

*Bewoners van  
appartementencomplex  
op zoek naar veiligheid  
en leefbaarheid*

# Handreiking 2024

## Veiligheid en Leefbaarheid

### Gemengd Wooncomplex

### Deel II

---

#### **Korte beschrijving**

Deze handreiking evalueert mijn eerdere publicatie, de [Handreiking Veiligheid en Leefbaarheid 2021-2023](#), en onderzoekt hoe het democratisch systeem binnen Verenigingen van Eigenaren en het bredere politieke systeem in de maatschappij invloed kunnen uitoefenen op de veiligheid en leefbaarheid in zowel wijk als wooncomplex.

Met concrete voorbeelden wordt de noodzaak voor hervormingen van deze systemen geïllustreerd. De handreiking biedt daarnaast praktisch advies over hoe deze hervormingen succesvol kunnen worden gerealiseerd en welke partijen hierin een sleutelrol kunnen spelen.

Voor vragen over de handreiking kunt u mailen naar [nieuwlaakhaven@hotmail.com](mailto:nieuwlaakhaven@hotmail.com)

ISBN 9789464918885  
NUR-code 740

© 2025, Vania Hoesein.  
Alle rechten voorbehouden.

Den Haag, februari 2025

# INHOUDSOPGAVE

**Hoofdvraag:** *Hoe ontstaan knelpunten in wijk en wooncomplex, waarom lukt het niet om knelpunten aan te pakken, welke verandering is nodig, hoe komt dit tot stand en wat betekent het voor de samenleving?*

## Hoofdstuk 1 - Inleiding

*Wat is het doel van dit onderzoek?*

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1.1 Bewonersonderzoek: knelpunten wijk en wooncomplex | 04 |
| 1.2 Doel handreiking                                  | 04 |

## Hoofdstuk 2 - Samenvatting

*Wat is de kern van het probleem, wat zijn de gevolgen en wat is de oplossing?*

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Kern van het probleem: organisatiebelang schuurt met algemeen belang | 04 |
| 2.2 Gemengde wooncomplexen: betaalbaar en veilig wonen niet haalbaar     | 05 |
| 2.2.1 Een onaantrekkelijke woonsituatie                                  | 05 |
| 2.2.2 Belang van verbetering                                             | 05 |
| 2.3 Gevolgen voor politiek en overheid                                   | 06 |
| 2.4 Een landelijke aanpak is noodzakelijk                                | 06 |

## Hoofdstuk 3 - Tegen welke knelpunten lopen bewoners aan in wooncomplex?

*Hoe ontstaan knelpunten in wooncomplex, waarom kunnen bewoners geen knelpunten aanpakken, wat hebben zij nodig om verandering te maken?*

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Knelpunt wooncomplex                                      | 06 |
| 3.2 Werkwijze Vereniging van Eigenaren                        | 07 |
| 3.3 Grooteigenaar                                             | 08 |
| 3.4 VVE-bestuur                                               | 10 |
| 3.5 Beheerkantoor                                             | 11 |
| 3.6 Overheid                                                  | 12 |
| 3.7 Bewoners                                                  | 13 |
| 3.8 Kantonrechter                                             | 15 |
| 3.9 Verduurzaming                                             | 15 |
| 3.10 Besluitvorming binnen de VVE                             | 16 |
| 3.10.1 Het proces van besluitvorming                          | 16 |
| 3.10.2 Het proces van besluitvorming bij Calandria            | 17 |
| 3.11 Wat hebben bewoners gedaan om knelpunten aan te pakken   | 17 |
| 3.12 Wat zijn de gevolgen als verandering niet tot stand komt | 18 |
| 3.12.1 Verslechtering van de leefbaarheid en veiligheid       | 18 |
| 3.12.2 Toename van bewonersklachten en ontevredenheid         | 18 |
| 3.12.3 Verlies van vertrouwen in bestuur en politiek          | 19 |
| 3.13 Wat hebben bewoners nodig?                               | 19 |
| 3.13.1 Verbeteringen binnen de VVE                            | 19 |
| 3.13.2 Landelijke hervormingen                                | 19 |
| 3.14 Internationale voorbeelden                               | 20 |
| 3.15 Conclusie knelpunten wooncomplex                         | 21 |
| 3.15.1 Hoe ontstaan knelpunten in wooncomplex                 | 21 |
| 3.15.2 Wat is nodig om verandering te maken                   | 21 |
| 3.15.3 Acties                                                 | 22 |

## **Hoofdstuk 4 – Tegen welke knelpunten lopen bewoners aan in wijk?**

*Hoe ontstaan knelpunten in wijk, waarom kunnen bewoners geen knelpunten aanpakken, wat hebben zij nodig om verandering te maken?*

