



# Samenwerken huurders en kopers onontbeerlijk

*Huurders staan sterker in een complex met kopers dan menigeen denkt. Om conflicten te vermijden, moeten beiden wel samenwerken.*

Mevrouw Kroon woont in een complex waar appartementen zijn verkocht. Ze heeft last van lekkage van het balkon van de bovenburen. Ze belt haar huisbaas, die haar verwijst naar de vereniging van eigenaren (VvE). Het beheerkantoor zegt: 'Nog even geduld.

Volgend jaar worden alle balkons opgeknapt.' Dit uit het leven begrepen voorbeeld kwam aan bod in een cursus van de Woonbond voor bewonerscommissies in een 'gemengd complex', waar zowel huurders als kopers wonen (zie ook *Huurbrief* 36). Mag dit? Nee, de verhuurder mag zich niet verschuilen achter de VvE. Lekkage is een gebrek volgens het huurrecht en dat moet verholpen worden.

Maar wat kan mevrouw Kroon doen nu ze van het kastje naar de muur is gestuurd? Ze kan tegen de huisbaas zeggen dat hij de lekkage moet aanpakken en zo niet, belt ze zelf een loodgieter en de factuur verreken ze met de huur.

## IN DE TANG

Vaak wordt gedacht dat de huurders de dupe worden als de woningcorporatie verkoopplannen heeft. Toch is dit niet terecht. In het voorbeeld hierboven is

te zien dat het de verhuurder is die in de tang zit. Een bestaande huurovereenkomst is 'dwingend recht' en gaat boven wat de vergadering van eigenaren heeft besloten over het onderhoud. Zo zijn er meer voorbeelden waarbij volgens de Woonbond het huurrecht 'wint'. Maar dit betekent niet dat huurders in een gemengd complex rustig kunnen gaan slapen. In de praktijk gaat het ondanks de sterke positie van de huurders vaak mis omdat huurders, kopers en woningcorporatie te weinig kennis hebben over elkaars positie. Daardoor kunnen conflicten over beheer, onderhoud en leefregels ontstaan, die in niemands belang zijn. Het geheim van een succesvol gemengd complex? Samenwerken. ■

## Meer informatie:

<http://www.wswonen.nl/centrum> ► Gereedschapskist ► Vaak gestelde vragen over huurders-VvE

## Huurders en kopers in één pand

Zodra een verhuurder een deel van het complex wil verkopen, moet het gebouw kadastraal gesplitst worden in appartementsrechten en ontstaat een vereniging van eigenaren (VvE). Alle kopers zijn van rechtswege lid. De VvE is een gemeenschap en een bedrijf tegelijk en heeft tot taak het gebouw in stand te houden. Wonen er ook nog huurders, dan is een goed onderling contact gewenst. Bewonerscommissie en VvE houden elkaar op de hoogte van vergaderingen en besluiten. Beter is het als de huurders meedoen in de adviescommissies van de VvE. Nog beter is het als de groot-eigenaar/verhuurder zijn stemrecht mandateert aan de individuele huurders, zodat zij in de eigenarenvergadering kunnen meestemmen. De belangen van huurders en eigenaar-bewoners lopen grotendeels parallel.



Huur en koop door elkaar op Wittenburg

Foto: Paul Hoksthuus



## 'Met Möllenkamp was het geven en nemen'

*Na jarenlang keihard werken voor de huurderskoepel kreeg Rob Brands bij zijn afscheid een fraaie oorkonde van Rochdale.*

Actieve huurders  
in de Amsterdamse  
binnenstad | Deel 7

Wegens bijzondere verdiensten voor de volkshuisvesting' en 'meer dan gebruikelijke energie', ingezet voor de huurdersbelangen, prijkt op de oorkonde die Rob Brands ontving. Vanaf 1998 tot eind vorig jaar zat hij namens bewonerscommissie Kattenburg in de overkoepelende Bewonersraad Rochdale. Dan maak je heel wat mee, zoals de fusie met Patrimonium. Rob: 'Toen is toegezegd dat de huurders er niet op achteruit zouden gaan, maar dat lag toch anders. Patrimonium had een Onderhouds-abc dat nu voor alle huurders werd ingevoerd. Veel reparatiekosten kwamen opeens voor rekening van de huurders.' Rob vroeg de directeur van onderhoudsbedrijf de Vaklieden wat het kostte als de vaklieden op hun rondes alle reparatieverzoeken zouden meenemen. Volgens hem was dat niet

duurder.

