

# Appartementencomplex op zoek naar Veiligheid en Leefbaarheid

*Welke knelpunten spelen bij dit gemengd wooncomplex, wat is de invloed hiervan op de wijk, wie zijn de betrokken partijen en hoe kunnen deze knelpunten worden aangepakt?*

---



©2021-2023, Vania Hoesein. Alle rechten voorbehouden

Den Haag, oktober 2023

## **INLEIDING**

Het is 2022 en vanwege een enorm tekort aan woonruimte, worden in Den Haag vele woningen bijgebouwd. In het gebied Nieuw-Laakhaven zijn er plannen voor de bouw van enorme woontorens, een groot park, een ondergrondse parkeergarage en vele voorzieningen. Ons gemengd wooncomplex met 137 appartementen is gevestigd in dit gebied en is onderdeel van een privéterrein gelegen in een omgeving waar sociale veiligheid en leefbaarheid een aandachtspunt is. Vanwege de escalerende situatie hebben bewoners hulp gevraagd aan de gemeente. Dit heeft ook geleid tot de vraag wat voor impact de ontwikkelplannen hebben op de leefbaarheid in het gebied en hoe gemeente, projectontwikkelaars en bewoners kunnen bijdragen aan verbetering.

### **Waarom deze handreiking?**

Als de situatie op het privéterrein escaleert, start ik in 2020 een leefbaarheidsonderzoek. In februari 2021 geef ik me op als VVE-bestuurslid 'veiligheid en leefbaarheid' voor twee verschillende VVEs om vanuit een bestuursfunctie invloed uit te oefenen om de leefbaarheid te verbeteren. In mijn zoektocht naar informatie ontdek ik de knelpunten binnen de VVE: hoe deze zijn ontstaan, waarom het lastig is deze aan te pakken en wie de belangrijkste spelers zijn om verbetering te brengen. Ik wilde weten wat bewoners kunnen doen om knelpunten aan te pakken, hoe de samenwerking met betrokken partijen vorm kan krijgen en welke andere wegen te bewandelen zijn als de samenwerking vastloopt. Er blijkt onvoldoende informatie beschikbaar over de aanpak van knelpunten bij een gemengd wooncomplex. Dit is verontrustend, omdat de verwachting is dat het aantal gemengde complexen in de toekomst zal gaan toenemen. Om deze reden heb ik verschillende gemeenten en organisaties benaderd om kennis en ervaring met mij te delen.

### **Visie van bewoners**

Deze handreiking is geschreven vanuit de visie en praktijkervaring van bewoners. Het doel van deze handreiking is te informeren, inzicht te geven en bewustwording te creëren om herhaling te voorkomen. In deze handreiking is o.a. te lezen:

- Met welke interne en externe knelpunten een gemengd wooncomplex te maken heeft
- Waarom het niet altijd haalbaar is om verbetervoorstellen door te voeren en knelpunten aan te pakken binnen een ALV
- Welke partijen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van knelpunten
- Hoe de VVE invloed heeft op de leefbaarheid in de openbare ruimte
- Hoe de situatie in de openbare ruimte invloed heeft op de VVE en het wooncomplex
- Hoe een goed VVE bestuur wordt gevoerd en welke partijen daaraan kunnen bijdragen
- Wat de aandachtspunten zijn bij herontwikkeling van een aandachtsgebied

Ik hoop dat deze handreiking zal gaan bijdragen aan een veilig en leefbaar Nieuw-Laakhaven. Bij de totstandkoming van deze handreiking heb ik zoveel mogelijk betrokken partijen geraadpleegd.

### **Een dankwoord**

Dank aan de samenwerking met de Vereniging van Eigenaren, het beheerkantoor, vastgoed management, projectontwikkelaars, gemeente Den Haag en raadsleden. Een bijzonder dank aan: Guido Rijnja (Rijksvoorlichtingsdienst), Thijs van Mierlo (LSA), Brian Zending (Arag Rechtsbijstand), Mechteld van der Vleuten (Mechteld.nl), Victor Dreissen (VVE010), Fonda Hamamioglu (Woonbron), Frances van Berkel (Stichting Woon), Ingrid Houtepen (Stichting Woon), Maikel van Leeuwen, (VVE Bond Amsterdam), Anjo Hoogendoorn (Haagse Pand Brigade), Shareen Joemmanbaks (Haagse Pand Brigade), Caroline Keijzer (Stadsdeelkantoor Laak), Ton van de Water (Schep Vastgoedmanagers), Rob Simonis (BKS Beheer), Guibert Risseeuw (VvE Balie), Joren Noorlander (Raadslid D66), Hinke de Groot (Raadslid CDA), Kavish Partiman (Raadslid CDA), Constant Martini (Raadslid Hart voor Den Haag), Anthony Uduba (Raadslid VVD)

## INHOUDSOPGAVE

### Hoofdvraag:

*Welke knelpunten spelen bij dit groot wooncomplex, wat is de invloed hiervan op de wijk, wie zijn de betrokken partijen en hoe kunnen deze knelpunten worden aangepakt?*

### Hoofdstuk 1 - Veiligheid & Leefbaarheid bij appartementencomplex **P6**

*Welke organisaties dragen bij aan verbetering van veiligheid en leefbaarheid?*

---

1.1 Introductie	06
1.2 Verschillende belangen laten samenwerken	08
1.3 Interne spelers	08
1.4 Externe spelers	09

### Hoofdstuk 2 – Het goed besturen van een Vereniging van Eigenaren **P11**

*Wat zijn de rollen en verantwoordelijkheden binnen de VVE? Hoe voer je een goed bestuur? Wie kunnen bijdragen aan een goed bestuur? Welke mogelijkheden zijn er als het intern vastloopt?*

---

2.1 De Algemene Leden Vergadering	11
2.2 Een goed bestuur voeren	11
2.3 Het beheerkantoor	14
2.4 De Kascommissie	15
2.5 De Technische Commissie	15
2.6 De grooteigenaar	16
2.7 De individuele eigenaren	16
2.8 Wie kunnen bijdragen aan een goed bestuur?	16
2.9 Wat kunnen eigenaren doen als het vastloopt?	17

### Hoofdstuk 3 – VVE Calandria: knelpunten wooncomplex **P19**

*Tegen welke knelpunten lopen bewoners van dit appartementencomplex aan, hoe zijn deze knelpunten ontstaan, wie zijn de betrokken partijen en hoe kunnen de knelpunten worden aangepakt?*

---

3.1 Bestuursvergadering	19
3.2 Toegang tot informatie	19
3.3 Offertes inbrengen	20
3.4 Leden zien geen offertes	20
3.5 Financieel tekort	20
3.6 ALV uitroepen: verlaging bijdrage	21
3.7 Algemene Leden Vergadering	21
3.8 Notulen ALV	22
3.9 Bestuursverkiezing	22
3.10 Vervanging rookgasafvoeren	22
3.11 Zonnepanelen	23
3.12 Behandeling van klachten en meldingen	23
3.13 De goede vrede of angstcultuur	23
3.14 Jaarvolmachten	24
3.15 De positie van huurders	24
3.16 De huurcommissie	24
3.17 Het sigarettenprobleem	25

3.18 De fietsenstalling	25
3.19 De coffeeshopboot	26
3.20 Veiligheid en leefbaarheid wooncomplex	26
3.21 De grooteigenaar	27
3.22 Het beheerkantoor	27
3.23 De relatie tussen bestuur en leden	28
3.24 Patstelling	29
3.25 Afgehaakte bewoners	29

#### **Hoofdstuk 4 - VVE RBA: knelpunten bewonersparkeerdek** **P30**

*Welke knelpunten doen zich voor op een bewonersparkeerdek, welke rol heeft de VVE bij de aanpak van deze knelpunten, wat kan de gemeente betekenen?*

---

4.1 Het bestuur	30
4.2 De offertes	30
4.3 Slagbomen	30
4.4 Veiligheid en leefbaarheid bewonersparkeerdek	31

#### **Hoofdstuk 5 – Beheervereniging: knelpunten bedrijventerrein** **P32**

*Welke knelpunten doen zich voor op een bedrijventerrein, welke rol heeft de VVE bij de aanpak van deze knelpunten, wat kan de gemeente betekenen?*

---

5.1 Het bestuur	32
5.2 De offertes	32
5.3 Veiligheid en leefbaarheid bedrijventerrein	32
5.4 Leefbaarheid en financiën	35
5.5 Fors verhoogde verzekeringspremie	35
5.6 Toename grof vuil	36
5.7 Gemeente en VVE	36

#### **Hoofdstuk 6 – Knelpunten : de openbare ruimte** **P37**

*Hoe ontstaan leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimte, wat is de aanpak van bewoners?*

---

6.1 De coffeeshopboot Verheeskade	37
6.2 Tijdelijke containerwoningen Leeghwaterplein	37
6.3 Club Laak	38
6.4 Bootjes langs de kade	39
6.5 Tankstation Calandstraat	39
6.6 Files en geluidsoverlast	40
6.7 Fijnstof	40
6.8 Hittestress	40

#### **Hoofdstuk 7 – De herontwikkeling** **P41**

*Hoe ga je van aandachtsgebied naar leefbaar gebied en hoe kunnen gemeente en projectontwikkelaar hierin samenwerken?*

---

7.1 Sociale veiligheid	41
7.2 Plannen voor herontwikkeling	41
7.3 Burgerparticipatie	42
7.4 Aandachtspunten herontwikkeling	43

<b>Hoofdstuk 8 – Verduurzaming</b>	<b>P46</b>
<i>Waarom komt verduurzaming binnen de VVE niet tot stand? Hoe kunnen we dit op gang krijgen? Welke partijen kunnen hieraan bijdragen?</i>	
<b>Hoofdstuk 9 - Interne en externe situaties hebben invloed op elkaar</b>	<b>P47</b>
<i>Hoe hebben interne en externe situaties invloed op elkaar en welke acties kunnen worden ondernomen?</i>	
9.1 Intern heeft invloed op extern	47
9.2 Extern heeft invloed op intern	47
<b>Hoofdstuk 10 - Bewonersaanpak knelpunten</b>	<b>P48</b>
<i>Welke acties hebben bewoners genomen om de knelpunten aan te pakken?</i>	
10.1 Welke acties zijn door bewoners genomen	48
10.2 Waar loopt het vast	48
<b>Hoofdstuk 11 - Samenvatting</b>	<b>P49</b>
<i>In het kort een antwoord op de hoofdvraag</i>	
11.1 Welke knelpunten spelen bij dit wooncomplex en wat is de invloed hiervan op de wijk?	49
11.2 Hoe kunnen de knelpunten worden aangepakt?	49
<b>Hoofdstuk 12 - Conclusie</b>	<b>P50</b>
<i>Als je weet wat de oorzaak is, dan kun je het aanpakken en voorkomen.</i>	
12.1 Hoe ontstaan knelpunten?	50
12.2 Hoe kunnen knelpunten worden voorkomen?	50
<b>Hoofdstuk 13 – Aanbevelingen</b>	<b>P51</b>
<i>Welke lessen heb ik geleerd?</i>	
13.1 Aanbevelingen eigenaren	51
13.2 Aanbevelingen bestuur	51
13.3 Aanbevelingen beheerkantoor	51
13.4 Aanbevelingen grooteigenaar	51
13.5 Aanbevelingen huurders	52
13.6 Aanbevelingen huurderscommissie	52
13.7 Aanbevelingen projectontwikkelaar	52
13.8 Aanbevelingen gemeente	52
13.9 Aanbevelingen rijksoverheid	53
<b>Nawoord</b>	<b>54</b>
<b>Bronvermelding</b>	<b>54</b>
<b>Bijlagen</b>	
A De verschillende rollen binnen een VVE (van VVE Bond, Amsterdam)	55
B Zienswijze Verheeskade	57
C Agenda met beslispunten van een door leden uitgeroepen ALV	62

# Hoofdstuk 1 - Veiligheid & Leefbaarheid bij appartementencomplex

*Welke organisaties dragen bij aan verbetering van veiligheid en leefbaarheid?*

---

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe dit wooncomplex onderverdeeld is en welke betrokkenen een belangrijke rol hebben in de aanpak van knelpunten.

## 1.1 Introductie

### 1.1.1 Gemengd wooncomplex

Dit wooncomplex is gebouwd aan het begin van de jaren 2000 en bestaat in totaal uit 137 appartementen. Hiervan zijn 67 woningen in eigendom van individuele eigenaren en 70 woningen in eigendom van de grooteigenaar (commerciële investeerder). Hiermee heeft de grooteigenaar een meerderheidsstem. De woningen van de grooteigenaar zijn ondergebracht bij een vastgoedkantoor die de verhuur regelt via een vastgoedmanager. Het wooncomplex is gevestigd bij een bewonersparkeerdek en een bedrijventerrein die beiden vallen onder een privéterrein (eigendom van een projectontwikkelaar).

### 1.1.2 Het bewonersparkeerdek

Naast het wooncomplex ligt het bewonersparkeerdek op 12 meter hoogte. Dit parkeerdek bevindt zich bovenop een bedrijventerrein. Van de 187 parkeervakken, heeft de grooteigenaar er 85. De overige parkeervakken zijn van individuele eigenaren en van een aantal bedrijven.

### 1.1.3 Het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein bevindt zich op 9 meter hoogte. Op het bedrijventerrein achterin zijn parkeerplaatsen. Op het terrein zijn een aantal bedrijven gevestigd. Zowel medewerkers als hun klanten maken gebruik van het bedrijventerrein. De bewoners gebruiken het bedrijventerrein als toegangsroute naar hun bewonersparkeerdek. Het bedrijventerrein is eigendom van een projectontwikkelaar.

### 1.1.4 De verschillende VVE's

Omdat het wooncomplex bij meerdere functies betrokken is (wonen, parkeren, bedrijventerrein), zijn de appartementsrechten bij gebouw of functie opgesplitst. De 'hoofd' VVE is bedoeld voor de gemeenschappelijke delen en het hele complex samen. De 'onder' VVE is een aparte VVE bedoeld voor bijvoorbeeld de winkels, het bedrijventerrein. Hiermee wordt voorkomen dat eigenaren meebetalen aan delen van een wooncomplex waar men geen gebruik van maakt. (Koopman, 2013)

De eigenaren van het wooncomplex zijn betrokken bij verschillende VVEs en betalen daaraan mee. De VVE-constructie ziet er als volgt uit.

#### Wooncomplex

**VVE Calandria:** appartementen

De leden zijn o.a.

- Grooteigenaar 70 stemmen (meerderheidsstem)
- Individuele eigenaren, 67 stemmen
- Overige bedrijven

### Bewonersparkeerdek

**VVE RBA:** bewonersparkeerplaatsen

Leden :

- Groot eigenaar 85 stemmen (meerderheidsstem)
- Individuele eigenaren, 67 stemmen
- Projectontwikkelaar
- Overige bedrijven

### Bedrijventerrein

1. **Beheervereniging Parkeervoorziening Laakcenter:** beheer en onderhoud van bedrijventerrein

Leden :

- VVE Parkeerdak RBA:
  - Groot eigenaar, 85 stemmen (meerderheidsstem)
  - individuele eigenaren, 67 stemmen
- VVE Parkeervoorziening Laakhaven

2. **VVE Lulofstraat/Lobattostraat:** oprit en afrit, hellingbaan

Leden :

- VVE Laakhaven Verheeskade, 161 stemmen (Projectontwikkelaar meerderheidsstem)
- VVE Parkeerdek RBA, individuele eigenaren en groot eigenaar, 72 stemmen

3. **VVE Laakhaven Verheeskade:** bedrijfsruimtes

Leden :

- Projectontwikkelaar, 4.449 stemmen (meerderheidsstem)
- Bedrijf 1, 3.245 stemmen
- Bedrijf 2, 1.688 stemmen
- Verheeskade BV, 511 stemmen
- VVE Parkeervoorziening Laakhaven, 107 stemmen

4. **VVE Parkeervoorziening Laakhaven:** parkeerplaatsen bedrijventerrein

Leden :

- Projectontwikkelaar, 58 stemmen (Meerderheidsstem)
- Bedrijf, 10 stemmen
- Verheeskade BV, 13 stemmen

#### **1.1.5 Kostenverdeling VVE's**

De bewoners van het wooncomplex zijn betrokken bij verschillende VVE's en betalen hieraan mee. De bewoners betalen voor 50% mee aan beheer en onderhoud van het bedrijventerrein en de hellingbanen.

**Foto: Locatie per VVE**



## **1.2 Verschillende belangen laten samenwerken**

In het wooncomplex, op het bewonersparkeerdek, op het bedrijventerrein en in de openbare ruimte doen zich allerlei leefbaarheidssituaties voor. Er zijn verschillende partijen betrokken die elk aan verbetering kunnen bijdragen. De verbinding wordt gemaakt door het gezamenlijke belang voorop te stellen.

## **1.3 Interne spelers**

Interne spelers die stemrecht hebben in de Vereniging van Eigenaren kunnen besluiten nemen op de Algemene Leden Vergadering om knelpunten aan te pakken. Hieronder volgt uitleg over de Vereniging van Eigenaren en overige betrokkenen.

### **1.3.1 De Vereniging van Eigenaren (VVE)**

In de Algemene Leden Vergadering (ALV) worden besluiten genomen. De VVE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Er worden besluiten genomen over kwesties die voor leden belangrijk zijn, zoals beheer, onderhoud, veiligheid etc. De leden kiezen een bestuur die hun belangen behartigt en besluiten uitvoert in samenwerking met een beheerkantoor. Het besluit wordt genomen door de stem van de meerderheid.

### **1.3.2 De grooteigenaar (stemrecht)**

De grooteigenaar is een commerciële investeerder en bezit 70 woningen en 85 parkeervakken die worden verhuurd en heeft hiermee een meerderheidsstem in de Algemene Leden Vergadering. De grooteigenaar wordt in de vergadering vertegenwoordigd door de vastgoedmanager.

### **1.3.3 De individuele eigenaar (stemrecht)**

De individuele eigenaren hebben gezamenlijk 67 woningen en parkeervakken.



#### **1.3.4 De projectontwikkelaar (stemrecht)**

De projectontwikkelaar is eigenaar van het bedrijventerrein en is in een aantal VVEs vertegenwoordigd met een meerderheidsstem. De projectontwikkelaar werkt samen met de gemeente aan de herontwikkeling van het gebied.

#### **1.3.5 Bedrijven (stemrecht)**

Er zijn verschillende bedrijven betrokken zowel bij het wooncomplex als bij het bedrijventerrein. Eigenaren van bedrijven hebben een stemrecht.

#### **1.3.6 Het VVE-bestuur**

Het bestuur wordt gekozen door een meerderheid van de VVE-leden. De besluiten die door de leden worden genomen, worden door het bestuur uitgevoerd in samenwerking met het beheerkantoor.