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Knelpunt wijk                                            | 22 |
| 4.2 Grooteigenaar                                            | 23 |
| 4.3 VVE-bestuur                                              | 24 |
| 4.4 Overheid                                                 | 25 |
| 4.5 Politiek                                                 | 26 |
| 4.6 Bewoners                                                 | 28 |
| 4.7 Wat hebben bewoners gedaan om knelpunten aan te pakken   | 28 |
| 4.8 Wat zijn de gevolgen als verandering niet tot stand komt | 29 |
| 4.8.1 Verslechtering van de leefbaarheid en veiligheid       | 29 |
| 4.8.2 Verlies van vertrouwen in het democratisch systeem     | 30 |
| 4.9 Wat hebben bewoners nodig?                               | 30 |
| 4.10 Conclusie knelpunten wijk                               | 30 |
| 4.10.1 Hoe ontstaan knelpunten in de wijk                    | 30 |
| 4.10.2 Wat is nodig om verandering te realiseren             | 31 |

## **Hoofdstuk 5 – Het democratisch systeem van wijk en wooncomplex**

*Waar loopt het vast in het democratisch systeem en wat zijn de gevolgen?*

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 De werking van het democratische systeem                            | 31 |
| 5.2 Hoe besluitvorming in het democratisch systeem tot knelpunten leidt | 32 |
| 5.3 Samenwerken en bewonersparticipatie                                 | 33 |

## **Hoofdstuk 6 - Conclusie en advies**

*Waar ligt de kern van het probleem, hoe komt verandering tot stand en wat betekent het voor de samenleving?*

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 6.1 Conclusie wijk en wooncomplex   | 33 |
| 6.2 Hervorming democratisch systeem | 34 |
| 6.2.1 Aanpak binnen VvE's           | 34 |
| 6.2.2 Landelijke aanpak             | 34 |
| 6.3 Burgeractie                     | 34 |
| 6.4 Noodzaak                        | 35 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>Nawoord en dankwoord</b> | 35 |
| <b>Feiten en Bronnen</b>    | 36 |
| <b>Bijlagen</b>             | 37 |

# Inleiding

## *Wat is het doel van dit onderzoek?*

---

### **1.1 Bewonersonderzoek knelpunten: wijk en wooncomplex**

Als bewoner van Calandria, een gemengd wooncomplex met 137 appartementen in de wijk Nieuw-Laakhaven in Den Haag, heb ik onderzoek gedaan naar de toenemende knelpunten in het gebied. Met een gemengd wooncomplex bedoelen we een woonomgeving waar zowel een grooteigenaar (commerciële verhuur) als particuliere eigenaren actief zijn. Mijn onderzoek richtte zich op één centrale vraag: wat kunnen bewoners doen om positieve veranderingen te realiseren in zowel de wijk als het wooncomplex?

Om de knelpunten aan te pakken, ben ik me gaan verdiepen in de wereld van de Vereniging van Eigenaren (VvE) – een onbekend terrein voor mij. Zowel vanuit een bestuursfunctie binnen de VvE als vanuit de rol van VvE-lid, waarbij ik 30 volmachten verzamelde, heb ik geprobeerd een verschil te maken. Deze ervaringen hebben waardevolle inzichten opgeleverd over de uitdagingen waarmee bewoners worden geconfronteerd en de beperkingen van het huidige systeem.

In mijn eerdere publicatie, de **Handreiking Veiligheid en Leefbaarheid 2021-2023**, heb ik uitgebreid beschreven tegen welke knelpunten bewoners aanlopen, wat de invloed is op de wijk, wie de betrokken partijen zijn en welke wegen bewandeld kunnen worden om deze problemen aan te pakken. De praktijk heeft echter laten zien dat het moeilijk is om daadwerkelijke verandering te realiseren. Gemeentelijke instanties, het stadsdeelkantoor en raadsleden blijken niet in staat om effectieve oplossingen te bieden, ondanks de aangekaarte problemen.

### **1.2 Doel handreiking**

Deze handreiking biedt een evaluatie van mijn aanpak, aangevuld met verbetervoorstellen. Het document gaat dieper in op hoe knelpunten ontstaan, waar besluitvormingsprocessen in wooncomplex en wijk vastlopen, en welke veranderingen nodig zijn in het democratisch systeem. Het is geschreven vanuit de visie en praktijkervaring van bewoners, met als doel bewustwording te creëren over deze knelpunten, handvatten te bieden voor het vinden van oplossingen en bij te dragen aan goede verhoudingen tussen partijen en heldere afspraken in onvermijdelijk schurende situaties. Ik hoop dat deze handreiking bewoners, beleidsmakers en andere betrokkenen inspireert om samen te werken aan een leefbare, veilige en rechtvaardige omgeving.