Sinds 1998 is Rob secretaris van bewonerscommissie Kattenburg. Hun eerste wapenfeit was dat ze de directie uitnodigden voor een schouw, om te komen kijken naar de 'kartonnen' voordeuren en nog een paar problemen. De onderhandelingen eindigden positief: de deuren van alle 241 woningen werden vervangen en ernaast is dubbel glas aangebracht. Ook zijn de galerijen afgesloten.

Rob: 'Gelukkig is het contact tussen het bestuur van de Bewonersraad Rochdale, de nieuwe raad van bestuur en de bewonerscommissaris heel goed.' Toch denkt hij nog wel eens terug aan de periode met de ontslagen directeur Hubert Möllenkamp. 'Met hem kon je goed zakendoen, het was geven en nemen. Hij heeft wel eens grappend tegen me gezegd: "Koop die hut toch waar je

woont, dan ben ik van je af".'

Kattenburg is een zogenaamd 'gemengd' complex, waar leegkomende woningen worden verkocht. De nieuwe bedrijfstop wil de flat Kattenburgerkruisstraat doorverkopen tot honderd procent; in de rest van het complex behoudt Rochdale (nog) een meerderheidsbelang. Na een negatief advies van de Bewonersraad heeft de raad van bestuur, mondeling, aangekondigd dat zij bereid is om dit per complex te bekijken.

Hoe is het om tussen kopers te wonen? Rob signaleert enkele 'zaken die irriteren'. De bewonerscommissie krijgt, als ze wil meepraten over het onderhoudsplan, te horen dat dit eerst aan de vereniging van eigenaren moet worden voorgelegd. Rob: 'Dit is niet handig. Hier willen we iets beters voor verzinnen. Ook de Bewonersraad zoekt met de directie naar oplossingen.' ■

## ++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS+++KORT NIEUWS++

### WOONKLEVEN

De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast en dat wordt alleen maar erger. In Centrum zijn in 2010 maar 619 sociale huurwoningen opnieuw verhuurd, acht procent minder dan in 2009. De verhuisgraad is nog nooit zo laag geweest. Dat komt volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties doordat er minder nieuwbouw is en het gat tussen huren en kopen is onoverbrugbaar. Ook de verkoop van corporatiewoningen stagneert. De Amsterdammer blijft zitten waar-ie zit.

### DUUR ONDERHOUD

Woningcorporaties geven veel meer geld uit aan onderhoud dan commerciële verhuurders. Woonbron uit Rotterdam doet het goedkoper zonder kwaliteitsverlies. Hoe? Slim organiseren en afstemmen, centraal inkopen, duurzame (onderhoudsarme) materialen en beter onderhandelen met aannemers. Woningcorporatie gaan nu onderling vergelijken.

# LEEGSTANDSONDERZOEK KAN VAN START

*De deelraad heeft positief gereageerd op het voorstel van Huurdersvereniging Centrum om de leegstand van gebouwen te onderzoeken. Wijksteunpunt Wonen Centrum gaat dit onderzoek uitvoeren.*

De bedoeling van het onderzoek is om een goed overzicht te krijgen van langdurige leegstand en aanbevelingen te doen die ertoe kunnen leiden dat die panden weer gebruikt kunnen gaan worden. Door de antikraakwet die op 1 oktober 2010 van kracht is geworden, kunnen gemeenten een leegstandsverordening instellen. B. en w. van Amsterdam hebben inmiddels een voorstel gedaan dat per 1 juli kan ingaan. Daarin staat dat er 4 procent lege woningen zijn. Wij denken dat dit percentage in Centrum hoger ligt

en dat er ook panden zijn die ten onrechte niet als woonruimte worden meegerekend.