#### **1.3.7 De vastgoedmanager**

De vastgoedmanager verhuurt namens de grooteigenaar alle huurwoningen en parkeerplaatsen. Individuele klachten en meldingen van huurders worden behandeld door de vastgoedmanager en deze regelt alle onderhoudskwesties. De vastgoedmanager wordt door het beheerkantoor op de hoogte gehouden van de gang van zaken in het wooncomplex, het bewonersparkeerdek en het bedrijventerrein.

#### **1.3.8 Beheerkantoor**

Het beheerkantoor heeft een centrale rol. Het VVE-bestuur, de grooteigenaar en de bewoners staan allen via het beheerkantoor met elkaar in verbinding. Het beheerkantoor beheert 3 verschillende VVE's: het wooncomplex, het bewonersparkeerdek en het bedrijventerrein. Het beheerkantoor is de contactpersoon voor bewoners bij klachten en meldingen en draagt zorg voor de handhaving volgens het Huishoudelijk Reglement.

#### **1.3.9 Huurders**

Huurders huren van de grooteigenaar. Het binnen onderhoud van huurwoningen valt onder de verantwoordelijkheid van de grooteigenaar en wordt geregeld door de vastgoedmanager. De huurders kunnen met hun binnen onderhoudskwesties bij de vastgoedmanager terecht. Alle andere algemene kwesties gaan via de huurdersvereniging. De huurders hebben geen stemrecht in de Algemene Leden Vergadering.

#### **1.3.10 De huurcommissie**

De huurcommissie is namens de huurders de gesprekspartner met de grooteigenaar en signaleert problemen en geeft algemene issues door aan de vastgoedmanager. De huurdersvereniging houdt zich niet bezig met individuele kwesties van huurders. De huurdersvereniging is geen onderdeel van de Vereniging van Eigenaren (VVE) en heeft ook geen stemrecht binnen de VVE. Wel is de vereniging met toestemming van de VVE als toehoorder aanwezig bij de Algemene Leden Vergadering (ALV).

### **1.4 Externe spelers**

Hieronder een overzicht van organisaties die kunnen bijdragen aan verbetering.

#### **1.4.1 Gemeente Den Haag**

De gemeente heeft diverse functies om de leefbaarheid in een gebied aan te pakken. Behalve toezicht houden en handhaven kan de gemeente ook diverse groepen met elkaar verbinden, groepen faciliteren, kaders stellen en ondersteuning bieden bij de aanpak van problemen in dit gebied.

#### **1.4.2 VVE-Balie**

De VvE balie heeft veel kennis in huis, maar vanwege het grote aantal VvE's (21.500) ligt hier een enorme druk op de werkzaamheden, waardoor het voor de VvE Balie niet haalbaar is om complexe VVE zaken in behandeling te nemen. Ook heeft de VvE Balie per VvE een bepaald aantal uren beschikbaar. Voor complexe zaken verwijst de VvE Balie naar de professionele hulp van VvE Belang, deze organisatie kan juridische bijstand verlenen, kijken naar de structuur van de VvE, en adviseren. De VVE Balie adviseert om een onafhankelijke procesbegeleider in te schakelen.

#### **1.4.3 Raadsleden**

Raadsleden uit Nieuw-Laakhaven zijn gevraagd mee te helpen bij de aanpak van knelpunten vanwege de impact op de omgeving.

#### **1.4.4 Overige organisaties**

Er zijn diverse organisaties die hulp en advies kunnen geven, zoals de Haagse Pandbrigade, politie, handhaving, de gemeentelijke ombudsman, Vereniging Eigen Huis, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Arag Rechtsbijstand, Huurteam Den Haag en Woonbond.

# Hoofdstuk 2 – Het besturen van een Vereniging van Eigenaren

*Wat zijn de rollen en verantwoordelijkheden binnen de VVE? Hoe voer je een goed bestuur en wie kunnen daaraan bijdragen? Welke mogelijkheden zijn er als het intern vastloopt?*

---

De Vereniging van Eigenaren (VVE) bestaat uit diverse betrokkenen zoals het bestuur, het beheerkantoor, de grooteigenaar en de individuele eigenaren. De VVE wordt bestuurd door een bestuur. Interne en externe partijen kunnen bijdragen aan het goed besturen van een VVE. Hieronder volgt informatie over het functioneren van een VVE bij een gemengd wooncomplex.

## 2.1 De Algemene Leden Vergadering (ALV)

### 2.1.1 De leden

De leden van de ALV zijn het hoogste orgaan. Deze leden zijn de individuele eigenaren en de grooteigenaar. Zij nemen besluiten op de vergadering die door het bestuur worden uitgevoerd. Om een goed geïnformeerd besluit te kunnen nemen, dienen de leden van voldoende informatie te worden voorzien door het bestuur.

### 2.1.2 Besluitvorming en motivering

De ALV is de plek waar de leden vergaderen en waarbij door middel van een stemming belangrijke besluiten worden genomen: de meerderheid bepaalt. Het bestuur neemt een besluit op basis van de meerderheid aan stemmen. Deze besluiten worden in de notulen vastgelegd. Besluiten worden op de ALV genomen aan de hand van beslispunten die met de agenda en vergaderstukken worden meegezonden naar de leden. Op de ALV komen op basis van deze beslispunten diverse standpunten naar voren. De leden kunnen zich met hun stem bij een standpunt aansluiten. De verschillende standpunten en het aantal stemmen voor en tegen worden in de notulen vastgelegd. Een besluit wordt genomen als de meerderheid bepaalt. Als op de ALV onduidelijkheden zijn over een besluit, dan kunnen leden om een motivering vragen met onderbouwing van stukken. De motivering dient plaats te vinden tijdens de vergaderingen of binnen een redelijke termijn van uiterlijk 2 weken.

## 2.2. Een goed bestuur voeren

Het bestuur is verplicht een goed bestuur te voeren door de taken naar behoren uit te voeren. Om dit te kunnen doen, wordt het bestuur geacht de wet en de statuten te kennen en toe te passen.

### 2.2.1 Bestuurders

Het bestuur wordt door leden gekozen in de ALV. Het bestuur kan bestaan uit meerdere bestuurders. Het bestuur voert de besluiten uit van de ALV en kan hierin opdrachten verstrekken aan het beheerkantoor voor verdere uitvoering. Het beheerkantoor kan ook een bestuurder zijn, als dit op de ALV is besloten; dit dient in de notulen te zijn vastgelegd. De rechten en plichten van de bestuurders kunnen verschillen, net als de taken. Uit de uittreksels van de Kamer van Koophandel volgt wie bestuurders zijn.

### **2.2.2 Bestuurstaken**

Het besturen van de VVE betekent het uitvoeren van de bestuurstaken. Het bestuur voert de besluiten uit van de ALV. Bestuurders zijn gehouden tot een behoorlijke vervulling van de in hun werkring gelegen taken zoals vermeld in de wet, splitsingsakte en reglementen. De taken staan (enigszins cryptisch) verwoord in de wet: “tot de taak van de bestuurder behoren alle bestuurstaken die niet bij of krachtens de wet of de statuten aan een of meer andere bestuurders zijn toebedeeld.” Alle taken staan – met andere woorden – verspreid over de wet en in de statuten.

### **2.2.3 Financiële verantwoording**

In de akte van splitsing staan 3 financiële verplichtingen vermeld. Het bestuur moet een jaarlijkse begroting maken, een jaarrekening opstellen (met balans en exploitatierekening) en een reservefonds aanhouden voor het onderhouden van het gebouw en allerlei onvoorziene uitgaven. In de exploitatierekening staan alle inkomsten en uitgaven van de VVE opgenomen. De jaarrekening gaat naar de Kascommissie voor een controle. Daarna worden de financiële stukken voorgelegd aan de VVE op de vergadering voor een akkoord en hiermee verantwoordt het bestuur zich voor het financieel beleid dat het heeft gevoerd.

### **2.2.4 Discretionaire bevoegdheid**

Het bestuur heeft een discretionaire bevoegdheid. Hiermee wordt bedoeld dat het bestuur een bepaalde vrijheid heeft om in concrete gevallen naar eigen inzicht zelf een besluit te nemen. Deze besluiten gelden ten aanzien van de binnen de werkring gelegen taken van de bestuurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wettelijke plichten uit de splitsingsakte en het reglement. Zijn leden het niet eens met een genomen besluit, dan is het de rechter die kan beoordelen of het genomen besluit in redelijkheid had mogen worden genomen.

### **2.2.5 Het mandaat**

Een mandaat is een door de ALV vastgesteld bedrag die het bestuur niet mag overschrijden bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Gaan de leden op de ALV akkoord met het verstrekken van een mandaat aan het bestuur, dan hoeft het bestuur geen offertes te overleggen in de ALV. Willen leden wel offertes zien, dan dienen ze dit in de ALV aan te geven of geen mandaat te verstrekken.

### **2.2.6 Offertes**

Leden kunnen offertes zien wanneer het bij grote onderhoudswerkzaamheden gaat om hoge bedragen. De beheerder vraagt dan offertes aan en zoekt samen met bestuur en technische commissie een partij uit. Als de leden de offertes willen zien, dan moeten ze dit expliciet benoemen en besluiten en dan zien alle leden de offertes.

### **2.2.7 Begroting goedkeuren**

Als leden in de ALV een begroting niet goedkeuren dan betekent het niet dat hiermee de reeds lopende contracten automatisch eindigen. De betaling van langlopende contracten, verzekeringen en contracten voor dagelijks onderhoud lopen gewoon door.

### **2.2.8 Bestuursverkiezing**

Het bestuur wordt gekozen in de algemene ledenvergadering door leden. Bestuurders worden benoemd door een besluit. Een besluit komt tot stand door een meerderheid van stemmen. Een maximale zittingstermijn voor bestuurders is er niet. Een zittingstermijn kan desgewenst in een Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

### **2.2.9 Aansprakelijkheid**

Bestuurders zijn gehouden tot een behoorlijke vervulling van de in hun werkkring gelegen taken zoals vermeld in de wet, splitsingsakte en reglementen. Als er voldoende bewijs is dat sprake is van schade en van een persoonlijk ernstig verwijt kan een bestuurder hiervoor aansprakelijk worden gesteld.

### **2.2.10 Bestuursverslagen**

De wet verplicht niet uitdrukkelijk tot notuleren. Goed bestuur vergt wel goede notulen. Dit op grond van Boek 2 BW. Een bestuur houdt bestuursvergaderingen. Van een bestuur kan worden verlangd dat zij instaan voor de bestuursverslagen. Het is niet ongebruikelijk dat bestuursverslagen worden ondertekend door het bestuur en vervolgens beschikbaar worden gesteld voor inzage. Dit past ook bij de verplichting behoorlijk bestuur te voeren en de binnen de werkkring gelegen taken te vervullen. Leden kunnen vragen om inzage van de bestuursverslagen, zodat men op de hoogte blijft van tussentijdse ontwikkelingen en genomen besluiten.

### **2.2.11 Functieomschrijving**

Bestuurders kunnen een functieomschrijving hebben waarin hun taken zijn gedefinieerd. Tijdens een ALV kan in beginsel een voorstel worden gedaan indien er geen omschrijving bestaat. Een bestuur moet haar taak overigens naar eigen inzicht invullen. Van een functieomschrijving kan zodoende, als het bestuur dit nodig acht, worden afgeweken.

### **2.2.12 Transparantie en inzagerecht**

De leden dienen voorafgaand aan de ALV te worden voorzien van de benodigde informatie om een geïnformeerd besluit te kunnen nemen. Dit kan ook in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. Van de bestuurders kan verlangd worden dat zij de leden informatie verstrekken en inzage bieden. Leden kunnen bij het bestuur aangeven een inhoudelijke reactie te verlangen en met onderbouwing van stukken te willen ontvangen. Zodoende kunnen leden vragen stellen, informatieverzoeken doen om een goed besluit te kunnen nemen op de ALV. Er zijn geen specifieke vormvoorschriften voor een locatie van inzage. Er is daardoor geen grond om te zeggen dat uitsluitend inzage mogelijk is op een fysieke locatie. Inzage kan per e-mail. Dit kan dus worden verlangd door leden.

### **2.2.13 Notulen van de ALV**

De besluiten die in de ALV zijn genomen worden in de notulen vastgelegd. Goede notulen bevatten de standpunten van leden. Besluiten dienen de beraadslaging te omvatten, transparant te zijn, de stemming en de uitslag te bevatten. De besluiten moeten (dus ook van de stemuitslagen) een transparant beeld bieden. De notulen zijn beschikbaar ter inzage. Er kan worden verlangd dat de notulen zo spoedig mogelijk ter inzage liggen. Na ontvangst concept notulen is het belangrijk dat bij onduidelijkheden en/of onvolledigheden de leden hierop wijzen, in het bijzonder bij het ontbreken van de stemuitslagen en dat dit in het definitieve besluit dient te worden opgenomen en dat men daarvan een kopie wenst te ontvangen ter beoordeling.

### **2.2.14 Een ALV uitroepen**

Als een door de eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen binnen een maand na binnenkomen van het verzoek, dan zijn de verzoekers (10% van de leden) bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement (artikel 33 lid 3 van het Reglement).

Als het verzoek langer dan 4 weken geleden voor het eerst heeft plaatsgevonden door 10% van de leden dan is de bevoegdheid ingetreden dat op eigen kracht een ALV kan worden georganiseerd. Dit dan met inachtneming van de splitsingsakte (zoals de oproepingstermijn van minstens 15 dagen en met machtigingen van tenminste 10% van de leden).

### **2.2.15 Een petitie starten**

Een bestuurslid of VVE is niet bevoegd om een petitie te starten. Bewoners, die toevallig lid zijn van een VVE of van een huurdersvereniging, kunnen wel een petitie starten. Leden kunnen in de ALV het besluit nemen dat het bestuur daarin hun belangen behartigt.

### **2.2.16 Vermijden van belangenverstremgeling**

Belangenverstremgeling kan ontstaan als er geen duidelijke motivering is bij een besluit op de ALV en als leden geen inzage hebben in stukken. Voor leden moet het duidelijk zijn dat zij om een duidelijke motivering moeten vragen als dit ontbreekt op de ALV en dat zij recht hebben op inzage en dat zij van het bestuur informatie kunnen verlangen.

Het tijdig uitsturen van stukken, het van te voren verstrekken van voldoende informatie aan de leden, informatie toegankelijk maken voor leden, het goed voorzitten van een vergadering, het verstrekken van volledige notulen, openheid geven met betrekking tot het aantal stemmen en de motivering op de vergadering en in de notulen, leidt tot transparantie en het voorkomen van belangenverstremgeling en dit valt onder het voeren van een behoorlijk bestuur.

## **2.3. Het beheerkantoor**

### **2.3.1 De VVE-beheerder**

Een beheerkantoor heeft de functie van een VVE-beheerder en kan taken van het bestuur uitoefenen, zoals het financieel beheer, het technisch beheer. De beheerder voert opdrachten uit van de VVE. (Van der Vleuten, 2018)

### **2.3.2 Bestuurder**

Een beheerder kan ook een bestuurder zijn als dit op de ALV is besloten. Als bestuurder moet een beheerder de bestuurstaken verrichten. De rechten en plichten kunnen verschillen met de andere bestuurders; de feitelijke taken kunnen verschillen.

Op de site van [vrecht.nl](http://vrecht.nl) geeft De Laan (2011) het volgende aan.

Volgens de wet dient een beheerder/bestuurder goed ondernemerschap en behoorlijk bestuur te voeren.

- de opdrachtnemer moet bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen, artikel 7:401 BW
- elke bestuurder is tegenover de rechtspersoon gehouden tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak, artikel 2:9 BW.

Wanneer komt een bestuurder/beheerder zijn taken niet na?

Bijvoorbeeld wanneer

- besluiten niet worden geagendeerd
- de jaarstukken niet tijdig worden ingebracht in de vergadering
- de administratie niet op orde is
- de verenigingsbijdragen niet op adequate wijze worden geïnd
- te dure contracten worden gesloten of verlengd zonder eerst meerdere offertes te vragen;
- geweigerd wordt toe te zien op naleving van het reglement, het huishoudelijk reglement of besluiten van de VvE
- aan leden toestemming wordt verleend, die niet verleend kunnen worden
- VvE verplichtingen met derden worden aangegaan, zonder voorafgaande goedkeuring van de ALV terwijl het daarmee gemoeide bedrag de statutaire drempelwaarde overschrijdt.

Als van één of meerdere situaties sprake is dan dient de VVE tijdig een klacht neer te leggen bij de beheerder/bestuurder en hem schriftelijk in gebreke te stellen en hem binnen een redelijke termijn de kans te geven om alsnog na te komen.

### **2.3.3 Belangenbehartiging**

Het beheerkantoor behartigt de belangen van de VVE. Om dit naar behoren te kunnen doen, wordt het beheerkantoor geacht de wet en de statuten te kennen en toe te passen. Een beheerder kan ook een bestuurder zijn als dit in de ALV is besloten. Voor een beheerder, zijnde een bestuurder, geldt hetgeen ook voor de andere bestuurders geldt, namelijk dat zij hun taken behoorlijk dienen te vervullen.

### **2.3.4 Technisch beheerder**

Een VVE kan het onderhoud aan het complex uitbesteden aan een beheerkantoor. De beheerder kan met vaste partijen samenwerken, dit kan voordelen opleveren (kwaliteit en mogelijke kortingen), maar het is ook mogelijk dat extra kosten voor elke opdracht in rekening worden gebracht bij de VVE, waardoor de kosten voor de leden hoger uitvallen.

### **2.3.5 Belangenverstremgeling**

Omdat een beheerkantoor financiële belangen heeft bij een VVE, kan belangenverstremgeling ontstaan. Als de beheerder/bestuurder financiële belangen heeft, dan is het handig dat leden offertes zien. Als een mandaat wordt verstrekt aan het bestuur, dan is het bestuur niet verplicht om offertes te laten zien. Het is daarom goed om hierover duidelijke afspraken te maken.

### **2.3.6 Samenwerking beëindigen**

Als een beheerder zijn functie niet naar behoren uitvoert, dan kan op de ALV een besluit worden genomen over de voortzetting. Het besluit voor het beëindigen van de samenwerking met een bestuur of bestuurder kan op elk moment in de ALV worden genomen. Als de grooteigenaar met meerderheidsstem zich niet aansluit bij de meerderheid van de individuele eigenaren, dan dienen de leden de grooteigenaar om een motivering te vragen.