## 2. Samenvatting

### *Wat is de kern van het probleem, wat zijn de gevolgen en wat is de oplossing?*

---

#### **2.1 Kern van het probleem: Organisatiebelang schuurt met Algemeen Belang**

Het functioneren van de Vereniging van Eigenaren (VvE) bij Calandria, een gemengd wooncomplex in Den Haag, weerspiegelt een groter structureel probleem in het democratische systeem: de dominantie van organisatiebelangen boven het algemeen belang. Hoewel het democratisch principe “de meeste stemmen gelden” als uitgangspunt wordt genomen, blijkt dit in de praktijk niet in het voordeel van bewoners te werken: er wordt voorbij gegaan aan de groeiende ongehoorde stemmen.

Binnen de VvE van Calandria hebben bewoners de mogelijkheid om via vergaderingen en stemprocedures invloed uit te oefenen op verbetering. Echter, door de aanwezigheid van een grooteigenaar met een meerderheidsmacht, worden de stemmen van bewoners structureel overschaduwd. Besluiten worden genomen in lijn met het organisatiebelang van de grooteigenaar, waarbij diens kennis, macht en middelen worden ingezet om de koers te bepalen. Hierdoor blijft de stem van individuele bewoners onveranderd in de minderheid.

Een vergelijkbaar probleem speelt zich af in de openbare ruimte. Overheid en politiek spelen een cruciale rol in het verbeteren van de wijk, maar ook hier kunnen bewoners hun stem nauwelijks effectief gebruiken, waardoor bewoners weinig grip hebben op besluiten die hun directe leefomgeving beïnvloeden.

Deze dynamiek binnen de VvE en de bredere relatie met overheid en politiek heeft ingrijpende gevolgen voor bewoners. De verslechtering van veiligheid, leefbaarheid en de toename van knelpunten leidt tot hogere kosten, die vervolgens op de VvE worden afgewenteld. Bewoners betalen mee aan de gevolgen van beslissingen waarin hun stem weinig tot geen gewicht heeft. Hoewel de wet bewoners mogelijkheden biedt om voor hun belangen op te komen, blijkt in de praktijk dat deze wetten vaak ontoereikend zijn.

Het democratisch systeem, gebaseerd op “de meeste stemmen gelden,” functioneert niet wanneer het organisatiebelang systematisch boven het algemeen belang wordt gesteld. Dit leidt tot een afnemende betrokkenheid van bewoners binnen de VvE en een dalende burgerbetrokkenheid in de maatschappij als geheel. Het gevolg is een groeiende kloof.

## **2.2 Gemengde Wooncomplexen: betaalbaar en veilig wonen niet haalbaar**

Gemengde wooncomplexen worden gepresenteerd als een oplossing voor betaalbaar en divers wonen, maar in de praktijk blijkt dat bewoners hier met aanzienlijke uitdagingen worden geconfronteerd. Bewoners uiten zorgen over hoge kosten, achterstallig onderhoud, verschillende vormen van overlast in zowel het wooncomplex als de omgeving, en een gebrek aan transparante communicatie. Problemen zoals de houding van het VvE-bestuur, de werkwijze van het beheerkantoor, en de invloed van ontwikkelplannen dragen bij aan een gevoel van onmacht en onvrede bij de bewoners.

### **2.2.1 Een onaantrekkelijke woonsituatie**

Veel bewoners kiezen ervoor om naar een andere omgeving te verhuizen, zoals Rijswijk, waar dergelijke knelpunten minder prominent aanwezig zijn. Anderen overwegen het concept van wonen zonder een VvE-structuur, wat wijst op een structureel probleem binnen gemengde wooncomplexen. Hoewel de gemeente bewoners betreft bij plannen om de wijk groener, veiliger en leefbaarder te maken, wordt weinig aandacht besteed aan het *behoud* van een veilige en leefbare woonomgeving. Dit is niet haalbaar zolang het huidige democratische model, waarbij organisatiebelangen domineren, niet wordt hervormd. Voor bewoners zijn de knelpunten een belemmering om in een gemengd wooncomplex te blijven wonen.

### **2.2.2 Belang van verbetering**

Voor vastgoedbeleggers, projectontwikkelaars en de politiek is het cruciaal om wonen in gemengde wooncomplexen te verbeteren. De toekomst van dit woonconcept is voor hen van groot belang, onder andere om de waarde van hun investeringen te beschermen en bij te dragen aan beleidsdoelen zoals stedelijke verdichting en betaalbare huisvesting. De praktijk toont echter aan dat betaalbaar en veilig wonen in gemengde wooncomplexen binnen de huidige structuren niet haalbaar is. Tegelijkertijd worden steeds meer van dergelijke complexen gebouwd, wat het probleem alleen maar vergroot.

## 2.3 Gevolgen voor politiek en overheid

De voortdurende knelpunten in wijk en gemengde wooncomplexen leiden tot een dalend vertrouwen in het functioneren van de politiek en de overheid. Bewoners ervaren een gebrek aan effectieve oplossingen en voelen zich niet vertegenwoordigd in besluitvormingsprocessen. Dit versterkt de kloof tussen bewoners en beleidsmakers.

