reparatie naar Ymere en krijgen te horen dat het via de VvE moet lopen, dat duurt rond de 10 dagen
09. Communicatie met de VvE gaat via de gebiedsconsulent, zo hoort het niet!
10. Alles (klachten, vragen) moet via Ymere, rechtstreeks communiceren met VvE is onmogelijk.

Tafel: Servicekosten

01. Wij hebben een saamhorigheidsgevoel in buurt en gebouw: we hebben onderling contact door bijvoorbeeld ruilwinkel, we werkten aan herkenbaarheid gebouw door gevelbeschildering
02. Let op: je moet de jaarafrekening niet klakkeloos overnemen van de VvE
03. Wijziging servicekosten >>>> 70% instemming huurders
04. Verdeling kosten huurders/kopers-eigenaren
05. Leefbaarheid is gezamenlijk doel >>>> daarom toegankelijkheid vergadering VvE
06. Eigenaarsbelang >>>> geld-begroting; regelgeving ligt besloten in de splitsingsakte >>>> investeren in gezamenlijke delen
07. Besluitvorming is vaak een langdurige weg waar veel geduld gevraagd wordt door:
 - 70% instemming van de huurders
 - Eerst vragen aan de VvE
 - Bewoners die nergens op reageren.

Presentatie en vragen

Na het gesprek aan de tafels, wordt er kort in de zaal teruggekoppeld door de moderators aan de hand van de flipover. Kort komen per tafel de knelpunten, de positieve punten en tips voorbij.

Dan geeft Ria Heldens van !WOON een [verduidelijkende presentatie](#) waarin ze onder meer de wettelijke kaders schetst van de gemengde complexen. Na haar presentatie is er ruimte voor vragen die zij beantwoordt.

Hoe zit het met sloten / kerntreksloten? Binnen gemengd beheer is de VvE verantwoordelijk, want de sloten en voordeuren vallen onder het beheer van de eigenaar. Maar als de VvE in het verleden heeft besloten dat iedereen vrij is extra sloten aan te brengen, blijft dat gelden. Bij problemen / onduidelijkheid kan de gebiedsconsulent een rol spelen.

Mag koper in bestuur van een BC zitten? Ja, met de beperking dat meerderheid huurder moet zijn.