## **2.4 Kascommissie**

De VVE is verplicht de jaarrekening te laten controleren. Dit kan door een kascommissie of een externe accountant. Bij controle door een accountant liggen de kosten hoger. De VVE kan een kascommissie instellen door deze jaarlijks te benoemen. In boek 2, artikel 48.2 BW staan de bevoegdheden van een kascommissie.

De commissie

- moet bestaan uit minimaal 2 leden van de VVE, deze mogen geen lid zijn van het bestuur
- beoordeelt het financiële beheer en bestuursbeleid en heeft een belangrijke onderzoekstaak
- treedt onafhankelijk op
- ontvangt van het bestuur alle financiële stukken, zoals offertes, facturen, overzicht bezittingen VVE om goed onderzoek te kunnen doen
- doet verslag van zijn beoordeling en onderzoek op de ALV. Bij misstanden, dienen deze gemeld te worden op de ALV.

## **2.5 Technische commissie**

Om flinke kosten te besparen op de begroting kan de technische commissie gevraagd worden om offertes op te vragen en te beoordelen en om toezicht te houden op grotere klussen als liftinspectie, liftonderhoud, schilderen, verbouwingen, onderhoudsreparaties op contractbasis, dakonderhoud, schoonmaakbedrijven etc.

## 2.6 De grooteigenaar

Er is rechtspraak bekend dat een grooteigenaar bij het stemmen andere eigenaren niet zomaar kan benadelen en dat van een grooteigenaar een motivatie kan worden gevraagd.

### 2.6.1 Leidende rol

Een voordeel van de aanwezigheid van een grooteigenaar in een VVE is dat deze met zijn meerderheidsstem een leidende rol kan hebben, wanneer belangen tussen individuele eigenaren vast lijken te lopen. Maar wat betekent deze leidende rol als blijkt dat knelpunten escaleren?

### 2.6.2 Motivering en transparantie

Tijdens de ALV kan worden gevraagd dat de grooteigenaar en overige eigenaren hun mening motiveren, waar mogelijk met stukken. De motivering dient plaats te vinden tijdens de vergaderingen of binnen een redelijke termijn van uiterlijk 2 weken. Een dergelijk verzoek is vooral bedoeld om gelegenheid te bieden om te oordelen of de belangen van de VvE zijn gediend en dat er geen sprake is van misbruik van meerderheidsmacht. Deze werkwijze biedt namelijk veel meer gelegenheid voor een gezond en vruchtbaar debat en breed gedragen bestuursbesluiten.

### 2.6.3 Een meerderheidsbelang

Een appartementseigenaar met een meerderheidsstem mag zijn stemrecht gebruiken om voor zijn eigen belangen op te komen, maar dient hierbij openheid te geven en transparant te zijn over zijn stemkeuze. Zowel in de rechtspraak als in de wet wordt hier niet gesproken van een plicht. Bij het ontbreken van openheid riskeert een grooteigenaar aangesproken te kunnen worden vanwege misbruik van meerderheidsmacht. Als bij de besluitvorming sprake is van één of meerdere van onderstaande situaties, dan kan het in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid volgens de rechtspraak

- Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van individuele eigenaren
- De VVE wordt aan een niet-marktconforme overeenkomst gebonden
- De grooteigenaar wordt onredelijk bevoordeeld
- De individuele eigenaren worden onredelijk benadeeld
- De belangen van de individuele eigenaren worden op ernstige wijze geschonden
- Het stemrecht wordt gebruikt om een besluit erdoor te drukken zonder dat over motieven openheid en transparantie wordt gegeven
- Er wordt zonder enige motivering gestemd

(Van der Vleuten, 2018)

Als een besluit wordt genomen waar een eigenaar of eigenaren het niet mee eens zijn, dan kan naar de kantonrechter worden gestapt met het verzoek om het besluit te vernietigen. De kantonrechter gaat kijken of het genomen besluit in strijd is geweest met de eisen van redelijkheid en billijkheid, met andere woorden of misbruik is gemaakt van meerderheidsmacht. Als sprake is geweest van misbruik van meerderheidsmacht, zal de kantonrechter het besluit vernietigen.

## 2.7 De individuele eigenaren

Een eigenaar heeft als lid een bevoegdheid, bijvoorbeeld om te stemmen en deel te nemen aan vergaderingen. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt als een eigenaar daarvoor kiest of niet kiest.

## 2.8 Wie kunnen bijdragen aan een goed bestuur?

Als een goed bestuur gevoerd wordt, dan staan vaak de neuzen dezelfde kant op. Maar als dat niet het geval is, dan kunnen andere partijen daar een positieve wending aan geven.



### **2.8.1 Individuele eigenaren en huurders**

Bewoners kunnen aangeven waar zaken vastlopen, waar hun zorgen liggen en waar mogelijkheden voor verbetering liggen en dit bespreekbaar maken bij het beheerkantoor; deze kan het als aandachtspunt meenemen naar de bestuursvergadering en indien nodig als agendapunt meenemen naar de ALV.

### **2.8.2 Gemeente**

Als knelpunten bij een wooncomplex toenemen, heeft dit niet alleen gevolgen voor de reputatie van het bestuur, maar ook gevolgen voor de gemeente. De gemeente kan het bestuur hulp bieden door middel van procesbegeleiders en trainingen. Het is in het voordeel van de gemeente dat een situatie niet gaat escaleren en het is in het voordeel van de VVE om hieraan mee te werken.

### **2.8.3 Projectontwikkelaar**

Een projectontwikkelaar wil graag dat zijn project gedragen wordt door bewoners en dat er geen onnodige vertraging ontstaat. Door gesprekken te voeren met bewoners kan beter worden ingespeeld op de behoefte van bewoners en gebied. Een goede samenwerking met de gemeente en projectontwikkelaar leidt tot positieve ontwikkelingen binnen de VVE.

## **2.9 Wat kunnen eigenaren doen als het vastloopt?**

Als een meerderheid van individuele eigenaren vastloopt in de samenwerking met bestuur, beheerkantoor en grooteigenaar dan zijn er een aantal mogelijkheden. In sommige gevallen zal een besluit moeten worden genomen in de ALV. Gaat de grooteigenaar met zijn meerderheidsstem niet mee met verbetervoorstellen, dan kan de kantonrechter worden ingeschakeld (bijvoorbeeld in samenwerking met Rechtsbijstand).

### **2.9.1 Gemeente inschakelen**

De gemeente benaderen met de vraag of zij een onafhankelijke procesbegeleider kunnen faciliteren. De 'spelregels' van de VVE kunnen op verschillende manieren worden toegepast. Met een procesbegeleider kunnen deze spelregels op een goede manier worden vastgelegd en deze kunnen in een VVE-beleid worden opgenomen.

### **2.9.2 Advies inschakelen**

Er zijn verschillende mogelijkheden, hieronder een aantal.

- Als leden een rechtsbijstandsverzekering hebben afgesloten, dan kunnen zij hun Rechtsbijstand inschakelen voor advies.
- Vereniging Eigen Huis heeft een geschillencommissie. Een VVE kan bij deze geschillencommissie geschillen voorleggen die zij met de professionele VVE beheerder heeft. De beheerder moet dan wel lid zijn van Vastgoed Management Nederland (VGM NL) of zich bij de geschillencommissie hebben laten registreren. De kosten van de geschillencommissie zijn 500euro ex BTW. De voordelen voor de VVE zijn de beperkte kosten. De VVE heeft geen advocaat nodig en de procedure is inclusief deskundigenrapport.
- VVE-belang inschakelen
- Een onafhankelijke procesbegeleider inschakelen

### **2.9.3 De kantonrechter**

Als op de ALV een besluit wordt genomen waar eigenaren het niet mee eens zijn, dan kan naar de kantonrechter worden gestapt. Als sprake is geweest van misbruik van meerderheidsmacht, zal de kantonrechter het besluit vernietigen. Een verzoekschrift kan bij de kantonrechter worden ingediend binnen een maand na kennisgeving van een besluit of nadat een eigenaar hiervan kennis heeft kunnen nemen. Als het besluit nog niet op schrift is gesteld en nog niet bekend is dan kan het

standpunt worden ingenomen dat er alsnog een procedure gestart zal worden vanaf datum kennisneming. De wederpartij kan wel stellen dat het besluit niettemin al bekend was op de ALV. Dit kan dan eventueel een discussiepunt opleveren. Ook een andere eigenaar kan later pas kennis nemen van het besluit en een verzoekschrift indienen. Een procedure bij de kantonrechter kan zelf worden ingesteld en met meerdere eigenaren gezamenlijk. Hierbij kan een eigenaar zich door een gemachtigde (bijvoorbeeld een jurist of advocaat) laten vertegenwoordigen.

#### **2.9.4 Raad van Toezicht**

Een Raad van Toezicht als toezichthoudend orgaan is in beginsel, en uiteraard op voorwaarde dat deze worden ingevuld door de juiste en capabele partijen, bij uitstek het orgaan om toezicht te houden op de gang van zaken binnen de VVE en vertrouwen zoveel mogelijk te kunnen waarborgen. Het is een onafhankelijk orgaan binnen de VvE, dit wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door (bijvoorbeeld) het gegeven dat een bestuurder geen lid kan zijn van de Raad van Toezicht (62.4 Modelreglement). Een lid van de Raad van Toezicht kan een eigenaar zijn maar dat hoeft niet (62.4). Een Raad van Toezicht heeft ook inzage-recht (62.6). Deze Raad kan vooral bij grotere wooncomplexen zoals Calandria een waarborg bieden om ervoor te zorgen dat de belangen van de leden/eigenaren worden gediend.

#### **2.9.5 Raadsleden**

Bewoners kunnen raadsleden, bijvoorbeeld uit hun omgevingsgebied benaderen, om te helpen bij verbetering van het gebied en om vragen te stellen aan het College.

#### **2.9.6 Media**

De media inschakelen is een middel om er voor te zorgen dat zaken sneller worden opgepakt.

# Hoofdstuk 3 – VVE Calandria: knelpunten wooncomplex

*Tegen welke knelpunten lopen bewoners van dit appartementencomplex aan, hoe zijn deze knelpunten ontstaan, wie zijn de betrokken partijen en hoe kunnen de knelpunten worden aangepakt?*

---

In hoofdstuk 2 is beschreven hoe een goed bestuur gevoerd wordt en wie daaraan kunnen bijdragen. In dit hoofdstuk worden knelpunten opgesomd die zich voordoen in het wooncomplex. Per knelpunt worden verbetervoorstellen gedaan.

VVE Calandria gaat over het wooncomplex en bestaat uit een beheerkantoor, 2 bestuursleden, de individuele eigenaren en de grote eigenaar.

## 3.1 Bestuursvergadering

Een paar keer per jaar worden bestuursvergaderingen gehouden.

### Probleem

Leden zijn niet op de hoogte welke afspraken en welke kosten worden gemaakt. Als leden vragen om de notulen/actielijsten van deze vergaderingen, dan zijn deze er niet.

### Hoe is dit probleem ontstaan?

Er wordt geen verslag gemaakt van de bestuursvergadering, omdat het bestuur aangeeft dat het niet verplicht is. Leden hebben gevraagd of het bestuur in verband met transparantie bereid is dit wel te doen.

**Verbetervoorstel :** In de ALV vastleggen dat notulen worden gemaakt van bestuursvergaderingen en dat deze ter inzage liggen voor leden.

## 3.2 Toegang tot informatie

Leden zijn onvoldoende op de hoogte van de voortgang en stand van zaken. Er is sinds 2019 een online portaal, maar niet alle leden zijn hiervan op de hoogte. Rapporten en offertes gaan niet mee met de vergaderstukken en staan ook niet op het portaal. Deze moeten de leden bij het bestuur opvragen.

### Probleem

Leden krijgen niet makkelijk toegang tot informatie. Aan de ene kant zegt het bestuur dat leden informatie kunnen opvragen. Aan de andere kant voelt het voor leden bezwaarlijk aan informatie bij het bestuur op te vragen, omdat zij het idee hebben dat het bestuur liever geen informatie deelt.

### Hoe is het probleem ontstaan?

Gebrek aan transparantie

**Verbetervoorstel : ??**

### 3.3 Offertes inbrengen

#### Probleem

Er heerst bij leden onduidelijkheid over het ontstaan van het begrotingstekort, waarvoor zij een verhoging van 80-100euro betalen. De leden zien de kosten stijgen en hebben er geen grip op. Als op de ALV leden aangeven zelf offertes te willen inbrengen, gaat het beheerkantoor hiermee niet akkoord en legt in de notulen vast dat leden alleen bedrijfsnamen kunnen aanleveren en dat het beheerkantoor zelf de offertes aanvraagt. Maar de leden hebben het recht om zelf offertes te mogen inbrengen, nergens in de splitsingsakte staat dat de leden dit niet mogen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Het beheerkantoor legt in de notulen een besluit vast waarover niet is gestemd.

**Verbetervoorstel : ?**

### 3.4 Leden zien geen offertes

#### Probleem

Leden hebben geen grip op de stijgende kosten, omdat er geen offertes met de vergaderstukken meegaan. Het MJOP is een excel sheet, zonder verdere onderbouwing.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Het beheerkantoor zegt dat de werkzaamheden vallen onder spoedeisende zaken, waardoor het geen offertes hoeft te laten zien. Daarnaast hebben leden het bestuur een mandaat gegeven, waardoor het bestuur niet verplicht is om offertes te laten zien aan de ALV.

**Verbetervoorstel : Willen leden offertes zien, dan mandaat opheffen op de ALV**

### 3.5 Financieel tekort

#### Probleem

Jarenlang blijkt de bijdrage niet te zijn geïndexeerd en blijkt onvoldoende reserve te zijn gespaard. Dit leidt tot een financieel tekort met een forse verhoging voor leden. Als de leden een nieuw besluit willen nemen om de bijdrage verantwoord te verlagen, sluit het bestuur zich hier niet bij aan. Het bestuur vindt dat de leden jarenlang niet wilden indexeren, zij hebben hun kop in het zand gestoken en moeten nu de kosten betalen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

- Als gevraagd wordt waarom de leden niet wilden indexeren/niet wilden sparen, komt geen antwoord.
- Als gevraagd wordt of het bestuur aan de hand van het MJOP aan de leden heeft uitgelegd en onderbouwd waarom indexatie en extra sparen nodig is, komt geen antwoord.
- In de notulen wordt wel aangegeven dat een aantal leden zich zorgen maakt dat niet jaarlijks geïndexeerd en gespaard wordt, maar er wordt geen besluit genomen op dit punt.
- Het is onduidelijk waarom de grooteigenaar met zijn meerderheidsstem hier geen actie heeft genomen.

**Verbetervoorstel :** Het verantwoord verlagen van de bijdrage is mogelijk als de kosten op het MJOP worden verlaagd. Dalen de kosten op het MJOP, dan kan ook de bijdrage worden verminderd. Als het bestuur niet meewerkt, dan Rechtsbijstand en Vereniging Eigen Huis om advies vragen.

### 3.6 ALV uitroepen: verlaging bijdrage

#### Probleem

Als de maandelijkse bijdrage door een begrotingstekort in één keer stijgt met 80-100euro, roepen de leden een ALV uit om een nieuw besluit te nemen over de verhoging. Er wordt op de ALV geen besluit genomen, omdat het bestuur zegt dat er geen concreet voorstel ligt. VVE Rechtsbijstand zegt dat de verhoging kan worden verlaagd middels een nieuw besluit op de volgende ALV. Het bestuur wordt vervolgens gevraagd om een ALV te organiseren zodat een nieuw besluit kan worden genomen over de verhoogde bijdrage. Het bestuur zegt daarop dat de leden op de vorige ALV de kans hadden dit te doen. Als uiteindelijk een jaar later op de eerstvolgende ALV een concreet voorstel voor verlaging wordt ingediend, wordt deze door het beheerkantoor niet meegenomen naar de ALV, waardoor wederom geen besluit wordt genomen.

#### Hoe is dit probleem ontstaan?

De leden hadden binnen 1 maand van het besluit naar de kantonrechter moeten stappen. Dit is niet gebeurd.

**Verbetervoorstel:** De leden kunnen opnieuw een ALV uitroepen en de verhoging op de agenda plaatsen, zodat een nieuw besluit kan worden genomen. Als de leden het niet eens zijn met het besluit, dan binnen 1 maand naar de kantonrechter gaan.

### 3.7 De Algemene Leden Vergadering (ALV)

Op de ALV worden door de leden besluiten genomen en de meerderheid bepaalt.

#### Probleem

- Er zijn verschillende knelpunten en er wordt maar 1 x per jaar een ALV georganiseerd
- De notulen verstrekken niet altijd volledige informatie
- Niet alle vergaderstukken worden meegezonden; leden moeten dit bij het bestuur opvragen.
- Leden zien geen offertes

#### Hoe is dit probleem ontstaan?

Er is gebrek aan transparantie

**Verbetervoorstel :** Meer structuur en transparantie

- Op de ALV besluiten om een onafhankelijke notulist in te zetten
- Voorafgaand aan de ALV dienen alle vergaderstukken op het online portaal te staan of ter inzage te liggen, zodat leden een geïnformeerd besluit kunnen nemen op de ALV.
- Zo min mogelijk mandaat verstrekken, maar vragen om offertes aan te leveren op de ALV.
- Bewonersbijeenkomst organiseren waarbij alle bewoners, bestuurders en grooteigenaar aanwezig zijn om knelpunten en aanpak te bespreken, onder begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider (als daar geld voor beschikbaar is).

### 3.8 Notulen ALV

In de vergadering wordt informatie besproken, maar deze blijkt niet altijd volledig. Omdat de notulen maanden later naar de leden worden gezonden, is het voor leden niet altijd duidelijk welke informatie ontbreekt.

#### Hoe is het probleem ontstaan

Gebrek aan transparantie

#### **Verbetervoorstel :**

- Als de samenwerking tussen bestuur en leden niet op gang komt, dan is het verstandig als de notulen door een onafhankelijke notulist worden vastgelegd
- Notulen dienen binnen 2 weken ter inzage te liggen.
- Op een ALV altijd vragen om motivering
- Standpunten en stemuitslag moeten in de notulen worden vastgelegd

### 3.9 Bestuursverkiezing

#### Probleem

Als een bestuursverkiezing wordt gehouden, wordt door het beheerkantoor gecommuniceerd dat een meerderheid heeft gekozen. Achteraf blijkt dat de grooteigenaar zich met zijn keuze niet heeft aangesloten bij de grote meerderheid van individuele eigenaren. Omdat geen motivering is gegeven, is niet duidelijk waarop zijn keuze is gebaseerd. De waarheid gaat een eigen leven leiden als blijkt dat het aantal stemmen in de notulen verschilt met wat gecommuniceerd is op de verkiezingsavond ten voordele van de grooteigenaar. Als het beheerkantoor daarna op de ALV gevraagd wordt hierover duidelijkheid te geven, blijkt de informatie niet transparant te zijn. Hierdoor neemt het wantrouwen toe.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Gebrek aan transparantie.