## 2.4 Een landelijke aanpak is noodzakelijk

Omdat de problematiek van gemengde wooncomplexen zich niet beperkt tot één stad of regio, vraagt dit om een landelijke aanpak. Structurele hervormingen zijn nodig om:

- Het democratische model aan te passen, zodat het algemeen belang centraal komt te staan in plaats van organisatiebelangen.
- Betaalbaar en veilig wonen mogelijk te maken door een betere balans tussen de belangen van bewoners en grooteigenaren.
- Het vertrouwen van bewoners in politiek en overheid te herstellen door meer transparantie en betrokkenheid te garanderen.

Door deze problemen op nationaal niveau aan te pakken, kan gewerkt worden aan het herstellen van het bewonersvertrouwen in politiek en overheid en kan het concept van gemengde wooncomplexen toekomstbestendig worden gemaakt en bijdragen aan betaalbare en veilige huisvesting voor alle bewoners.

# 3. Tegen welke knelpunten lopen bewoners aan in wooncomplex?

*Hoe ontstaan knelpunten in wooncomplex, waarom kunnen bewoners geen knelpunten aanpakken, wat hebben zij nodig om verandering te maken?*

---

## 3.1 Knelpunt wooncomplex

Een wooncomplex functioneert als een mini-samenleving waarin de Vereniging van Eigenaren (VvE) een cruciale rol speelt in het waarborgen van leefbaarheid, veiligheid en financiële stabiliteit. Echter, in dit wooncomplex nemen de knelpunten en kosten toe, onder andere door de volgende redenen:

1. De grooteigenaar heeft een overheersende stemkracht binnen de VvE.
2. De aanwezigheid van verschillende grooteigenaren beperkt de invloed van individuele bewoners tijdens VvE-vergaderingen.
3. Het wooncomplex kent een ingewikkelde VvE-constructie, bestaande uit meerdere VvE's.
4. Bewoners ontvangen onvoldoende informatie
5. Knelpunten in de omgeving hebben invloed op wooncomplex en parkeerterrein en brengen extra kosten met zich mee, zoals voor camera's, slagbomen, schoonmaak, schadeherstel en vervangingen. Deze lasten worden verdeeld over de verschillende VvE's, waar alle bewoners aan bijdragen.

In de volgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op deze knelpunten en de mogelijke oplossingen.

## 3.2 Werkwijze Vereniging van Eigenaren (VVE)

### Probleem

De Vereniging van Eigenaren (VvE) speelt een centrale rol in het beheer en de besluitvorming binnen een wooncomplex. Een goed functionerende VvE is essentieel voor de leefbaarheid, veiligheid en democratie in het complex. Echter, knelpunten nemen toe en bewonersbetrokkenheid neemt af.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. De grooteigenaar heeft door zijn meerderheidsmacht binnen de VvE een overheersende invloed op de besluitvorming. Hierdoor wordt het organisatiebelang van de grooteigenaar vaak boven het algemeen belang van alle bewoners geplaatst. Deze machtspositie maakt het voor particuliere eigenaren moeilijk om hun stem te laten gelden, zelfs wanneer zij gezamenlijk handelen. Rechtsgeldige besluiten kunnen niet worden genomen zonder steun van de grooteigenaar.
  2. Het bestuur informeert bewoners niet tijdig of volledig.
  3. Wanneer bewoners informatie opvragen, stuiten zij op weerstand of intimiderende reacties van het beheerkantoor.
  4. Besluiten worden vaak genomen zonder duidelijke uitleg of argumentatie.
  5. Tijdens vergaderingen worden knelpunten die door bewoners worden aangedragen vaak geminimaliseerd of weggepraat door het bestuur en het beheerkantoor.
  6. De zorgen van bewoners, zoals de petitie met 106 handtekeningen tegen de coffeeshopboot, worden in de notulen nauwelijks benoemd of verdraaid weergegeven. Daarnaast worden knelpunten in de notulen zodanig geformuleerd dat het lijkt alsof ze al zijn afgehandeld, terwijl er in werkelijkheid niets verandert.
  7. Wanneer bewoners een ALV uitroepen volgens de regels van de splitsingsakte (bijlage 3), worden deze door het bestuur en de grooteigenaar als “niet-officieel” bestempeld (bijlage 4). Hierdoor worden de genomen besluiten ongeldig verklaard en blijft de macht van de grooteigenaar intact.
  8. Bewoners die hun stem willen laten horen, worden ontmoedigd door het gebrek aan erkenning en het gebrek aan transparantie in het proces.
1. Georganiseerde acties, zoals petities en eigen ALV's, worden door het bestuur genegeerd of afgewezen.
  2. Bewoners die als commissielid of bestuurder willen bijdragen aan de VVE, worden ontmoedigd door het gebrek aan erkenning en transparantie in het proces.