## KANTOOR AAN HUIS

Leegstand van kantoren is niet alleen een probleem bij bedrijventerreinen. Veel bedrijven zijn uit Centrum vertrokken. Nieuwe gebruikers lijken moeilijk te vinden. In het gebouw van de Optiebeurs aan het Rokin gaat NRC Handelsblad zitten, maar het buurpand, waar Fortis zat, staat leeg. Aan de Keizersgracht staat het pand van de NCM al een tijd leeg terwijl op diverse locaties kleinere kantoorruimten al lange tijd op een nieuwe huurder wachten. Mogelijk kunnen deze kantoren tot woonruimte worden verbouwd. Voor panden aan de grachten is dat vaak het terugbrengen van de oude bestemming, want de Keizersgracht is ooit bedacht als woongracht – al hielden de rijke kooplieden net als de creatieve klasse op IJburg ook kantoor aan huis. ■



Leegstaand pand tegenover de Munt is inmiddels gekraakt.

Foto Tom van Noorden

## OPROEP

Wij roepen iedereen die dit leest nogmaals op om langdurige leegstand van panden en woningen aan ons te melden op [info@huurdersverenigingcentrum.nl](mailto:info@huurdersverenigingcentrum.nl) zodat niets aan de aandacht van de onderzoekers ontsnapt.

## MEDEDELINGEN BESTUUR

### PERSONALIA

Op de laatste ledenvergadering is **Dingeman Coumou** benoemd tot bestuurslid. Dingeman zat acht jaar in de deelraad Centrum (Groen-Links). Hij is bestuurslid van de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad. Wij verwelkomen hem en zijn blij met zijn monumentenkennis en politieke contacten. De ledenadministratie is versterkt dankzij **Minni Cohen**. Haar werk wordt lichter als alle nog 'ouderwets' betalende leden de vereniging machtigen om de contributie van hun rekening af te schrijven. Minni helpt ook bij het verspreiden van onze ledenfolder. De website wordt sinds oktober vorig jaar beheerd door **Rodrigo Fernandez**, aspirant-bestuurslid. Hij wordt voorjaar 2011 aan de leden voorgedragen. Graag willen we **Tom van Noorden** in het zon-

netje zetten. Hij maakt trouw fraaie foto's voor de *Huurbrief* en helpt daarmee het blad te verlevendigen.

### JUBILEUM

Op [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl) vindt u ons activiteitenplan voor 2011. Op 4 juli 2011 is het tien jaar geleden dat Huurdersvereniging Centrum werd opgericht. Dit gaan we vieren met een symposium. Als u ideeën heeft en mee wilt werken aan het jubileum bent u van harte welkom.

**Tot slot willen we de donateurs bedanken. Dankzij hun gulle giften kan de vereniging de belangen van de binnenstadhuurders beter behartigen.**

## COLOFON

**HUURBRIEF.** Ledenblad van Huurdersvereniging Centrum.  
**MEDEWERKERS:** Ingrid Hillaert, Paul Horsthuis, Tom van Noorden.  
**REDATIONELE ONDERSTEUNING:** Wijksteunpunt Wonen Centrum, [www.centrum.wswonen.nl](http://www.centrum.wswonen.nl)  
**SECRETARIAAT:** [info@huurdersverenigingcentrum.nl](mailto:info@huurdersverenigingcentrum.nl) of 1<sup>ste</sup> Laurierdwarsstraat 6, 1016 PX Amsterdam, T 623 7272 (ma t/m do 11 - 17 uur), [www.huurdersverenigingcentrum.nl](http://www.huurdersverenigingcentrum.nl)  
Het lidmaatschap van HvC kost € 7,50 per jaar (stadspashouders € 5). De contributiebetaling gaat per automatische overschrijving. Donaties zijn zeer welkom op giro 9110448 van Huurdersvereniging Centrum, onder vermelding van 'Gift 2011' plus uw adres en postcode.