**Verbetervoorstel:** Vastleggen dat het aantal stemmen en motivering bij een besluit duidelijk moeten zijn.

### 3.10 Vervanging rookgasafvoeren

Het beheerkantoor vertelt op de ALV dat het onderzoeksrapport laat zien dat de rookgaskanalen in slechte staat zijn. Een onafhankelijke deskundigheidsrapport adviseert op basis van 3 offertes om voor bedrijf XX te kiezen. Het bestuur vraagt of de leden akkoord gaan met vervanging van de kanalen en de leden gaan akkoord. Daarna vragen de leden het onderzoeksrapport op. Het beheerkantoor verstrekt deze moeizaam.

#### Probleem

Achteraf blijkt dat alle 3 offertes gericht zijn op één soort systeem: inliner. Als gevraagd wordt waarom ook niet andere systemen zijn meegenomen, wordt een niet onderbouwd antwoord gegeven. Als een ledenvoorstel wordt ingediend voor een meer duurzame vervanging van de kanalen, wordt deze door het beheerkantoor afgewezen met de mededeling dat reeds een akkoord is gegeven op het andere voorstel.

Er blijven een aantal vragen:

1. Wie heeft vooraf de keuze gemaakt
2. Is het inlinersysteem in voordeel van de bewoners

#### **Hoe is het probleem ontstaan**

Gebrek aan transparantie. Particuliere rechtsbijstand is ingeschakeld. Aan het informatieverzoek van rechtsbijstand komt het bestuur gedeeltelijk tegemoet

**Verbetervoorstel** : Raad van Toezicht instellen: kan eerder genomen besluiten onder de loep nemen.

### **3.11 Zonnepanelen**

#### **Probleem**

Een aantal leden wil graag zonnepanelen. Vanwege de vele problemen en de forse verhoging, is hiervoor weinig interesse bij individuele leden.

#### **Hoe is het probleem ontstaan?**

Er zijn teveel knelpunten bij Calandria.

**Verbetervoorstel:** Eerst knelpunten aanpakken.

### **3.12 Behandeling van klachten en meldingen**

#### **Probleem**

Het wooncomplex bestaat uit eigenaren en huurders. Bewoners hebben weinig vertrouwen in het maken van een melding.

#### **Hoe is het probleem ontstaan?**

Er wordt niet adequaat gehandeld op klachten en meldingen van bewoners.

**Verbetervoorstel:** Om klachten gericht aan te pakken, is het handig als alle meldingen centraal binnenkomen bij het beheerkantoor die deze dan bespreekt met bestuur en vastgoedmanager. Indien meldingen niet kunnen worden aangepakt, dan kunnen ze naar de ALV voor een besluit.

### **3.13 De goede vrede of angstcultuur**

#### **Probleem**

Een bewoner heeft last van sigarettenpeuken voor de deur. Als bewoner meerdere malen een verzoek doet bij veroorzakers, blijft het probleem zich voortzetten. Bewoner wordt geadviseerd om het beheerkantoor te informeren. Bewoner besluit dit niet te doen.

#### **Hoe is het probleem ontstaan**

Er is weinig vertrouwen dat knelpunten kunnen worden aangepakt

**Verbetervoorstel** : ???

### 3.14 Jaarvolmachten

#### Probleem

Dertig individuele eigenaren hebben zich verzameld met jaarvolmachten en hebben deze neergelegd bij een actieve VVE-lid om namens hen te spreken op de ALV.

#### Hoe is het probleem ontstaan

De grooteigenaar is een commerciële partij met een meerderheidsstem die voldoende kennis en financiële middelen heeft.

**Verbetervoorstel :** Rechtsbijstand, Raad van Toezicht of Procesbegeleider inzetten

### 3.15 De positie van huurders

#### Probleem

Huurders hebben geen stemrecht en voelen zich nauwelijks gehoord. De ervaring van huurders is dat ze 'van het kastje naar de muur' worden gestuurd. Dit veroorzaakt zoveel frustratie dat ze uiteindelijk geen melding meer maken. Omdat de problemen niet worden aangepakt, blijven de problemen zich voortzetten.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Huurders kunnen zich niet verzamelen omdat een gezamenlijke klacht niet in behandeling wordt genomen.

**Verbetervoorstel :** Het Huurteam Den Haag inschakelen voor advies.

### 3.16 De huurcommissie

#### Probleem

Deze commissie signaleert algemene probleemkwesties en geeft deze door aan de vastgoedmanager. Huurders vinden dat hun belangen onvoldoende worden behartigd.

#### Hoe is het probleem ontstaan

De connectie tussen huurders en huurcommissie wordt onvoldoende gemaakt

**Verbetervoorstel:** De overlegwet kent veel wettelijke rechten. Deze rechten betreffen ook de rol die de grooteigenaar/beheerder zou moeten pakken ten behoeve van het prettig wonen voor huurders. De Woonbond is een organisatie die de huurcommissie adviseert over hun rol, hun rechten en wat zij kunnen betekenen voor huurders.



### 3.17 Het sigarettenprobleem

#### Probleem

In het wooncomplex is sprake van 1) wietgeur in de woningen afkomstig vanuit de ventilatierooster, 2) sigaretten worden uit het raam gegooid en komen terecht bij het tankstation, 3) sigaretten die bij de onderste etages de slaapkamerraam of balkon binnen waaien, 4) op de galerijen en in het trappenhuis zijn dagelijks sigaretten en jointjes te vinden. Dit leidt tot verstopte afvoerputjes en dit zijn extra kosten die door alle bewoners worden gedragen. Het probleem is in 2020 vermeld in het leefbaarheidsonderzoek, maar het beheerkantoor kan het probleem niet aanpakken, zie foto's.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Er is geen goede aanpak.

#### Verbetervoorstel : Verbeter de onderlinge samenwerking/schakel expertise in

1. Meer samenwerking tussen beheerkantoor, huismeester en schoonmaak
2. Op etages waar zich problemen voordoen, extra informatiebrieven hangen.
3. Nagaan door wie het probleem wordt veroorzaakt. Ingeval van huurders dient ook de vastgoedmanager bij te dragen aan probleemaanpak.
4. Bij escalatie van problemen een bewonersbrief uitdoen met foto's en uitleg wat de gevolgen zijn van sigarettenprobleem (verstopte afvoerput, het gevaar van aanwezigheid tankstation, etc) en dat de kosten hiervan gedragen worden door alle bewoners.



*Sigarettenpeuken bij tankstations, op galerij, in trappenhuis*

### 3.18 De fietsenstalling

#### Probleem

Sinds 2016 is de fietsenstalling opgeheven door de Brandweer om veiligheidsredenen. Bewoners plaatsen hun fietsen op de galerij, omdat de berging onvoldoende ruimte biedt. Deze situatie veroorzaakt veiligheidsproblemen (vluchtroutes). Bewoners willen ook geen fietsen aanschaffen omdat ze het nergens kwijt kunnen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

In 2022 biedt de gemeente aan om mee te denken aan een goede oplossing, maar de voorzitter wijst dit aanbod af omdat zij het intern wil bespreken. Het fietsenprobleem is nog steeds gaande.

**Verbetervoorstel :** Het bestuur op de ALV vragen waarom niet is ingegaan op het aanbod van de gemeente.



*Fietsen worden op de galerij geplaatst*

### 3.19 De coffeshopboot

#### **Probleem**

In 2017 wordt een coffeshopboot naar het appartementencomplex verplaatst, zonder dat bewoners op de hoogte zijn van de plannen. Ook het bestuur is niet geïnformeerd, waardoor niet tijdig bezwaar kon worden ingediend. Als de coffeshopboot zich vestigt bij het appartementencomplex beginnen de problemen te escaleren en uiteindelijk wordt een petitie getekend met 106 handtekeningen voor verplaatsing van de coffeshopboot.

#### **Hoe is het probleem ontstaan?**

De verplaatsing van een coffeshopboot wordt door de gemeente jaren vooraf besproken en voorbereid. Waarom zijn bewoners niet geïnformeerd over deze plannen?

**Verbetervoorstel:** Het bestuur op de ALV vragen om duidelijkheid.

### 3.20 Veiligheid en leefbaarheid wooncomplex

#### **Probleem**

Bij de hoofdingang van het wooncomplex ligt veel troep. Het leidt tot veel ongedierte. Bij de ingang wordt geürineerd en er ligt van alles. Er komen verslaafden in het gebouw. In de berging wordt gedeald. In het trappenhuis wordt wiet gerookt. Er ligt veel zwerfvuil bij de hoofdingang. Het beheerkantoor kan deze knelpunten niet goed aanpakken omdat het een gevolg is van de leefbaarheid in de openbare ruimte.

#### **Hoe is het probleem ontstaan?**

Aantrekkingskracht coffeshopboot

**Verbetervoorstel:** ??



*Er ligt veel troep bij hoofdingang en trappenhuis*

### 3.21 De grooteigenaar

Als gevraagd wordt naar de rol van een grooteigenaar met meerderheidsstem, dan wordt gezegd dat de grooteigenaar rekening dient te houden met de stem van de meerderheid van individuele eigenaren. Daarnaast kan de stem van de grooteigenaar een leidende rol hebben, daar waar het onderling tussen individuele eigenaren vastloopt.

#### Probleem

In de praktijk werkt het anders. Knelpunten nemen toe. Wat betekent de leidende rol van de grooteigenaar als knelpunten toenemen?

#### Hoe is dit probleem ontstaan?

De grooteigenaar is een commerciële partij met een meerderheidsbelang.

<b>Verbetervoorstel : ??</b>
------------------------------

### 3.22 Het beheerkantoor

#### Probleem

Het beheerkantoor heeft een centrale positie. De bestuursleden, eigenaren, grooteigenaar en de huurders staan allen via het beheerkantoor met elkaar in verbinding. Als verschillende knelpunten toenemen, rijzen er vragen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

De openbare ruimte heeft invloed op de leefbaarheid in het wooncomplex. Het beheerkantoor kan de vele knelpunten financieel niet aan. Bewoners kunnen de hoge kosten financieel niet aan. In gesprek met de gemeente is niet mogelijk, want deze bemoeit zich niet met VVE zaken.

### **Verbetervoorstel :**

- Zet de knelpunten op papier en vraag het beheerkantoor om uitleg
- Voldoet het contract van het beheerkantoor aan de behoefte van het wooncomplex?
- Rechtsbijstand en Vereniging Eigen Huis om advies vragen.

### **3.23 De relatie tussen bestuur en leden**

In 10 jaar tijd ontwikkelen zich diverse knelpunten. Langzamerhand verandert de relatie tussen bewoners en bestuur.

#### **Het probleem**

Het aantal knelpunten neemt toe, zoals

- De verplaatsing van de coffeeshopboot naar het wooncomplex
- Het sluiten van een inpandige fietsenstalling, zonder een vervangende oplossing
- Het ontstaan van een financieel tekort wat tot onduidelijkheid bij bewoners leidt
- Het vermelden van hoge kosten op de begroting en het ontbreken van offertes en motivering
- Het onvoldoende informeren van leden over de (tussentijdse) ontwikkelingen en kosten.
- Niet adequaat handelen als leden een klacht of melding maken
- Het ontstaan van een bezwaard gevoel bij leden om informatie bij het bestuur op te vragen omdat het lijkt alsof het bestuur die informatie niet wil delen.
- Leden vinden dat zij geen invloed kunnen uitoefenen voor positieve verandering in VVE

Door deze ontwikkelingen, ontstaat het gevoel bij leden dat hun belangen niet worden behartigd. De bestuursvoorzitter geeft aan niet op de hoogte te zijn van knelpunten, aangezien er bij haar geen meldingen zijn binnen gekomen. De voorzitter vindt dat er betrokkenheid ontbreekt bij de leden, omdat de leden niet naar de ALV komen. De interne situatie leidt tot het ontstaan van twee kampen binnen de VVE, waarbij een groeiende groep kiest voor verandering.

#### Betrokkenheid bij leden

Bij sommige leden is de betrokkenheid laag door een combinatie van factoren:

- In de ALV gaat het er soms hard aan toe
- De stem van de leden lijkt jarenlang niet te worden gehoord
- De leden kunnen niet op tegen een commerciële partij met een meerderheidsstem
- Er is weinig vertrouwen dat problemen kunnen worden aangepakt, het speelt al jaren
- Omdat het leidt tot veel frustratie, willen bewoners niet meer betrokken zijn
- Drukke vanwege werk, kinderen en overige (mantel)zorg
- Voor sommigen is de VVE een lastig te volgen onderwerp
- Men spreekt geen Nederlands
- Oudere leeftijd/fysieke beperkingen

Toch is op een bepaalde manier wel betrokkenheid. Circa 30 eigenaren hebben zich verzameld en hun handtekening neergelegd bij een actieve VVE-lid met het verzoek verandering door te voeren.

#### **Hoe is het probleem ontstaan?**

Toename van knelpunten en gebrek aan transparantie

**Verbetervoorstel :** Verzamel volmachten om invloed uit te oefenen op de ALV. Van daaruit kan gekozen worden voor verder onderzoek, Rechtsbijstand, Raad van Toezicht, Procesbegeleider etc.

### 3.24 Patstelling

#### Probleem

Door toename van knelpunten zijn grooteigenaar en een meerderheid van individuele eigenaren tegenover elkaar komen te staan. Als particuliere rechtsbijstand wordt ingeschakeld, leidt dit tot een patstelling tussen beide partijen. Dit heeft invloed op de sfeer, samenwerking en onderlinge communicatie.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Een particuliere rechtsbijstand is ingeschakeld

**Verbetervoorstel** : Met rechtsbijstand bespreken welke stap te maken.

### 3.25 Afgehaakte bewoners

Bij Calandria zijn diverse belangengroepen aanwezig: de grooteigenaar, de bewoners, het bestuur, het beheerkantoor, de projectontwikkelaar, de bedrijven en vanuit de openbare ruimte is de gemeente betrokken. De bewoners zijn de zwakste schakel. Vanwege allerlei belangen wordt hun stem niet gehoord. Dit betekent dat als bewoners meer structuur, meer transparantie, meer veiligheid en leefbaarheid willen, dit simpelweg niet haalbaar is.

#### Probleem

Bewoners raken het vertrouwen kwijt en haken uiteindelijk af.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Bewoners worden niet gehoord

**Verbetervoorstel** Ga het gesprek aan met bewoners

# Hoofdstuk 4 – VVE RBA: Knelpunten bewonersparkeerdek

*Welke knelpunten doen zich voor op een bewonersparkeerdek, welke rol heeft de VVE bij de aanpak van deze knelpunten, wat kan de gemeente betekenen?*

---

In hoofdstuk 2 is beschreven hoe een goed bestuur gevoerd wordt en wie daaraan kunnen bijdragen. In dit hoofdstuk worden knelpunten opgesomd die zich voordoen op een bewonersparkeerdek. Per knelpunt worden verbetervoorstellen gedaan.

VVE RBA gaat over het bewonersparkeerdek welke zich bovenop het bedrijventerrein bevindt. Deze VVE bestaat uit een beheerkantoor, 2 bestuursleden, de individuele eigenaren, de grooteigenaar, de projectontwikkelaars en een aantal bedrijven.

## 4.1 Het bestuur

### Probleem

Het bestuur bestaat uit een beheerkantoor en twee bestuursleden. Beide bestuursleden kiezen voor een voorzittersfunctie. Het ene bestuurslid wil de oude weg blijven volgen. Het andere bestuurslid wil verandering en een transparant beleid en wordt gedragen door dertig leden met jaarvolmachten. Beide bestuursleden staan niet ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

### Hoe is dit probleem ontstaan?

Er kan geen voorzitter worden gekozen.

**Verbetervoorstel : ??**

## 4.2 Offertes

### Probleem

Leden zien geen offertes

### Hoe is dit probleem ontstaan

1. Het beheerkantoor zegt dat de werkzaamheden vallen onder spoedeisende zaken, waardoor geen offerte hoeft te worden aangeleverd.
2. Bij een mandaat is het bestuur niet verplicht om offertes te laten zien aan de ALV.

**Verbetervoorstel : Mandaat opheffen**

## 4.3 Slagbomen

### Probleem

De knelpunten uit de openbare ruimte verplaatsen zich naar het bedrijventerrein en naar het bewonersparkeerdek. Op de ALV wordt voorgesteld om slagbomen op het bewonersparkeerdek terug te plaatsen. De huurders willen slagbomen, want in hun servicebijdrage staan de kosten van slagbomen doorberekend. Een deel van de individuele eigenaren wil geen slagbomen, omdat zij het

geldverspilling vinden: de slagbomen zullen namelijk opnieuw vernield worden, omdat het bedrijventerrein vrij toegankelijk is.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

De knelpunten in de openbare ruimte hebben zich verplaatst naar het privéterrein, waardoor bewoners de overlast ervaren.

**Verbetervoorstel :** Eerst slagbomen en camera's plaatsen bij oprit en afrit van bedrijventerrein. Daarna slagbomen op het bewonersparkeerdek plaatsen.

### 4.4 Veiligheid en leefbaarheid bewonersparkeerdek

#### Probleem

De leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimte hebben invloed op het bewonersparkeerdek. Er is sprake van drugshandel, prostitutie en hangjongeren in auto's en op motoren. Op het terrein liggen lachgasballonnen, condoms, naalden en allerlei zwerfvuil. Als bewoners telefonisch melding maken van overlast op het bewonersparkeerdek en artikel 461 noemen, dan zegt de politie dat geen hulp kan worden aangeboden, omdat het een privéterrein betreft. Politie en handhaving geven aan alleen actie te kunnen ondernemen als het bewonersparkeerdek met een hek of met slagbomen is afgesloten. Als uiteindelijk slagbomen en camera's zijn geplaatst en bewoners melding maken van overlast, zegt de politie geen hulp te kunnen bieden omdat er sprake is van een privéterrein. De gemeente vindt dat het beheerkantoor pro actief moet handelen. Het beheerkantoor geeft aan dat er teveel knelpunten zijn en dit kan hij financieel niet aan. Om de knelpunten op het bewonersparkeerdek aan te pakken, moeten bewoners meer kosten maken en dit kunnen bewoners financieel niet aan.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

De knelpunten in de openbare ruimte hebben invloed op de leefbaarheid op het bewonersparkeerdek.