### Gevolgen van het niet-functioneren van de VvE

1. Het gebrek aan transparantie en het minimaliseren van bewonersinitiatieven hebben geleid tot een ernstig verlies van vertrouwen in de VvE. Bewoners voelen zich niet gehoord en hebben weinig geloof in de democratische processen binnen de vereniging.
2. Doordat knelpunten niet serieus worden genomen en niet effectief worden aangepakt, blijven deze problemen bestaan of worden ze erger. Dit leidt tot achterstallig onderhoud, toenemende overlast en een verslechtering van de leefbaarheid.
3. Besluiten van de grooteigenaar en het bestuur leggen vaak een onevenredige financiële last op de bewoners, terwijl deze beslissingen niet altijd in hun belang zijn.
4. Het gebrek aan erkenning en invloed ontmoedigt bewoners om deel te nemen aan VvE-vergaderingen of andere inspanningen. Dit versterkt de macht van de grooteigenaar en het bestuur en beperkt de mogelijkheden voor verandering.



Om de werkwijze binnen de VvE te verbeteren, is het volgende nodig:

- Introduceer een maximumstemrecht voor grooteigenaren
- Erken door bewoners georganiseerde ALV's als rechtsgeldig, mits deze voldoen aan de regels van de splitsingsakte.
- Zorg dat bewoners tijdig en volledig worden geïnformeerd over besluiten
- Stel een digitaal platform in waar bewoners alle documenten, zoals notulen, financiële rapportages en besluiten, kunnen inzien.
- Zorg dat notulen objectief en feitelijk worden opgesteld
- Introduceer een systeem om bewonersknelpunten op te volgen, zodat deze niet van de agenda verdwijnen zonder dat er actie is ondernomen.
- Faciliteer bewonersbijeenkomsten om hen te helpen hun stem te laten horen en hun rechten te benutten.
- Stimuleer het gebruik van volmachten, zodat ook afwezige eigenaren hun stem kunnen laten gelden.
- Stel een externe toezichthouder aan om het handelen van het bestuur te controleren en te rapporteren aan de ALV.
- Stimuleer en ondersteun de professionalisering van VvE's door middel van educatie, begeleiding en transparantie:
  - Organiseer workshops voor VvE-besturen en leden over effectief bestuur, besluitvorming en bewonersparticipatie.
  - Introduceer gemeentelijke VvE-adviseurs die bestuursleden trainen en ondersteunen bij complexe kwesties.

### Conclusie

In de huidige situatie wordt de werking van de VvE ernstig belemmerd door machtsongelijkheid en gebrek aan transparantie. Deze knelpunten leiden tot frustratie onder bewoners en een verlies van vertrouwen in de VvE als instituut. De situatie belemmert de democratische werking van de vereniging en ondermijnt het vertrouwen van bewoners. Door de macht van de grooteigenaar te beperken, de transparantie te vergroten en bewoners actiever te betrekken, kan de VvE een eerlijker en effectiever orgaan worden dat in het belang van alle leden handelt.

## 3.3 Grooteigenaar

### Probleem

Bewoners van het wooncomplex worden geconfronteerd met meerdere grooteigenaren, wat de besluitvorming en samenwerking bemoeilijkt. Het complex is verbonden met een bewonersparkeerdek en een bedrijventerrein, wat zorgt voor extra complexiteit in beheer en belangen. In gemengde wooncomplexen speelt de grooteigenaar vaak een dominante rol in het functioneren van de VvE. Hoewel de grooteigenaar verantwoordelijk is voor een groot deel van de eenheden en de bijbehorende VvE-bijdragen, leidt deze machtspositie vaak tot een onevenwichtige besluitvorming.

*Grooteigenaar VvE Calandria:* In december 2023 heeft een internationaal bedrijf in commercieel vastgoed en investeringen zijn woningen verkocht aan de huidige grooteigenaar, een vastgoedbelegger gespecialiseerd in residentieel vastgoed.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. De grooteigenaar van het wooncomplex bezit 67 stemmen in de VvE, terwijl de particuliere eigenaren samen 70 stemmen hebben. In theorie zou dit betekenen dat de particuliere eigenaren de meerderheid hebben. Echter, in de praktijk is deze meerderheid niet functioneel, omdat een deel van de particuliere eigenaren niet aanwezig is tijdens vergaderingen of geen actieve rol speelt. Dit komt onder andere doordat sommige particuliere eigenaren hun woningen verhuren en geen directe betrokkenheid voelen bij de VvE. Het beheerkantoor verstrekt vanwege de AVG-wetgeving geen contactinformatie van particuliere eigenaren. Hierdoor is het voor deze eigenaren moeilijk om elkaar te vinden en zich als collectief te organiseren. Dit geeft de grooteigenaar de facto de macht om beslissingen te sturen, zelfs zonder een werkelijke meerderheid te hebben.
2. De relatie tussen de politiek en de grooteigenaar is niet transparant. Hoewel de grooteigenaar een centrale rol speelt in de besluitvorming binnen het complex, is er geen zicht op de manier waarop politieke belangen mogelijk invloed uitoefenen op diens positie. Tegelijkertijd behoudt de grooteigenaar via zijn stemkracht een onevenredig grote invloed op de koers van de VvE.
3. Het huidige VvE-bestuur wordt niet breed gedragen door de bewoners. Toch blijft het bestuur jarenlang in functie dankzij de steun van de grooteigenaar.
4. Het is voor bewoners onduidelijk op basis waarvan besluiten tot stand zijn gekomen. Omdat zij geen of onduidelijke informatie ontvangen, weten zij ook niet welke vragen te stellen.
5. Een samenwerking tussen grooteigenaar, bestuur en beheerkantoor verzwakt de positie van bewoners.
6. Een samenwerking van bewoners met een grooteigenaar leidt niet tot de aanpak van knelpunten, omdat bewoners tegenover een grooteigenaar met meer kennis macht en middelen te allen tijde aan het kortste eind trekken.
7. De grooteigenaar heeft als grootste stemhouder een leidende positie in de VvE. Deze positie brengt een bijzondere verantwoordelijkheid met zich mee, omdat het functioneren van de VvE grotendeels afhankelijk is van diens beslissingen. Echter, kosten en schade die voortvloeien uit diens beslissingen worden neergelegd bij de VvE als geheel. Dit betekent dat particuliere eigenaren, die over minder financiële middelen beschikken dan de grooteigenaar, gedwongen worden om mee te betalen aan beslissingen die zij niet hebben gesteund. Dit vergroot de financiële druk op bewoners.



De aanwezigheid van een grooteigenaar in een VvE leidt tot een onevenwichtige besluitvorming. Om balans in het proces te creëren, is het volgende nodig:

- In een situatie waarin de meeste stemmen gelden en hiermee knelpunten en ongehoorde stemmen toenemen, zou het principe moeten gelden dat bij ongelijkheid de minst bedeelden voorrang krijgen.
- Zorg dat particuliere eigenaren elkaar kunnen vinden door een veilige en AVG-conforme contactlijst op te zetten via het beheerkantoor.
- Organiseer bijeenkomsten en platforms waar bewoners ideeën kunnen uitwisselen en zich kunnen organiseren als collectief.
- Zorg dat huurders toegang krijgen tot VvE-vergaderingen en een gekwalificeerd adviesrecht ontvangen. Dit geeft hen inspraak in beslissingen die hun woonsituatie direct beïnvloeden, wat bijdraagt aan een evenwichtiger besluitvorming.
- Introduceer een maximum stemrecht voor grooteigenaren
- Zorg voor een veto-recht voor particuliere eigenaren op besluiten die aanzienlijke financiële of leefbaarheidsgevolgen hebben.
- Stel regels op die ervoor zorgen dat de grooteigenaar de kosten van zijn eigen beslissingen draagt, in plaats van deze te delen met particuliere eigenaren.

- Maak de grooteigenaar verplicht om te investeren in onderhoud en leefbaarheid, als compensatie voor diens macht in de VvE.
- Maak de relatie tussen politiek en grooteigenaar transparanter, bijvoorbeeld door verslaglegging van gemeentelijke betrokkenheid bij beslissingen.
- Stel een onafhankelijke commissie in die toezicht houdt op de naleving van besluiten en de financiële verantwoording binnen de VvE.

### **Conclusie**

De dominante positie van de grooteigenaar vormt een belangrijk knelpunt in het functioneren van de VvE. Hoewel de grooteigenaar een grote verantwoordelijkheid draagt, worden diens besluiten vaak genomen zonder rekening te houden met de belangen van particuliere eigenaren. Dit belemmert de democratie, vergroot de financiële ongelijkheid en leidt tot een escalatie van knelpunten. Door maatregelen te nemen die de macht van de grooteigenaar beperken, de participatie van bewoners vergroten en transparantie waarborgen, kan een eerlijker en beter functionerend VvE-systeem worden gerealiseerd.

## **3.4 VVE bestuur**

### **Probleem**

Het bestuur van Calandria wordt geleid door bewoners. De bestuurder van VvE Calandria is werkzaam voor een politieke organisatie die zich inzet voor vrede, recht en inclusieve democratieën wereldwijd. De bestuurder van VvE RBA is werkzaam voor een politieke partij. Het VvE-bestuur heeft een cruciale rol in het beheer van het wooncomplex. Van het bestuur wordt verwacht dat het een neutrale positie inneemt, transparant communiceert en handelt in het algemeen belang van de bewoners. Echter, de knelpunten nemen steeds meer toe.