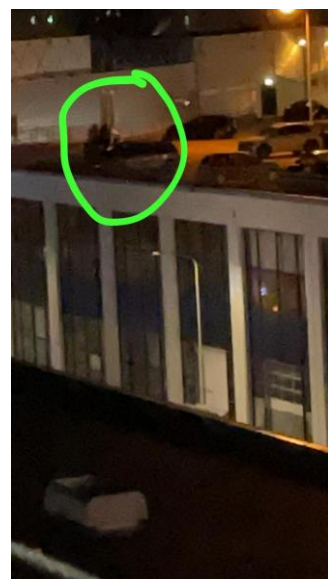
**Verbetervoorstel : ??**



Condoms



Zwerfvuil



Deals op parkeerdek

# Hoofdstuk 5 – Beheervereniging: Knelpunten bedrijventerrein

*Welke knelpunten doen zich voor op een bedrijventerrein, welke rol heeft de VVE bij de aanpak van deze knelpunten, wat kan de gemeente betekenen?*

---

In hoofdstuk 2 is beschreven hoe een goed bestuur gevoerd wordt en wie daaraan kunnen bijdragen. In dit hoofdstuk worden alle knelpunten opgesomd die zich voordoen op een bedrijventerrein. Per knelpunt worden verbetervoorstellen gedaan.

De Beheervereniging Parkeervoorziening Laakcenter gaat over het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein. De Beheervereniging bestaat uit individuele eigenaren, grooteigenaar, projectontwikkelaars en bedrijven. Beheerkantoor en projectontwikkelaar zeggen dat de knelpunten op het terrein lastig aan te pakken zijn vanwege een ingewikkelde VVE-structuur.

## 5.1 Het bestuur

### Probleem

In het bestuur zit het beheerkantoor. Het is voor bewoners onduidelijk of het beheerkantoor het bestuur vormt en of het beheerkantoor een contract heeft, wat dit contract inhoudt en of met dit contract de knelpunten op het terrein kunnen worden aangepakt.

### Hoe is dit probleem ontstaan?

Gebrek aan transparantie

**Verbetervoorstel :** Bestuur, kascommissie en technische commissie benoemen

## 5.2 Offertes

### Probleem

Leden zien geen offertes

### Hoe is dit probleem ontstaan

Het beheerkantoor zegt dat alle werkzaamheden vallen onder spoedeisende zaken, waardoor geen offerte hoeft te worden aangeleverd.

**Verbetervoorstel : ??**

## 5.3 Veiligheid en Leefbaarheid Bedrijventerrein

### Het probleem

Het appartementencomplex maakt deel uit van een bedrijventerrein. Op het terrein, waar een aantal bedrijven zijn gevestigd, is sprake van overlast zoals vernieling van slagbomen, drugshandel, prostitutie, samenscholing van jongeren in auto's en op scooters, shishafeestjes, etentjes, inbraak



van auto's, etc. Nadat de politie de camerabeelden heeft meegenomen, volgt geen terugkoppeling en de situatie zet zich voort. Om het probleem te verhelpen wordt door een bedrijf op het terrein aan een nabijgelegen garagebedrijf gevraagd om zijn garageauto's op het terrein te plaatsen om zo de toegang voor hangjongeren te bemoeilijken. Het garagebedrijf plaatst zijn auto's, maar hierdoor loopt de situatie nog meer uit de hand. Niet alleen auto's, maar ook autowrakken en boten worden op het terrein door anderen geplaatst. Als daarbij ook grof vuil op het terrein wordt gestort en tijdens Covid-19 vele jongeren voor overlast zorgen, escaleert de situatie. Op het terrein en op het bewonersparkeerdek liggen condooms en worden dagelijks etensresten, verpakkingen en drankflesjes achtergelaten. Het beheerkantoor kan de problemen niet aan en heeft hulp nodig van politie en handhaving, maar deze zeggen dat zij niet kunnen handhaven als er geen slagbomen en camera's op het terrein worden geplaatst. Er worden door verschillende bewoners diverse keren telefonisch meldingen naar de politie gemaakt van de overlast, maar de politie zegt niet te kunnen ingrijpen op een privéterrein en dat het de taak van het beheerkantoor is de problemen aan te pakken. De gemeente wijst naar de verantwoordelijkheid van het beheerkantoor en het beheerkantoor kan de problemen niet aan, omdat het hulp nodig heeft van toezicht en handhaving. De gemeente adviseert om surveillance in te zetten. Echter, de bewoners vinden dat zij te hoge kosten moeten maken voor problemen die ontstaan vanuit de openbare ruimte. Als uiteindelijk camera's en slagbomen worden geplaatst, wil het beheerkantoor de autowrakken laten wegslepen, maar hier zit een aansprakelijkheidsrisico vast voor de beheervereniging (waar ook bewoners onder vallen). Het beheerkantoor vraagt politie en handhaving tevergeefs om hulp, met als gevolg dat de autowrakken nog langere tijd op het terrein blijven. Als uiteindelijk een bedrijf aanbiedt de autowrakken te verwijderen zonder vrijwaringsbewijs, kunnen de wrakken eindelijk worden weggesleept.

### **Hoe is dit probleem ontstaan?**

Het probleem is ontstaan door een opeenstapeling van onderstaande zaken:

- Het gebied aan de Waldorpstraat was in het verleden een tippelzone; dit heeft veel criminaliteit aangetrokken dat zich in dit gebied heeft verankerd
- De coffeeshopboot is verplaatst naar de Verheeskade en heeft een aantrekkingskracht die voor escalatie zorgt.
- Het beheerkantoor en projectontwikkelaar zeggen dat de problemen lastig zijn aan te pakken vanwege een ingewikkelde juridische VVE-structuur op het privéterrein. Het beheerkantoor kan het complexe probleem niet aan zonder hulp van politie en handhaving
- Politie en handhaving zeggen niet te kunnen optreden op een privéterrein en leggen de verantwoordelijkheid neer bij het beheerkantoor
- De gemeente adviseert om surveillanten in te schakelen, maar dit zijn te hoge kosten voor bewoners. Ook vinden bewoners het niet eerlijk dat zij kosten moeten maken voor problemen die ontstaan vanuit de openbare ruimte.
- De gemeente stelt voor het gebied af te sluiten met een elektronische hek, maar de bewoners vinden de kosten te hoog en het blijkt daarnaast erg lastig om het bestaande landelijk vastgelegde toegangscontrolesysteem van één van de bedrijven te wijzigen
- De gemeente vindt dat het beheerkantoor pro actief moet handelen. Het beheerkantoor zegt dat het om teveel knelpunten gaat en dit kan hij financieel niet aan. Om de knelpunten op het bedrijventerrein aan te pakken moeten bewoners meer betalen en dit kunnen bewoners financieel niet aan.
- De aanwezigheid van boten langs de kade trekt daklozen aan op het terrein die overnachten in auto(wrakken)
- Het wegslepen van gedumpte auto's wordt door de gemeente als actie neergelegd bij het beheerkantoor. De juridische aansprakelijkheidsrisico maakt dat het lastig is actie te nemen om de auto's te laten wegslepen, waardoor het daklozen aantrekt met alle gevolgen van dien.

## Verbetervoorstel

- Leefbaarheidsonderzoek. Er is een leefbaarheidsonderzoek door bewoner gestart en ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft alle betrokkenen uitgenodigd voor een bijeenkomst om acties uit te zetten voor plan van aanpak
- Ontslag beheerkantoor. Als het oude beheerkantoor geen actie onderneemt, wordt deze ontslagen.
- Coördinatie privéterrein. Als het nieuwe beheerkantoor niet verder kan, pakt bestuurslid Veiligheid de functie van coördinator privéterrein op om de knelpunten aan te pakken. De samenwerking leidt tot aanschaf van slagbomen, camera's, floodlights, biggeruggen, etc etc.
- Leefbaarheidsvergadering: De gemeente start een leefbaarheidsvergadering om de knelpunten in de openbare ruimte aan te pakken.
- Structuur en transparantie. Bij gebrek aan structuur en transparantie wordt een soort van huishoudelijk reglement opgesteld ism bewoners dat naar de ALV gaat.

## Bedrijventerrein Toen en Nu

TOEN



NU



## 5.4 Leefbaarheid en financiën

### Probleem

De problemen op het privéterrein komen voort uit de openbare ruimte. Om knelpunten op het bedrijventerrein aan te pakken, moeten kosten worden gemaakt (slagbomen, schoonmaak terrein, camera's, biggeruggen etc). De bewoners maken vele kosten, want in de akte staat dat bewoners 50% moeten meebetalen aan de kosten van beheer en onderhoud van het bedrijventerrein.

### Hoe is het probleem ontstaan?

De knelpunten in de openbare ruimte kunnen door de gemeente niet worden aangepakt. Voor bedrijven zijn kosten aftrekbaar van de belasting. Voor bewoners geldt dit niet.

### Verbetervoorstel :

- Geen constructie ontwikkelen waarbij bewoners gekoppeld worden aan een bedrijventerrein.
- Actieve samenwerking tussen gemeente en bewoners ivm knelpunten openbare ruimte

## 5.5 Fors verhoogde verzekeringspremie

### Het probleem

In verband met de stijging van de verzekeringspremie heeft de grooteigenaar met zijn meerderheidsstem een forse verhoging vastgelegd voor de individuele eigenaren zonder een ALV te organiseren of de leden hiervan te informeren. Echter, bij een forse verhoging van een VVE bijdrage moet worden voldaan aan:

1. Naleving van de juiste procedure
2. Het moet gebaseerd zijn op een deugdelijke begroting en/of onderbouwing
3. Het moet in lijn zijn met de verdeelsleutel
4. Het mag geen inbreuk maken op de rechten en belangen van meerdere leden
5. De verhoging mag niet onredelijk hoog of disproportioneel zijn ten opzichte van de kosten of de waardevermeerdering
6. Het mag niet in strijd zijn met een wettelijke norm of bindende afspraak.

### **Hoe is dit probleem ontstaan?**

De grooteigenaar heeft gebruik gemaakt van zijn meerderheidsstem.

**Verbetervoorstel :** Het bestuur heeft het beheerkantoor gevraagd om het gesprek aan te gaan met de grooteigenaar voor een goede oplossing en anders bezwaar in te dienen.

## **5.6 Toename grof vuil**

### **Probleem**

Huurders van bedrijfspanden storten grof vuil. De verhuurder is gevraagd zijn huurders aan te spreken en de kosten voor zijn rekening te nemen. Dit doet de verhuurder niet, waardoor bewoners meebetalen aan de schoonmaakkosten.

### **Hoe is het probleem ontstaan**

Huurders plaatsen grof vuil.

**Verbetervoorstel : ??**

## **5.7 Gemeente en VVE**

### **Probleem**

Voor de gemeente is het lastig om in te grijpen bij VVE situaties, omdat er bij VVE sprake is van eigendomsrecht en verschil is in wat de gemeente voor een VVE wel en niet mag bij publieks- en privaatrecht.

### **Hoe is het probleem ontstaan**

Het is de taak van de gemeente om in te grijpen bij overlast situaties. Dit gebeurt in de openbare ruimte en op een privéterrein. Maar er is ook een grijs gebied.

**Verbetervoorstel :** Wat zijn de mogelijkheden binnen dat grijs gebied en waar kunnen we aandacht voor vragen?

# Hoofdstuk 6 – Knelpunten : de openbare ruimte

*Hoe ontstaan leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimte, wat is de aanpak van bewoners?*

---

Betrokkenen bij de aanpak van knelpunten in de openbare ruimte zijn de gemeente, VVE-bestuur, bewoners, grooteigenaar, projectontwikkelaars en bedrijven.

## 6.1 De Coffeeshopboot Verheeskade

### Probleem

Als in 2017 de gemeente de bewoners informeert dat de coffeeshopboot zal worden verplaatst naar het wooncomplex, zegt het bestuur geen brief te hebben ontvangen waardoor het niet tijdig bezwaar heeft kunnen indienen. Bewoners zeggen niet op de hoogte te zijn geweest van de plannen van de gemeente. De aantrekkingskracht van de coffeeshopboot leidt tot escalatie van problemen met als gevolg dat 90% van de bewoners (106 appartementen) een petitie ondertekent voor verplaatsing van de coffeeshopboot. Bewoners hebben te maken met problemen als gebruik van wiet in het trappenhuis en in de berging, handel van drugs, verslaafden en daklozen die toegang vinden tot het gebouw. Bij entree van het gebouw is straatvuil, ontlasting en urine. In de straat is sprake van prostitutie, drugs, hangjongeren, enorme rijen van auto's, er liggen etensresten en verpakkingen van restaurants, lege alcoholflessen, lachgasballonnen, er is ongedierte, er zijn wildplassers en zwervers die hun behoefte doen tussen het afval, er liggen drugsnaalden, lege wietzakjes etc.

### Hoe is dit probleem ontstaan?

De gemeente heeft van tevoren niet onderzocht of de omgeving geschikt was om een coffeeshopboot te plaatsen.

### Verbetervoorstel :

- Bewoners hebben een petitie getekend; deze is neergelegd bij bestuurslid Veiligheid met het verzoek om deze in behandeling te nemen; petitie is naar de gemeente gegaan
- Een rondleiding met fotopresentatie is gegeven aan gemeentelijke instellingen en raadsleden
- Raadsleden hebben vragen neergelegd bij de gemeenteraad
- In de herontwikkelingsplannen zijn een groot park en een ondergrondse parkeergarage opgenomen, gevestigd op loopafstand van de coffeeshop. Via een zienswijze zijn de knelpunten aangekaart.

## 6.2 Tijdelijke containerwoningen Leegwaterplein

### Probleem

In februari 2022 ontvangen bewoners een uitnodiging over de bouw van tijdelijke containerwoningen in de directe omgeving van het wooncomplex voor o.a. Jeugdzorg en statushouders (onder begeleiding van een Jeugd Interventie Team). Met de aanwezigheid van een coffeeshopboot en de plannen om een ondergrondse parkeergarage te bouwen met een park, is de verwachting dat de situatie nog meer zal escaleren. Het is onduidelijk waarom de gemeente ervoor kiest om containerwoningen te bouwen voor Jeugdzorg en Statushouders op loopafstand van een coffeeshopboot in een gebied waar sociale veiligheid een aandachtspunt is. Bewoners hebben een Woo-verzoek ingediend met kadervragen over beleid en besluitvorming. De kantonrechter heeft

bewoners in het gelijk gesteld. De gemeente heeft stukken aangeleverd die niet aansluiten op de kadervragen, waardoor onduidelijkheid blijft bestaan. Daaropvolgend hebben bewoners een bericht gestuurd naar de gemeente met het verzoek om bij te dragen aan transparantie door informatie aan te leveren. De gemeente reageert dat het nog extra stukken aan informatie heeft gevonden en die zal mailen. Tot op heden hebben bewoners die informatie niet ontvangen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Gebrek aan transparantie

**Verbetervoorstel : ??**

### 6.3 Club Laak

#### Probleem

Een nachtclub is gevestigd in het gebied van het wooncomplex en veroorzaakt geluidsoverlast in de nachtelijke uren voor bewoners. Er is sprake van drugs, drank, lachgas. Er ontstaat veel zwerfvuil. De projectontwikkelaar heeft een bedrijf ingeschakeld die het zwerfvuil regelmatig aanpakt en zegt dat de problemen van drugs, drank en lachgas niet worden veroorzaakt door de bezoekers van de nachtclub, maar door andere groepen die met auto's het terrein op komen.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

De projectontwikkelaar bevestigt dat er een vergunning is verkregen van de gemeente.

**Verbetervoorstel ??**



*Lachgasballonnen en overige zwerfvuil in de straat en in de steegjes. Onbekende auto's in de avonden waar allerlei handelingen worden verricht.*

## 6.4 Bootjes langs de kade

### Probleem

Aan de Verheeskade liggen bootjes waar daklozen en verslaafden onderdak vinden. Zij begeven zich ook op het privéterrein en komen het wooncomplex binnen. Als er een petitie wordt getekend dat de aantrekkingskracht van de coffeeshopboot voor overlast zorgt, wordt door de politie actie ondernomen. De bootjes worden aangepakt. Intussen vindt het probleem met criminaliteit, prostitutie, drugs, overlast, zwerfvuil nog steeds plaats en weten de daklozen en verslaafden het gebied nog steeds te vinden.

### Hoe is het probleem ontstaan

De gemeente is op de hoogte van de problemen, maar de aanpak blijkt lastig.

**Verbetervoorstel:** Verandering maken via herontwikkeling

## 6.5 Tankstation Calandstraat

### Probleem

Aan de Calandstraat staan 2 tankstations dicht tegenover elkaar in een dichtbevolkt woonwijkgebied met hoogbouw. Wat is de impact van het tankstation op de gezondheid van bewoners? Wat zeggen de EU richtlijnen over emissie en veiligheid?

### Hoe is het probleem ontstaan?

Geleidelijk aan is het gebied veranderd met veel hoogbouw, een drukke weg, files, fijnstof, hittestress. De tankstations dragen bij aan het (gezondheids)probleem.

**Verbetervoorstel ??**



## 6.6 Files en geluidsoverlast

### Het probleem

In de ontwikkelplannen CID wil de gemeente het binnen gebied van Laakhavens groen en autoluw maken. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente in 2021 besluit om een wijziging in de verkeersdoorstroming te maken, waardoor auto's worden omgeleid via de Calandstraat met als gevolg dat de klachten van geluidsoverlast en verkeersdrukke voor bewoners verergeren. De gemeente is in 2021 geweest op de onderzoeksgegevens van Rijksoverheid. Het bestuur heeft een bezwaarbrief naar de gemeente gezonden, maar de gemeente heeft hier niet op gereageerd. De gemeente is op de leefbaarheidsvergadering hiervan nogmaals op de hoogte gesteld. Vanwege alle onduidelijkheid hebben bewoners een Woo-verzoek ingediend.

### Hoe is het probleem ontstaan?

De gemeente heeft een besluit genomen, zonder de bewoners te betrekken.

**Verbetervoorstel:** ??

## 6.7 Fijnstof

### Probleem

De fijnstof is toegenomen en dit heeft gevolgen voor bewoners. De gemeente is in 2021 geweest op onderzoeksgegevens van Rijksoverheid.

### Hoe is het probleem ontstaan?

De gemeente heeft de verkeersdoorstroming gewijzigd waardoor fijnstof is toegenomen.

**Verbetervoorstel:** Verkeersdoorstroming wijzigen. Veel groen in het gebied opnemen.

## 6.8 Hittestress

### Probleem

De wijziging in de verkeersdoorstroming heeft invloed op hittestress. De afgelopen jaren is de hitte toegenomen in de woningen. In 2023 wordt het in de maand juni 37 graden in woningen. De gemeente is geweest op de onderzoeksgegevens van Rijksoverheid.

### Hoe is het probleem ontstaan

Wijziging verkeersdoorstroming, tankstations, files etc

**Verbetervoorstel:** Veel groen in het gebied opnemen



# Hoofdstuk 7 – De herontwikkeling

*Hoe ga je van aandachtsgebied naar leefbaar gebied en wat is de rol hierin van gemeente en projectontwikkelaar?*

---

In het vorige hoofdstuk is te zien welke knelpunten in dit gebied spelen. In dit hoofdstuk kijken we naar de ontwikkelplannen en waar de aandachtspunten liggen voor dit gebied.

## Gebiedsontwikkeling

Verbetering van veiligheid en leefbaarheid is mogelijk als in de ontwikkelplannen rekening wordt gehouden met bestaande knelpunten en uitgelegd wordt **hoe** de ontwikkelplannen hierin verbetering gaan brengen. Betrokkenen zijn gemeente, projectontwikkelaar, VVE-besturen, grooteigenaar, bewoners, wijkorganisaties, ondernemers

### 7.1 Sociale veiligheid

#### Probleem

Het wooncomplex valt onder het gebied Laakhavens en dit is een aandachtsgebied. In dit gebied staat het jongerenonderwijs centraal (Haagse Hogeschool, Mondriaan College). Er leeft bij bewoners weinig vertrouwen dat de leefbaarheidsproblemen door de gemeente kunnen worden aangepakt. In hoofdstuk 6 is reeds duidelijk geworden welke knelpunten er zijn in de openbare ruimte.

#### Hoe is het probleem ontstaan?

Het gebied is sensitief. De vroegere tippelzone aan de Waldorpstraat heeft geleid tot criminaliteit en prostitutie die zich in dit gebied heeft verankerd. Er is o.a. sprake van

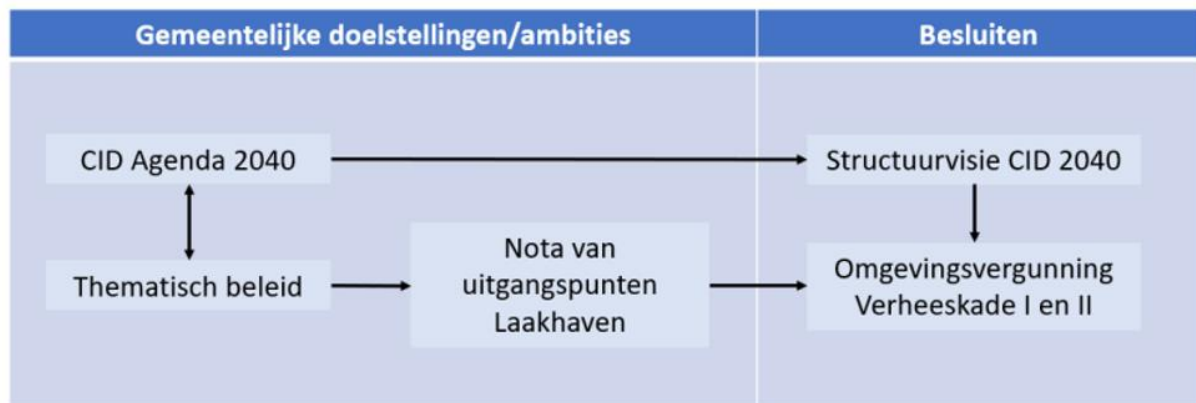
- Prostitutie Verheeskade.
- Aantrekkingskracht van de coffeeshopboot
- Gebruik van o.a. wiet, drugs, lachgas in auto's en op straat
- Criminaliteit en handel in drugs
- De aanwezigheid van Club Laak; jongeren, drugs, lachgas, drank, geluidsoverlast etc
- De aanwezigheid van privéterreinen waarop politie en handhaving niet kunnen handhaven
- Milieuproblemen als fijnstof, geluidsoverlast en hittestress en de aanwezigheid van twee tankstations in een hoogbouwgebied

**Verbetervoorstel :** Leefbaarheidsonderzoek uitvoeren

### 7.2 Plannen voor herontwikkeling

Er worden diverse plannen gemaakt voor een goede uitvoering van de herontwikkeling (figuur 1). Er worden participatiebijeenkomsten voor belanghebbenden en belangstellenden georganiseerd.

In de CID Agenda 2040 worden belangrijke ambities en doelen genoemd.



Figuur 1

### Probleem

Voor het ontwikkelen van Laakhavens/Verheeskade zijn er de volgende plannen.

- De bouw van woningen voor jeugdzorg en statushouders (op loopafstand van de coffeeshopboot)
- De bouw van sociale huurwoningen (tegenover de coffeeshopboot)
- Een groot stadspark (op loopafstand van de coffeeshopboot)
- Ondergrondse parkeergarages (op loopafstand van de coffeeshopboot)
- Het toegankelijk maken van het gebied naar aangrenzende aandachtswijken
- Een centrumring creëren waardoor het verkeer langs het wooncomplex wordt omgeleid
- Een dynamisch stadsgebied ontwikkelen

Deze plannen lijken geen aansluiting te vinden op verbetering van het gebied.

### Hoe is het probleem ontstaan?

Een fundamentele vraag ontbreekt in rapportages, namelijk : Welke problemen spelen er in dit gebied en hoe kan dit worden aangepakt?

**Verbetervoorstel:** Leefbaarheidsonderzoek uitvoeren en op basis daarvan de samenwerking tussen gemeente, projectontwikkelaars en bewoners starten.

## 7.3 Burgerparticipatie

Calandria ligt tussen de Haagse Hogeschool en Maakhaven, een gebied gericht op voornamelijk alleenstaanden, partners, jongeren en studenten. Aan de kant van de Haagse Hogeschool is veel hoog nieuwbouw met smalle steegjes. En aan de kant van Maakhaven is ook veel hoogbouw en heeft men het over een gebrek aan goede voorzieningen en de leefbaarheid op privéterreinen.

### Balans in het gebied

Vanwege de grote aanwezigheid van deze doelgroep, ontstaat behoefte aan balans in het gebied. Bewoners willen in dit gebied meer woningen voor jonge gezinnen en een omgeving waar kinderen fijn kunnen spelen en opgroeien. Er is behoefte aan goede winkelvoorzieningen, zoals o.a. de bekende supermarkt, een bakker, fruit en groenten en alle overige belangrijke voorzieningen en een parkeergarage met goede toegang naar het wooncomplex, een basisschool, een groot park, zodat kinderen kunnen opgroeien met veel groen. Door balans te creëren wordt het gebied veel minder een doorstroomgebied en verbetert de sociale veiligheid.

Het gebied wordt gescheiden door een spoorlijn: het Hollands Spoor. Aan de ene kant van het spoor is het centrum: een stadsgebied met veel levendigheid en dynamiek. En aan de andere kant van het spoor ligt Laakhavens: een gebied met veel groen en meer balans.

### **Probleem**

De stem van bewoners van Calandria wordt niet gehoord.

### **Hoe is het probleem ontstaan?**

Bewoners van Calandria zijn niet betrokken bij inspraakoverleg.

<b>Verbetervoorstel ??</b>
----------------------------

## **7.4 Aandachtspunten herontwikkeling**

Hieronder een overzicht van een paar aandachtspunten bij herontwikkeling.

### **Milieu:**

- Verkeer: Door een wijziging in de verkeersdoorstroming in 2021 is fijnstof en geluidsoverlast toegenomen. Zijn bewoners betrokken geweest bij de totstandkoming van deze wijziging?
- Metingen: De wijziging in de verkeersdoorstroming heeft invloed op de leefbaarheid en gezondheid van bewoners. Alvorens te bouwen, dienen metingen (geluidsoverlast, fijnstof) te worden gedaan zowel buiten als binnen in de woningen. De resultaten van de meting dienen ruim te voldoen aan de veiligheids-, leefbaarheids- en gezondheidseisen, omdat het hier gaat om een hoogbouwwijk met circa 9000 woningen. Wanneer staan de verschillende metingen ingepland?
- Twee tankstations tegenover elkaar, gevestigd in een hoogbouwwijk: deze dienen spoedig te worden verwijderd. Wat zijn de plannen voor de tankstations?

### **Groei aantal woningen:**

- Welke extra druk brengt het aantal woningen met zich mee in het gebied.
- Hoe gaat men om met de parkeerdruk?
- Hoe wordt gehandhaafd op (verkeers)veiligheid? Wat betekent het voor De Put?
- Hoe wordt het gebied schoon gehouden en afval gescheiden (inpandig)?
- Hoe voorkomt men een grauwe omgeving met alleen woontorens?
- Hoe creëert men een prettige woonomgeving rondom park en ondergrondse parkeergarage (met vermindering van criminaliteit, drugs en prostitutie)
- Wie zijn de doelgroep bewoners? Wat is de percentageverdeling van doelgroepen en wat voor effect heeft dat op de omgeving?
- Men wil het gebied autoluw maken en meer gebruik stimuleren van fiets en OV om naar het werk te gaan. Is de OV betrouwbaar genoeg als vervoermiddel voor grote afstanden en kan het de grote groep nieuwe bewoners aan? Zijn er nog andere mogelijkheden?
- Voorkom interne VVE problemen binnen gemengd wooncomplex want deze hebben ook invloed op de omgeving
- Welke afspraken zijn gemaakt over de rol van de grooteigenaar bij het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid in en rondom het wooncomplex?
- Welke afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaars over het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid?

**Toegankelijkheid:**

Het toegankelijk maken van Laakhavens van en naar aangrenzende wijken biedt voordelen. Hoe gaat de gemeente om met de problemen die zich in die wijken voordoen en hoe wordt voorkomen dat die problemen doorschuiven naar Laakhavens?

**Sociale veiligheid**

- Doe eerst onderzoek voordat een coffeeshop wordt geplaatst.
- Plaats geen coffeeshop in een omgeving op loopafstand van een privéterrein, bewonersparkeerdek, ondergrondse parkeergarage, park of waar jongerenonderwijs centraal staat.
- geen projecten en plannen aantrekken die de situatie in het gebied doen escaleren
- Aanwijzingsbesluit Laakhaven: verbod softdrugs invoeren
- Daklozen/verslaafden: Hoe kan deze groep het beste geholpen worden?
- In Notitie Reikwijdte en Detailniveau (p15) staat dat het verbeteren van de leefbaarheid en de sociale veiligheid belangrijke voorwaarden zijn voor de ontwikkeling van dit deelgebied. Is op basis hiervan een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd?
- Verhouding koop/huur: Er worden vele woningen bijgebouwd in een gebied waar sociale veiligheid en leefbaarheid een aandachtspunt zijn. Ervaring toont aan dat bij huurwoningen minder binding is met de wijk en veel doorstroom. Met de bouw van dit aantal woningen ontstaat een nog veel grotere doorstroom. Hoe gaat men met deze situatie om? Kunnen meer koopwoningen gebouwd worden om balans te krijgen in het gebied?
- Ontwikkelingen bestaande nieuwbouw: In het bestaande nieuwbouw gebied tegenover Calandria doen zich 'interessante' ontwikkelingen voor die regelmatig worden aangekaart in de leefbaarheidsvergadering met het verzoek tot het nemen van actie. Worden deze aandachtspunten meegenomen in de huidige ontwikkelplannen om herhaling te voorkomen in dit gebied?
- Kunnen door de gemeente vastgelegde bouwbesluiten/afspraken met investeerders nog worden aangepast, als blijkt dat deze na de bouw nadelig invloed hebben op veiligheid, leefbaarheid en milieu?
- Monitoring leefbaarheid: Wordt tijdens de verdere ontwikkeling van de plannen, gemonitord op verbetering van de leefbaarheid? En welke actie wordt ondernomen als weinig/geen verbetering zichtbaar wordt? Wie houdt overzicht en coördineert dit gebied zodat alles goed en tijdig verloopt?

**Privéterrein**

De leefbaarheidsproblemen op het privéterrein ontstaan met name door situaties voortkomend uit de openbare ruimte. Politie en handhaving kunnen hier onvoldoende optreden en dit leidt tot leefbaarheidsproblemen en hoge kosten voor bewoners in een aandachtsgebied (extra camera's, slagbomen, schoonmaak, beveiliging etc). Zie ook de klachten hierover vanuit nieuwbouwwijk (Menno).

**Voorzieningen/ondermijning:**

- In het nieuwbouw deel van Laakhaven West zijn voorzieningen aanwezig die weinig aansluiting vinden op de behoefte van bewoners. Hoe wordt voorkomen dat deze situatie zich herhaalt bij de herontwikkeling?
- Er is een bedrijveninvesteringzone nodig. Er is een vergunning nodig voor het vestigen van een bedrijf.

### **Gebiedsmanager Laakhavens aanwijzen**

- Dit gebied op orde brengen en tijdig gereed maken voor uitvoering herontwikkeling
- Plannen en projecten dienen eerst langs gebiedsmanager te gaan voordat gemeente akkoord geeft op plannen, projecten en vergunningen in dit gebied
- Contact onderhouden met bewoners, projectontwikkelaars, stadsdeelkantoor.
- Overzicht houden en voortgang en resultaten delen

### **Van aandachtsgebied naar leefbaarheid gebied**

- Ga in gesprek met huidige bewoners en ondernemers, betrek ze bij de ontwikkelplannen
- Verricht een leefbaarheidsonderzoek en laat dit het fundament vormen voor het ontwikkelplan
- Gemeente en projectontwikkelaar dienen hun plannen op elkaar af te stemmen aan de hand van het leefbaarheidsonderzoek
- Een gebiedsmanager aanwijzen die toezicht houdt op de voortgang, tegenstrijdige kwesties bespreekbaar maakt en het gebied tijdig gereed maakt voor de uitvoering van de plannen.
- Bouwbesluiten en afspraken met eigenaren en investeerders moeten flexibel zijn. Indien na de uitvoering blijkt dat deze afspraken leiden tot problemen van veiligheid, leefbaarheid en milieuzaken dan moeten besluiten en afspraken kunnen worden aangepast om dit gebied veilig en leefbaar te houden.

### **Opmerking:**

**Bewoners hebben Zienswijze Verheeskade ingediend (Bijlage B)**

## Hoofdstuk 8 - Verduurzaming

*Waarom komt verduurzaming binnen de VVE niet tot stand? Hoe kan dit op gang komen?  
Welke partijen kunnen hieraan bijdragen?*

---

In de vorige hoofdstukken is beschreven waar bewoners van een gemengd wooncomplex tegenaan lopen. Vanwege al deze knelpunten komt de verduurzaming bij wooncomplex Calandria niet op gang. De knelpunten hebben ook een negatieve invloed op de relatie tussen bewoners en bestuur met als gevolg dat knelpunten zich kunnen blijven voortzetten.

Om te kunnen verduurzamen bij Calandria, dient eerst de relatie tussen bewoners en bestuur te worden verbeterd, zodat vertrouwen hersteld wordt en samenwerking tot stand komt om knelpunten aan te pakken.

### Relatie bestuur en bewoners verbeteren

#### Situatie

In 2017 wordt een coffeeshopboot verplaatst naar het wooncomplex. Bewoners waren niet op de hoogte van de plannen en het bestuur was niet tijdig geïnformeerd waardoor het geen bezwaar kon indienen.

Een paar jaar later zegt een bewoonster tegen bestuursleden dat de coffeeshopboot voor overlast zorgt. De bestuursleden zijn het hier niet mee eens. Vanwege toename knelpunten in de omgeving, start de voorzitter een bewonerspetitie. Hierin wordt het probleem coffeeshopboot niet genoemd. De petitie wordt ondertekend door ca 30-35 bewoners.

Als een andere bewoner zegt dat de coffeeshopboot al jaren voor overlast zorgt, wordt een petitie gestart door een huurder en eigenaar. Per appartement 1 handtekening: in totaal worden 106 handtekeningen neergelegd bij bestuurslid Veiligheid met verzoek tot actie. Bestuurslid veiligheid pakt de petitie zelf op, omdat zij vermoed dat het bestuur om politieke redenen de belangen van deze bewoners niet zou (kunnen) behartigen.

#### Probleem

90% van de bewoners ervaart problemen met de aanwezigheid van de coffeeshopboot, maar de voorzitter ervaart dit probleem niet. Hierdoor ontstaat een scheiding tussen bewoners en voorzitter.

#### Hoe is dit probleem ontstaan?

Er ontbreekt connectie tussen bewoners en voorzitter.

#### **Verbetervoorstel**

(Zie **Bijlage C**) Een ALV uitroepen en besluiten nemen zodat transparantie ontstaat en hiermee het vertrouwen in de samenwerking met het bestuur verbetert.

# Hoofdstuk 9 – Intern en extern beïnvloeden elkaar

*Hoe hebben interne en externe situaties invloed op elkaar en welke acties kunnen worden ondernomen?*

---

## 9.1 Intern heeft invloed op extern

De interne situatie binnen de VVE heeft invloed op de leefbaarheid in de openbare ruimte.

### Probleem

Bewoners kunnen niet op tegen de meerderheidsstem van de grooteigenaar. Vechten tegen een commerciële partij met meer kennis en financiële middelen heeft geen zin. Hierdoor daalt de betrokkenheid bij bewoners en dit leidt tot situaties waarbij projecten kunnen worden doorgevoerd die een negatieve invloed hebben op de omgeving.

### Hoe is het probleem ontstaan?

Commerciële grooteigenaar met meerderheidsstem

**Verbetervoorstel** : Jaarvolmachten verzamelen, ALV uitroepen, Rechtsbijstand, Raad van Toezicht instellen, Procesbegeleider

## 9.2 Extern heeft invloed op intern

### Probleem

De knelpunten in de openbare ruimte hebben invloed op de leefbaarheid in het wooncomplex

De aantrekkingskracht van de coffeeshopboot leidt tot probleemsituaties in het wooncomplex en op het terrein. De gewijzigde verkeersdoorstroming leidt tot toename van fijnstof, geluidsoverlast en overige hinder voor bewoners in het wooncomplex.

De knelpunten in de openbare ruimte hebben invloed op de relatie met het bestuur

Door toename van verschillende knelpunten die niet kunnen worden aangepakt, verslechtert de relatie tussen bewoners en bestuur.