1. Het bestuur is meer dan 12 jaar in functie en heeft in deze periode nagelaten om de knelpunten in het wooncomplex en de wijk te (h)erkennen of aan te pakken. Deze inertie zorgt ervoor dat problemen blijven bestaan en kunnen escaleren.
2. Het gebrek aan vernieuwing binnen het bestuur beperkt de mogelijkheid om frisse ideeën of alternatieve benaderingen in te brengen.
3. Bewoners worden onvoldoende geïnformeerd over de besluiten van het bestuur en de status van belangrijke onderwerpen.
4. Het gevoel dat het bestuur bewust informatie achterhoudt, creëert een situatie waarin bewoners terughoudend zijn om vragen te stellen of informatie op te vragen.
5. Wanneer bewoners knelpunten willen aankaarten tijdens een ALV, worden deze vaak niet op de agenda geplaatst of tijdens de vergadering weggepraat. In de notulen worden deze knelpunten zodanig geformuleerd dat ze als afgehandeld worden beschouwd, waardoor ze niet opnieuw kunnen worden besproken.
6. Door deze werkwijze wordt het voor bewoners praktisch onmogelijk om structurele problemen effectief aan te kaarten of op te lossen.
7. Wanneer bewoners een vertegenwoordiger aanwijzen om namens hen op te treden, neemt het bestuur maatregelen die het voor bewoners moeilijk maken om zich te organiseren via volmachten. Dit beperkt hun mogelijkheden om als collectief invloed uit te oefenen tijdens stemmingen.
8. Het bestuur geeft aan dat bewoners niet betrokken zijn en dat dit de oorzaak is van knelpunten in het complex. Tegelijkertijd werkt het bestuur actief het gebruik van bewonersstemmen en initiatieven tegen.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. Er is geen onafhankelijk toezicht op het handelen van het bestuur.
2. Het huidige bestuur wordt gesteund door de meerderheidsstem van de grooteigenaar. Hierdoor is het voor bewoners praktisch onmogelijk om een nieuw bestuur te kiezen, zelfs als zij ontevreden zijn over het functioneren van het huidige bestuur.
3. Het bestuur wordt niet breed gedragen door de bewoners. De werkwijze van het bestuur zorgt ervoor dat bewoners zich steeds verder van de besluitvorming verwijderen.



Om het functioneren van het VvE-bestuur te verbeteren, kunnen de volgende stappen worden gemaakt.

- Stel een onafhankelijke geschillencommissie aan die toezicht houdt op het handelen van het bestuur en beslissingen beoordeelt op hun neutraliteit en naleving van het algemeen belang.
- Maak het voor bewoners eenvoudiger om knelpunten op de agenda te zetten en zorg dat deze onderwerpen eerlijk en transparant worden besproken tijdens de ALV.
- Sta bewoners toe om via een vertegenwoordiger of volmachten collectief hun stem te laten horen zonder beperkingen.
- Verplicht het bestuur om alle belangrijke informatie tijdig te delen, zoals financiële rapportages, notulen en onderhoudsplannen.
- Introduceer een digitaal platform waarop bewoners deze documenten kunnen inzien.
- Stimuleer een periodieke wisseling van bestuursleden om nieuwe perspectieven en ideeën binnen te brengen.

### Conclusie

Het VvE-bestuur vervult een sleutelrol in het functioneren van een wooncomplex. Wanneer het bestuur echter niet neutraal opereert, belangrijke knelpunten negeert en bewoners de mogelijkheid ontnemt om hun stem te laten horen, heeft dit ernstige gevolgen voor de leefbaarheid, betrokkenheid en democratische processen binnen de VvE. Door de invoering van controlemechanismen, het vergroten van transparantie en het stimuleren van betrokkenheid kan het bestuur weer bijdragen aan een veilig en leefbaar complex dat recht doet aan de belangen van alle bewoners.

## 3.5 Beheerkantoor

### Probleem

Het wooncomplex wordt beheerd door een beheerkantoor die handelt namens het bestuur. Het beheerkantoor speelt een belangrijke rol in het functioneren van de VvE. Als beheerder is het verantwoordelijk voor de administratieve, financiële en technische ondersteuning van het VvE-bestuur en dient het een neutrale positie in te nemen. Echter, in de praktijk ontstaan er vaak spanningen tussen bewoners, het VvE-bestuur en het beheerkantoor.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. Bewoners krijgen niet tijdig of volledig de informatie die zij nodig hebben om inzicht te krijgen in de financiën of besluitvorming binnen de VvE.
2. Wanneer bewoners informatie opvragen, wordt hier vaak intimiderend op gereageerd.
3. Er zit een verschil met wat in de ALV wordt gezegd en wat in de notulen wordt vastgelegd door het beheerkantoor. Dit wekt de indruk van partijdigheid.
4. Bewoners met een afwijkende mening worden soms negatief in de notulen neergezet, wat hun positie binnen de gemeenschap schaadt.