### Hoe is het probleem ontstaan?

De leefbaarheid in de openbare ruimte lijkt niet te kunnen worden aangepakt

**Verbetervoorstel**: Woo-verzoeken indienen, media inschakelen

# Hoofstuk 10 - Bewonersaanpak

*Welke acties hebben bewoners genomen om de knelpunten aan te pakken?*

---

## 10.1 Welke acties zijn door bewoners genomen?

1. Leden hebben (jaar)volmachten neergelegd bij een actieve bewoner om namens hen te spreken en te handelen
2. Rechtsbijstand ingeschakeld
3. Vereniging Eigen Huis ingeschakeld
4. Raadsleden ingeschakeld
5. Rondleidingen en presentatie gegeven
6. Online logboek gestart
7. Betrokkenheid bij leefbaarheidsvergaderingen
8. Zienswijze ingediend (bijlage)
9. Maandelijkse mailupdates gegeven aan gemeente, raadsleden en overige betrokkenen
10. Woo-verzoeken ingediend bij gemeente
11. Diverse keren een ALV uitgeroepen met agenda en beslispunten (bijlage)
12. Online sessies met verschillende gemeenten en organisaties om kennis te delen
13. Handreiking geschreven

## 10.2 Waar loopt het vast?

1. **VVE:** Grooteigenaar staat tegenover bewoners die zich inzetten voor veiligheid en leefbaarheid
2. **Overheid:** bewoners zijn onvoldoende betrokken bij besluitvorming





# Hoofdstuk 11 – Samenvatting

*In het kort een antwoord op de hoofdvraag*

---

## **11.1 Welke knelpunten spelen bij dit wooncomplex en wat is de invloed hiervan op de wijk?**

### **Intern heeft invloed op extern**

De situatie binnen de VVE heeft invloed op de leefbaarheid in de openbare ruimte. Als intern ontevredenheid en onmacht heerst, dan daalt de betrokkenheid. Dit heeft invloed op de aanwezigheid van leden op de ALV. Het gevolg is dat projecten kunnen worden doorgevoerd die een negatieve impact hebben op de omgeving.

### **Extern heeft invloed op intern**

De situatie in de openbare ruimte heeft invloed op het wooncomplex en op de relatie met het bestuur. Als de leefbaarheid in de openbare ruimte afneemt, dan heeft het invloed op de leefbaarheid in het wooncomplex en op het parkeerterrein. En als knelpunten blijven toenemen, dan daalt het vertrouwen in het bestuur en neemt de betrokkenheid van leden af.

## **11.2 Hoe kunnen de knelpunten worden aangepakt?**

Bij de aanpak van problemen zijn een aantal zaken belangrijk gebleken.

### **Structuur en transparantie**

Bij de aanpak van knelpunten blijkt steeds weer dat structuur en transparantie belangrijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan een goed (VVE) beleid, overzicht houden, het delen van informatie etc.

### **Expertise**

Voor het succesvol aanpakken van knelpunten is het nodig om vanuit verschillende 'hoeken' naar een situatie te kijken. Het betrekken van verschillende organisaties en werkvelden levert aanvullende expertise. Betrek bewoners actief in het proces.

### **Gezamenlijk belang**

In de samenwerking met verschillende partijen kunnen diverse belangen spelen, maar de verbinding wordt gemaakt door het algemeen belang voorop te stellen. Echter, als in een bewonersomgeving sprake is van een commerciële organisatie met een meerderheidsbelang en het algemeen belang uit het oog wordt verloren, dan staat de democratie onder druk en ontstaan knelpunten.

### **Verantwoordelijkheid**

Bij het in kaart brengen van knelpunten moet duidelijk zijn wie verantwoordelijk is voor wat. Een situatie kan zich alleen voortzetten als geen vragen worden gesteld en geen uitleg wordt gegeven. Het is een leerrijk proces, zowel voor diegenen die problemen ervaren als voor diegenen die de verantwoordelijkheid dragen.

# Hoofdstuk 12 – Conclusie

*Als je weet wat de oorzaak is, dan kun je het aanpakken en voorkomen.*

---

## 12.1 Hoe ontstaan knelpunten?

### Intern: VVE

- Gebrek aan transparantie
- De aanwezigheid van een commerciële grooiteigenaar met meerderheidsstem
- Bewoners beschikken niet altijd over voldoende kennis, tijd en mondigheid om voor zichzelf, elkaar en collectieve belangen op te komen.

### Extern: Openbare ruimte

Knelpunten in de openbare ruimte kunnen door de gemeente niet worden aangepakt

## 12.2 Hoe kunnen knelpunten worden voorkomen?

### Intern: VVE

- Vermijd constructie commerciële grooiteigenaar met meerderheidsstem
- Opstellen van een transparant VVE beleid

### Extern: openbare ruimte

- Een leefbaarheidsonderzoek doen
- Bewoners actief betrekken bij proces en besluitvorming
- Bij herontwikkeling: afstemming tussen gemeente en projectontwikkelaar op basis van leefbaarheidsonderzoek

# Hoofdstuk 13 - Aanbevelingen

*Welke lessen heb ik geleerd?*

---

In de afgelopen periode heb ik de volgende lessen geleerd.

## 13.1 Aanbevelingen eigenaren

De besluiten die genomen worden op de ALV hebben invloed op de veiligheid, leefbaarheid, gezondheid en financiële positie van de leden.

- Laat je daarom goed informeren over je rechten en plichten en wordt lid van Rechtsbijstand en Vereniging Eigen Huis
- Vindt aansluiting bij andere leden en maak je sterk voor gezamenlijke belangen
- Als eigenaar heb je recht op voldoende informatie om een geïnformeerd besluit te kunnen nemen op de ALV (splittingsakte). Vraag dus informatie op!
- Bereid je goed voor. Laat je regelmatig vóór de ALV informeren: vraag bestuursverslagen op, lees vergaderstukken door, bespreek ze met een adviseur of met de andere eigenaren, zodat je een goed geïnformeerd besluit kan nemen op de ALV.
- Leden kunnen richting geven. Dit doen zij door continu vragen te stellen aan het bestuur, hun zorgen te uiten en het bestuur op aandachtspunten te wijzen.

## 13.2 Aanbevelingen bestuur

- Het bestuur is er voor alle leden. Als de betrokkenheid laag is bij leden, stel dan de vraag waarom.
- Als onduidelijkheid heerst over een situatie dan gaat de waarheid een eigen leven leiden
- Wees transparant in de communicatie, verstrek voldoende informatie, leden willen weten wat met hun geld gebeurt en waarop financiële keuzes zijn gebaseerd.
- Zorg ervoor dat in de notulen duidelijke informatie staat, zodat leden weten op basis waarvan een besluit is genomen en zodat bestuursleden zich te allen tijde kunnen verantwoorden.
- Vorm een goed bestuur, wees transparant, draag bij aan een goede samenwerking met de leden. Gebeurt dit niet dan heeft het niet alleen impact op de interne én externe omgeving, maar ook op de reputatie van het bestuur

## 13.3 Aanbevelingen beheerkantoor

- Omdat een beheerkantoor een centrale positie heeft, is het eerder in staat om verbeteringen door te voeren binnen de VVE. Gebeurt dit niet, dan ontstaat er vertraging in de aanpak van knelpunten.
- Onduidelijke communicatie en onvoldoende informatie kan ertoe leiden dat bij leden de waarheid een eigen leven gaat leiden en dit kan uiteindelijk leiden tot een kloof.
- Als onvoldoende wordt gecommuniceerd, als een financieel tekort ontstaat, als problemen in een gebouw en op het terrein niet aangepakt kunnen worden, dan heeft dat allemaal impact op de reputatie van het beheerkantoor en op de relatie met de leden.

## 13.4 Aanbevelingen grooteigenaar

- Heeft de grooteigenaar een meerderheidsstem en een leidende rol, draag dan ook actief bij aan het voorkomen van leefbaarheidsproblemen. Het verbetert de onderlinge relatie met bewoners. Als knelpunten toenemen tast het ook de reputatie van de grooteigenaar aan.

- Als een besluit tussen de grooteigenaar en de individuele eigenaren niet overeenkomt, leg uit waarom hier geen aansluiting is, anders ontstaat het idee van belangenverstrengeling en ook dit tast de reputatie van de grooteigenaar aan.

### 13.5 Aanbevelingen huurders

- Neem kennis van je rechten en plichten bij het aangaan van een huurcontract
- Kom in contact met medehuurders, zoals via een whatsappgroep
- Benut de samenwerking om onderling aandachtspunten te delen en af te spreken hoe je individueel/gezamenlijk iets kan aankaarten
- Als huurders met een probleem zitten, neem dan contact op met Huurteam Den Haag

### 13.6 Aanbevelingen Huurcommissie

- De huurcommissie wordt gedragen door huurders als huurders ervaren dat de huurcommissie voor hun belangen opkomt.
- Laten huurders niets van zich horen, stel dan de vraag waarom.
- De Woonbond is een organisatie die advies geeft aan de huurcommissie.

### 13.6 Aanbevelingen projectontwikkelaar

Samenspel tussen projectontwikkelaar en gemeente is cruciaal voor een goede totstandkoming van projectplannen, vooral ook bij het voorkomen van knelpunten en het snel adequaat inspelen op problemen als die zich voordoen.

Wat zijn de wensen mbt veiligheid en leefbaarheid en hoe kan je daar als projectontwikkelaar op inspelen?

### 13.7 Aanbevelingen gemeente

De gemeente heeft een belangrijke centrale functie. Het kan diverse groepen met elkaar verbinden, groepen faciliteren, kaders stellen en mogelijkheden creëren om problemen in een gebied aan te pakken. Met de juiste samenwerkingsvorm en het vastleggen van afspraken kan veel worden bereikt met betrokken partijen.

- **Vereniging van Eigenaren.** De gemeente kan geen hulp bieden bij interne VVE problemen. Toch zijn er andere mogelijkheden om escalatie bij VVEs te voorkomen.
  - o Zet een [samenwerking](#) op tussen stadsdeelkantoor en VVE's om problemen tijdig aan te kaarten en van elkaar te leren.
  - o Bij Calandria is sprake van een complexe VvE situatie en de VvE Balie kan dit niet oppakken. Wat doet de gemeente met een dergelijk signaal?
  - o Onafhankelijke VVE meldpunt opzetten, die tijdig (interne) VVE knelpunten kan signaleren voor de gemeente om escalatie van problemen bij grote (gemengde) wooncomplexen tijdig te voorkomen.
  - o Ingeval van escalatie, onafhankelijke procesbegeleiders gratis beschikbaar maken in aandachtsgebieden waar gebrek aan financiële middelen zijn.
  - o Informatie over werkwijze VVE beschikbaar maken voor leden, bestuur, beheerkantoor, vastgoedmanager en grooteigenaar, zodat gezamenlijk kan worden gewerkt aan verbetering in de VVE.
- **Ondernemers.** Als het vastloopt in de wijk, bekijk dan welke [samenwerkingsvorm](#) tussen ondernemers, bewoners en gemeente mogelijk is.
- **Projectontwikkelaars.** Welke afspraken kunnen worden gemaakt over de rol van de gemeente in samenwerking met de projectontwikkelaar met betrekking tot leefbaarheid? Wat kan de projectontwikkelaar tot stand brengen en waarin heeft hij ondersteuning nodig van de gemeente: denk aan zaken als toezicht houden, handhaving, naleving.

- **Grooteigenaar.** Welke afspraken kunnen worden gemaakt over de rol van de grooteigenaar met betrekking tot leefbaarheid; hoe kan hij daarin bijdragen? Als de grooteigenaar een meerderheidsstem heeft binnen een wooncomplex waar enorme leefbaarheidsproblemen spelen, wie is dan verantwoordelijk? En welke actie neemt de gemeente?
- **Beheerkantoor.** De leefbaarheidsproblemen op het privéterrein ontstaan met name door situaties voortkomend uit de openbare ruimte. Als de problemen in de openbare ruimte niet kunnen worden aangepakt door de gemeente en het beheerkantoor niet de tools heeft om de problemen aan te pakken op het privéterrein, dan ontstaat escalatie. Welke (tijdelijke) samenwerking is mogelijk tussen gemeente en beheerkantoor om problemen aan te pakken?
- **Bewoners.** Bewoners zetten hun kennis en ervaring vrijwillig in om samen te werken met de gemeente aan de leefbaarheid van het gebied. Als deze bewoners weinig tot geen vooruitgang zien, dan neemt bewonersdeelname af en verliest het gebied een waardevolle aanvulling.
- **Resultaat.** Sinds 2021 organiseert de gemeente leefbaarheidsvergaderingen voor bewoners. Dit is een geweldig initiatief om bewoners te betrekken en problemen (preventief) aan te pakken. Welke zichtbare vorderingen zijn tot op heden gemaakt?
- **Coffeeshop.** In 2017 is de coffeeshopboot verplaatst naar de Verheeskade.
  - o Creëer een geschikte omgeving waar men onder toezicht veilig gebruik kan maken van coffeeshopproducten.
  - o Biedt tijdig hulp aan mensen om te voorkomen dat de klantenkring van coffeeshops te groot en onbeheersbaar wordt, want de gevolgen hiervan hebben te veel impact op de samenleving.
- **Bezwaar indienen.** Niet altijd is het voor bewoners duidelijk dat bezwaar kan worden gemaakt. Wees transparant en verbeter de werkwijze zodat bewoners bezwaar kunnen maken tegen plannen die een escalerende werking hebben op de omgeving.

### 13.8 Aanbevelingen Rijksoverheid

De rijksoverheid speelt een belangrijke rol in het verkleinen van de kloof tussen burgers en overheid en dit kan zij doen door meer rust te creëren in de samenleving door aandachtspunten aan te pakken. De VVE is zo een aandachtspunt. Hieronder volgen een aantal mogelijkheden.

- **Onafhankelijke Meldpunt VVE.** Er is onvoldoende aandacht voor de aanpak van knelpunten in gemengde wooncomplexen. Een onafhankelijk lokale of landelijke VVE Meldpunt is een middel om te voorkomen dat knelpunten gaan escaleren.
- **Grooteigenaar.** Voorkom dat een commerciële grooteigenaar met veel meer kennis en financiële middelen tegenover bewoners komt te staan.
- **Duidelijke rol gemeente.** Wat is de rol van de gemeente bij VVE problemen die ook invloed hebben op de omgeving.

# Nawoord

Graag wil ik afsluiten met het volgende.

Deze handreiking is geschreven om zichtbaar te maken tegen welke knelpunten bewoners aanlopen en wat zij hebben ondernomen om te proberen verandering te maken.

Een knelpunt vraagt om een goede aanpak. Blijf in verbinding met bewoners. Het heeft gevolgen als bewoners geen signalen (meer) afgeven in een omgeving waar vele knelpunten heersen.

De afgelopen jaren heb ik gemerkt dat openheid, eerlijkheid en tijdigheid belangrijke succesfactoren zijn. Voor iedereen: bewoners, eigenaren, ambtenaren en politici. Bij een democratie horen verschillen. En bij verschillen bestaan belangen. En belangen kunnen botsen. Het gaat er vooral om hoe met die belangen wordt omgegaan en of men in staat is het algemeen belang in de gaten te houden. Wordt het algemeen belang uit het oog verloren, dan zijn de gevolgen voelbaar voor eenieder in de samenleving.

Tijdens mijn zoektocht heb ik geweldige mensen mogen ontmoeten die zich inzetten en zoeken naar wat goed is voor iedereen. Hun goede werk en hun bijzondere aanwezigheid hebben mij hoop gegeven dat positieve verandering mogelijk is. Veel dank daarvoor.

## Bronvermelding

- De Laat, R.P.M. (2011). *Aansprakelijkheid VvE-beheerder/bestuurder*. Geraadpleegd op 2 september 2023, van <https://www.vverecht.nl/2011/03/aansprakelijkheid-vve-beheerderbestuurder>
- Koopman, C. (2013). *Knelpunten in gemengde complexen*, afstudeerscriptie.
- Van der Vleuten, M. (2018). *Thuis in GEMENGDE wooncomplexen* (1<sup>e</sup> editie). VvE Belang Service BV.

## **Bijlage A : de verschillende rollen binnen een VVE (Van VVE Bond Amsterdam)**

### **Wat zijn de rollen binnen een gemengde VVE?**

#### **Wat is de verantwoordelijkheid van een bestuurder/bestuur?**

- Een bestuurder van de VvE voert alleen besluiten uit die vastgesteld zijn in een algemene leden vergadering van de Vereniging van Eigenaars.
- De bestuurder of het bestuur is verantwoordelijk voor de administratie van de VvE
- De bestuurder keurt offertes goed.
- Een bestuurder is alleen een bestuurder als deze door een meerderheid in een algemene leden vergadering is vastgesteld.
- Een bestuurder van een VvE staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel.
- Een bestuurder mag een niet natuurlijk persoon zijn zoals een beheermaatschappij of een woningbouw coöperatie.
- Het bestuur gezamenlijk is verplicht een meerjarenonderhoudsplan op te stellen.
- Het signaleren van overtredingen van het huishoudelijke reglementen, de splitsingsakte of modelreglement.
- Zorgen dat de beheerder, aannemers en eventuele andere betrokken partijen zoals een schoonmaker handelen zoals vastgesteld is door de eigenaren in de algemene leden vergadering.
- Het bestuur mag bestuurstaken, zoals administratie, technisch onderhoud of het organiseren van een algemene leden vergadering uitbesteden aan derden, maar is altijd de eindverantwoordelijke. Bij wanbestuur kan een bestuurslid hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld. Het bestuur kan zich deels verzekeren tegen deze bestuursaansprakelijkheid

#### **Waarom mag een huurder wel in het bestuur van een VvE plaats nemen, maar niet stemmen.**

Een VvE heeft een uitvoerend bestuur. Het bestuur mag alleen besturen waarvoor de algemene leden vergadering toestemming geeft. Daarom mag er ook een niet natuurlijk persoon in het bestuur plaatsnemen, zoals een beheermaatschappij.

#### **Wat is de verantwoordelijkheid van een beheermaatschappij?**

De verantwoordelijkheid van de beheermaatschappij is contractueel vastgelegd. Belangrijk is dat zij alleen kan en mag uitvoeren waar het bestuur mandaat voor geeft. Het bestuur en de VvE zijn volledig verantwoordelijk voor de uitvoering van de beheermaatschappij. Leden van de VvE kunnen altijd bij geschillen deze bespreken met het bestuur en binnen de algemene leden vergadering. In de praktijk is de ervaring dat het niet zo zwart-wit is. Meerwerk is vaak bespreekbaar, te denken valt aan extra administratieve lasten voor een energiekosten vergoeding. Andersom kan het bestuur soms ook meer tot zich nemen, zoals het uitreiken van portiek sleutels.

#### **Wat is de verantwoordelijkheid van een huurder?**

De verantwoordelijkheid en rechten van de huurder zijn in het algemeen beschreven in het huurrecht (<https://www.wa.nl/rechtsbijstandverzekering/huurrecht/>). In het huishoudelijk reglement en Splitsingsakte zijn afspraken gemaakt en is leidend waar elke bewoner binnen een VvE zich aan moet houden. Te denken valt aan het schoon houden of vrij houden van algemene ruimten. Uiteindelijk is het lid van de vereniging van eigenaren verantwoordelijk voor het gedrag van de huurder. Idealiter zorgt een lid van vereniging van eigenaren voor een actuele verhuurovereenkomst die ondertekend is door de huurder en eigenaar.

**Wat is de verantwoordelijkheid van een verhuurder (eigenaar)?**

De verhuurder is verantwoordelijk voor de huurder. In het huishoudelijk reglement en akte van splitsing staat beschreven wat er van de verhuurder en huurder verwacht wordt. Te denken valt aan doorgeven van informatie zoals het huishoudelijk reglement, afvoer van grofvuil en het actueel houden van de verhuurverklaring. Zonder deze informatieoverdracht van verhuurder naar huurder kan de huurder zich niet als goede huurder gedragen. Dit, omdat ze deze essentiële informatie mist.

**Wat is de verantwoordelijkheid van een groot eigenaar (met een meerderheidsbelang)?**

Er is geen verschil van verantwoordelijkheid van een grooteigenaar met meerderheidsbelang. Het enige is dat een grooteigenaar met meerderheidsbelang zijn wil kan opleggen aan de andere leden van vereniging van eigenaren tijdens het stemmen. Alle andere procedures en rechten van leden van de vereniging blijven hetzelfde, zoals het deugdelijk laten verlopen van een algemene leden vergadering

**Welke constructies en kenmerken van VvE's zijn er te vinden?**

- Volledige VvE binnen een pand
- Mix VvE en huur (coöperatie of investeerder)
- Vve met een grooteigenaar met meerderheidsbelang
- Verschillende VvE's in een pand
- VvE's met particuliere verhuur
- VvE < 5 app
- VvE > 5 app tot 100+
- VvE in monumentaal gebouw
- Gebouwen vooroorlogs
- Gebouwen na 1950 tot ca 1990
- Gebouwen na 1990 tot heden.
- Gebouwen met blokverwarming, individuele cv en stadswarmte
- VvE die financieel gezond dan wel ongezond zijn
- VvE met actief bestuur vs geen bestuur



## Bijlage B : Zienswijze Verheeskade (namens bewoners ingediend)

Den Haag, 29 april 2022

**Betreft: zienswijze Vrijgave Notitie Reikwijdte en Detailniveau Verheeskade I en II**

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 's-Gravenhage van 21 maart 2022 is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau Verheeskade I en II vrijgegeven voor inspraak.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar.

### Aandachtsgebied

In de CID Agenda 2040 worden belangrijke ambities en doelen genoemd. Echter, om deze plannen succesvol te realiseren, dient een fundamentele vraag gesteld te worden, namelijk : Welke problemen spelen er in dit gebied en hoe wordt dit aangepakt?

De Verheeskade ligt in een aandachtsgebied en wordt omringd door diverse problemen. Zo is in 2020 een [Leefbaarheidsonderzoek](#) (link) verricht. In dit gebied bevindt zich een wooncomplex met 135 appartementen. De problemen die hier spelen, hebben impact op de rest van de omgeving. Om te voorkomen dat deze problemen zich blijven voortzetten, is het nodig om deze problemen eerst in beeld te krijgen en aan te pakken, voordat de herontwikkeling begint. **Als de problemen met 135 appartementen niet kunnen worden aangepakt, dan worden de problemen onbeheersbaar bij 9000 appartementen en is de impact op de rest van de omgeving nog vele malen groter.**


Verheeskade I en II bevinden zich in een aandachtsgebied. Een aantal vragen dienen hier gesteld te worden, namelijk

1. Welke problemen spelen er aan de Verheeskade?
  - a. Criminaliteit en prostitutie
  - b. Aantrekkingskracht coffeeshopboot
  - c. Boten langs de kade
  - d. Garagebedrijven
  - e. Geluidsoverlast (MER)
  - f. Fijnstof (MER)
  - g. Tankstations (MER)
  - h. Hittestress (MER)

2. Welke problemen spelen er in de omgeving?
  - i. Petroleumhaven
  - j. Verkeerssituatie
  - k. Autoproblemen
  - l. Doorvoerhaven
  - m. Groen
  - n. Voorzieningen
3. Hoe worden deze problemen aangepakt en
4. Hoe kan worden voorkomen dat deze problemen zich in de toekomst voortzetten.

De problemen zijn opgenomen in de vorm van een actieplan.

Problemen	Actie / vragen
<p>a. <u>Criminaliteit en prostitutie</u>            Het gebied in en rondom de Waldorpstraat is een <a href="#">tippelzone</a> geweest met een aantrekkingskracht op criminaliteit, zoals drugshandel en prostitutie. Omdat dit probleem nooit is aangepakt, hebben de problemen zich gevestigd in deze omgeving. Dit heeft impact op de leefomgeving van bewoners van de wooncomplexen.</p>	<p>Gemeente, politie</p> <p>Hoe wordt dit probleem aangepakt?            En hoe wordt voorkomen dat het zich met de nieuwe plannen blijft voortzetten?</p>
<p>b. <u>Aantrekkingskracht coffeeshopboot</u>            Bovenop de problemen met criminaliteit, komt ook de aantrekkingskracht van de coffeeshopboot. De problemen met de coffeeshopboot leiden o.a. tot urine, ontlasting, condooms, spuitjes bij hoofdingang wooncomplex. Vreemde mensen lopen rond bij de ingang van het pand, die soms het pand weten binnen te komen. Er is sprake van wietgebruik in trappenhuis en berging van het wooncomplex en drugs en wietgebruik op het prive terrein. Jongeren in auto's en op motoren hangen rond aan de Verheeskade en op het priveterrein; zij veroorzaken geluidsoverlast en laten restafval achter. In 2021 is een petitie ondertekent. Van de 135 appartementen hebben 106 appartementen getekend en 10 appartementen hebben dit niet getekend.</p>	<p>Gemeente, Politie</p> <p>Hoe wordt dit probleem aangepakt?            En hoe wordt voorkomen dat het zich met de nieuwe plannen blijft voortzetten?</p>
<p>c. <u>Boten langs de kade</u>            Daklozen die in de boten verblijven en troep achterlaten in de straten en bij de hoofdingang van het wooncomplex. Allerlei troep wordt in de kade gegooid.</p>	<p>Gemeente, politie</p> <p>Hoe wordt dit probleem aangepakt?            En hoe wordt voorkomen dat het zich met de nieuwe plannen blijft voortzetten?</p>

<p>d. <u>Garagebedrijven</u> Er zijn wrakauto's achtergelaten. Op basis van artikel 461 zijn deze in overtreding. Het is de taak van de politie hierop actie te nemen. Ondanks herhaaldelijk verzoek wordt door de gemeente aangegeven dat de verantwoordelijk ligt bij de bewoners en niet bij de politie. De wrakauto's staan er nog steeds.</p>	<p>Gemeente, politie</p> <p>Hoe wordt dit probleem aangepakt? En hoe wordt voorkomen dat het zich met de nieuwe plannen blijft voortzetten?</p>
<p>e. <u>Geluidsoverlast</u> Overschrijding uiterste grenswaarde vanaf 65dB. Calandria/Verheeskade geluidsoverlast is 67dB (gegevens 2017, grenswaarde rood). De verwachting is dat de waarden nu veel hoger zijn.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Wanneer is de laatste meting geweest? Wat zeggen de resultaten? Wat voor impact heeft dit op de milieu effect rapportage? Hoe wordt dit probleem aangepakt? Hoe wordt herhaling in de toekomst voorkomen?</p>
<p>f. <u>Fijnstof</u> Tankstations en verkeersdrukke veroorzaken extra fijnstof bovenop het reeds vermelde fijnstofprobleem in het onderzoek.</p> <p>PM2.5 EU-grenswaarde 25mcg/m3 WHO advieswaarde 10mcg/m3 Verheeskade: fijnstof 11 mcg/m3 (gegevens 2019, grenswaarde oranje)</p> <p>Stikstofdioxide NO2 EU-grenswaarde en WHO advieswaarde 40mcg/m3 Verheeskade: 25mcg/m3 (gegevens 2019, grenswaarde oranje)</p> <p>Bovengenoemde gegevens betreffen 2019. De verwachting is dat beide waarden nu veel hoger zijn.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Wanneer is de laatste meting geweest? Wat zeggen de resultaten? Wat voor impact heeft dit op de milieu effect rapportage? Hoe wordt dit probleem aangepakt? Hoe wordt herhaling in de toekomst voorkomen?</p>
<p>g. <u>Tankstations</u> In de Calandstraat staan 2 tankstations dicht tegenover elkaar in een wijkgebied met appartementencomplexen.</p> 	<p>Gemeente</p> <p>Wat zeggen de EU richtlijnen over emissie en veiligheid? Hoe wordt dit probleem aangepakt om te voorkomen dat het zich met de nieuwe plannen blijft voortzetten? Wat voor impact heeft dit op de milieu effect rapportage</p>

<p>h. <u>Hittestress</u>  Zomerhitte Verheeskade:  Uiterste grenswaarde is vanaf 2°C  Verheeskade is +2.3°C tov landelijk gebied (2019, grenswaarde rood)</p>	<p>Gemeente  Wanneer is de laatste meting geweest? Wat zeggen de resultaten? Wat voor impact heeft dit op de milieu effect rapportage? Hoe wordt dit probleem aangepakt? Hoe wordt herhaling in de toekomst voorkomen?</p>
<p>i. <u>Petroleumhaven/Laakhaven –West</u>  Petroleumhaven valt buiten de zienswijze, maar heeft enorme invloed op het gebied de Verheeskade I en II en op de ontwikkeling rond de MegaStores, Calandplein en Leeghwaterplein.</p>	<p>Gemeente, Politie  Welke klachten en meldingen zijn over dit gebied binnengekomen. Heeft men deze leerpunten ook meegenomen in de plannen?</p>
<p>j. <u>Verkeerssituatie</u>  De huidige verkeersproblemen (o.a. via Calandplein en Oudemansstraat) verdragen geen toevoeging van enorme aantallen woningen.</p>	<p>Gemeente</p>
<p>k. <u>Autoproblemen</u>  Vanwege klimaatveranderingen zullen bewoners niet altijd de fiets kunnen nemen. De druk op autogebruik neemt toe.</p>	<p>Gemeente</p>
<p>l. <u>Doorvoerhaven</u>  Het gebied Laak / Petroleumhaven laat zien dat het een doorstroomgebied is. Tijdelijke bewoning vertrekt weer verder na 1 jaar, waardoor geen binding ontstaat met het gebied, met alle bijbehorende problemen</p>	<p>Gemeente /  projectontwikkelaar</p>
<p>m. <u>Groen</u>  Er is een enorm tekort aan groen!  De vraag is of dit voldoende zal zijn om de hittestress de komende jaren tegen te gaan.</p>	<p>Gemeente /  projectontwikkelaar</p>
<p>n. <u>Voorzieningen</u>  Er zijn geen voorzieningen.</p>	<p>Gemeente</p>

Het actieplan is tot stand gekomen aan de hand van de bespreekpunten die vermeld zijn bij de bijlagen.

**Extra vragen naast actieplan :**

- Wat voor impact heeft de aantrekkingskracht van de coffeeshopboot op het park en de ondergrondse parkeergarage
- Het aantal woontorens neemt drastisch toe in een klein gebied. Hoe wordt voorkomen dat het een ‘grauw en grijs’ gebied wordt met depressieklachten bij bewoners.
- Huur t.o.v. Koop: Bij koop heb je meer binding met de buurt. Hoe staat het met het aantal huurwoningen ten opzichte van koopwoningen.
- Wordt dit gebied een vestigingsbuurt of doorvoerhaven?
- Is gekeken naar de problemen die er momenteel zijn in het nieuwbouw gebied Laakhaven-West? Wat heeft men daarvan geleerd?

- Is het mogelijk om auto's langzamerhand zoveel mogelijk op elektrisch te laten overstappen, zodat je lagere uitstoot hebt. De gemeente moet het goede voorbeeld geven door vuilniswagens van het brandstof af en op electra te laten rijden. Effecten hiervan zijn tweeledig; 1) meer vuilniswagens laten rijden zonder dat er stikstof en koolstof uitstoot verhoogd word; 2) om ook het vuilnis van de straat af te krijgen.
- Welk instrument van het milieu effect rapportage wordt gebruikt voor het meten van verschillende variabelen. Zijn daar actuele metingen gedaan? En wordt hier op gelet? Zijn de plannen gebaseerd op de huidige stand van zaken?
- 1.2 Te nemen besluit, pagina 2 van de Notitie: De huidige maximale bouwhoogte betreft 39 meter. Een deel van het plangebied (zuidwestelijk deel) kent daarnaast de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg', vanwege de nabije aanwezigheid van een risicovolle inrichting. Wat bedoelt men met 'risicovolle inrichting'? En welke actie kan worden ondernomen om van risicovol naar risicoloos te gaan?

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik vragen/bezwaar bij de Notitie Reikwijdte Verheeskade I en II. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de Notitie Verheeskade I en II gewijzigd vast te stellen, nadat antwoord op de vragen tot duidelijkheid heeft geleid.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

#### **BIJLAGEN:**

- Bespreekpunten Nota van Uitgangspunten : zie link -> [Bespreekpunten](#)
- Herontwikkeling Verheeskade : zie link -> [Bespreekpunten](#)
- Aandachtspunten veiligheid herontwikkeling : zie link -> [Bespreekpunten](#)
- Presentatie bewonersinitiatieven Nieuw-Laakhaven : als bijlage attached

# **Bijlage C : ALV Agenda (van een door leden uitgeroepen ALV om de relatie tussen bewoners en bestuur te verbeteren via de weg van transparantie)**

## **Agenda met beslispunten ALV VVE Calandria**

Mevrouw Hoesein vraagt, en is hierbij gemachtigd door 30 leden, om kostenverlaging en transparantie in de VVE. Mevrouw Hoesein heeft een agenda met de volgende beslispunten opgesteld.

### **1. BESLUIT INZAKE KOSTENVERLAGING**

#### **A) Kostenverlaging schoonmaak en huismeester**

Momenteel worden jaarlijkse kosten gemaakt voor schoonmaak (24.000euro) en voor huismeester (24.000euro). Totale kosten: 48.000euro per jaar. In verband met kostenbesparing zijn diverse offertes opgevraagd. Bijgaand treft u aan een offerte van het bedrijf X die beide diensten aanbiedt voor een gezamenlijke prijs van 34.125euro op jaarbasis. De werkzaamheden zijn 5 uur per dag en 5 dagen in de week. Bij deze offerte zit de glasbewassing niet inbegrepen.

- Mevrouw Hoesein stelt voor een contract aan te gaan met X met een proeftermijn van 3 maanden

#### **B) Kostenverlaging Energiecontract**

Momenteel zijn de energieprijzen enorm gedaald. Er is een nieuw contract afgesloten. Hoeveel aan kostenbesparing levert dit de bewoners op?

#### **C) Begeleidingskosten BKS Beheer**

Het beheerkantoor is gevraagd wat de 'begeleidingskosten' van 10.000euro inhouden op het MJOP. Omdat er geen overzichtelijke onderbouwing is aangeleverd, blijft het onduidelijk waarop deze kosten zijn gebaseerd.

- Mevrouw Hoesein stelt voor dat het bedrag van 10.000euro begeleidingskosten wordt verlaagd naar 1.500euro.

#### **D) Locatie ALV vergaderingen**

De leden willen dat alle ALV vergaderingen bij Calandria in de grote hal worden gehouden. Dit bespaart kosten en maakt het toegankelijk voor leden om bij te wonen.

- Mevrouw Hoesein stelt voor om alle ALVs van VVE Calandria voortaan in de grote hal van het Calandria gebouw te houden.

#### **E) Overige kostenbesparingen**

Hebben leden nog voorstellen op welke kosten kunnen worden bespaard?

### **2. BESLUIT INZAKE TRANSPARANTIE**

#### **A) Mandaat opheffen**

Door begrotingstekort betalen leden in 1 x een verhoging van 80-100euro. De leden willen nu weten welke kosten worden gemaakt en hoe hoog die kosten zijn. Er worden geen offertes aangeleverd door

het bestuur, omdat er sprake is van een mandaat. De leden willen mandaat opheffen zodat het bestuur offertes aanlevert, voordat er kosten worden gemaakt.

- Mevrouw Hoesein stelt voor om mandaat op te heffen.

## **B) Bestuursvergadering**

Eén keer per jaar vindt een ALV VVE Calandria plaats. Tussentijds willen leden graag op de hoogte blijven van bestuursafspraken- en plannen. Er worden van de bestuursvergaderingen geen verslagen gemaakt, omdat het bestuur niet verplicht is dit te doen.

- Mevrouw Hoesein stelt voor dat verslagen van de bestuursvergaderingen binnen 2 weken ter inzage liggen voor leden.

## **3. Rondvraag**

### **A) Fietsenstalling**

In 2021 heeft de gemeente het bestuur aangeboden om mee te denken in verband met het gebrek aan een fietsenstalling. Het bestuur heeft dit aanbod afgewezen. Wat is de reden van de afwijzing geweest?

### **B) Coffeeshopboot**

In 2017 is de coffeeshopboot verplaatst naar de Verheeskade. Verplaatsing vindt niet zomaar plaats, daar gaan jaren gesprekken aan vooraf met gemeente voordat uitvoering plaatsvindt. Desondanks waren bewoners niet op de hoogte van de plannen. Waarom waren de leden niet tijdig geïnformeerd over deze plannen?

### **C) Herontwikkeling**

In dit gebied zijn er plannen om hoogbouw te ontwikkelen vooral voor jongeren en studenten. Aan de ene kant van Calandria is de Haagse Hogeschool met veel hoogbouw voor studenten. Aan de andere kant van Calandria is veel hoogbouw met vooral veel jongeren, alleenstaanden, partners en studenten en daar wordt geklaagd over een gebrek aan goede voorzieningen en de leefbaarheid op privéterreinen.

#### Balans in het gebied

Vanwege de grote aanwezigheid van deze doelgroep, ontstaat behoefte aan balans in het gebied. Bewoners willen in dit gebied meer woningen voor jonge gezinnen en een omgeving waar kinderen fijn kunnen spelen en opgroeien. Er is behoefte aan goede winkelvoorzieningen, zoals o.a. de bekende supermarkt, een bakker, fruit en groenten en alle overige belangrijke voorzieningen en een parkeergarage met goede toegang naar het wooncomplex, een basisschool, een groot park, zodat kinderen kunnen opgroeien met veel groen. Door balans te creëren wordt het gebied veel minder een doorstroomgebied en verbetert de sociale veiligheid.

Het gebied wordt gescheiden door een spoorlijn: het Hollands Spoor. Aan de ene kant van het spoor is het centrum: een stadsgebied met veel levendigheid en dynamiek. En aan de andere kant van het spoor ligt Laakhavens: een gebied met veel groen en meer balans.

Welke rol kan het bestuur hierin hebben in de gesprekken met de gemeente?