5. Meldingen van bewoners over onderhoud, overlast of andere knelpunten worden niet zichtbaar afgehandeld. Er is vaak geen duidelijk systeem om meldingen te registreren en terug te koppelen aan de betrokken bewoners.
6. Dit gebrek aan opvolging zorgt ervoor dat bewoners zich genegeerd voelen en twijfelen aan de effectiviteit van het beheerkantoor.
7. Er is onvoldoende inzicht in de kostenstructuur van het beheerkantoor. Bijvoorbeeld, als bewoners vragen waarom een bedrag van €10.000 op het MJOP extra aan het beheerkantoor wordt betaald, blijft een duidelijke uitleg uit.
8. Dit gebrek aan financiële verantwoording wekt wantrouwen en roept vragen op over de besteding van VvE-gelden.
9. Wanneer nieuwe leden van de kascommissie worden aangesteld in een VvE, wordt geen of nauwelijks uitleg gegeven over de werkwijze, wat hun functie bemoeilijkt.
10. Naarmate het aantal knelpunten in de VvE toeneemt, stijgen ook de kosten die het beheerkantoor in rekening brengt. Dit legt een extra financiële druk op de bewoners, zonder dat hier duidelijke verbeteringen tegenover staan.



Om de knelpunten rondom het beheerkantoor aan te pakken, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- Zorg dat bewoners toegang hebben tot alle relevante documenten, zoals financiële overzichten, MJOP-specificaties en verslagen van meldingen.
- Introduceer een digitaal portaal waarin bewoners meldingen kunnen volgen en vragen kunnen stellen, met duidelijke deadlines voor antwoorden.
- Het beheerkantoor dient een neutrale positie in te nemen en niet de belangen van het bestuur boven die van de bewoners te stellen.
- Formuleer notulen objectief en feitelijk, zonder waardeoordelen over bewoners.
- Vraag om een gedetailleerde kostenstructuur van het beheerkantoor en laat deze jaarlijks beoordelen door de kascommissie.
- Stel een plafond in voor beheerkosten en maak afspraken over het vermijden van stijgende kosten zonder duidelijke rechtvaardiging.
- Overweeg samenwerking met een SKG-gecertificeerd beheerkantoor dat aan strenge kwaliteitseisen voldoet. Dit kan bijdragen aan meer professionaliteit en vertrouwen.

## Conclusie

Het functioneren van het beheerkantoor is een belangrijke factor in het succes van een VvE. Wanneer het kantoor zijn neutrale positie niet behoudt en niet transparant communiceert, heeft dit verstrekken gevolgen voor de betrokkenheid en het vertrouwen van de bewoners. Door duidelijke afspraken te maken, de transparantie te vergroten en de neutraliteit te waarborgen, kan het beheerkantoor bijdragen aan een beter functionerende VvE die in het belang van alle leden werkt.

## 3.6 Overheid

### Probleem

Het gebied valt onder stadsdeelkantoor Laak. De VVE Balie richt zich op verduurzaming van woningen en verwijst voor de aanpak van VVE knelpunten naar onafhankelijke professionele organisaties waaraan kosten zijn verbonden. De overheid zelf heeft geen bevoegdheden binnen de private context van Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Hierdoor kunnen bewoners die tegen knelpunten aanlopen in hun wooncomplex geen directe hulp van de overheid verwachten. Dit schept een gevoel van

machteloosheid, omdat bewoners niet altijd toegang hebben tot effectieve middelen om problemen binnen de VvE aan te pakken.

### Hoe is het probleem ontstaan?

De scheiding tussen publieke en private domeinen, zoals de beperkingen van de overheid bij VvE-zaken, maakt het moeilijk voor de overheid om knelpunten binnen wooncomplexen te adresseren. Tegelijkertijd houdt de overheid zich bezig met de uitvoering van politieke besluitvorming die negatieve invloed hebben op de wijk die op hun beurt weer invloed hebben op de leefbaarheid van wooncomplex en de veiligheid van bewoners.



Om de kloof tussen de publieke en private domeinen te verkleinen en bewoners van VvE's beter te ondersteunen, kan de overheid een faciliterende en ondersteunende rol aannemen.

- Organiseer gratis of gesubsidieerde trainingen over VvE-beheer, juridische verplichtingen, en conflictmanagement. De gemeente werkt samen met bestaande VvE-platforms en opleidingsinstituten om bewoners praktische kennis en tools te bieden. Betere kennis van zaken bij VvE-bestuurders en bewoners kan problemen voorkomen en de zelfredzaamheid vergroten.
- Creëer een digitaal platform waar bewoners knelpunten binnen hun VvE kunnen melden en advies op maat kunnen krijgen. Meldingen worden opgevolgd door een gemeentelijk team dat bewoners doorverwijst naar de juiste instanties. Als een situatie escaleert, kan de gemeente een onafhankelijke mediator inschakelen. Dit biedt bewoners een laagdrempelige manier om hulp te zoeken en voorkomt langdurige escalaties.

### Voordelen

- Bewoners krijgen toegang tot praktische middelen en kennis.
- Subsidies en gemeentelijke bemiddeling maken professionele hulp haalbaar.
- Door ondersteuning op maat kunnen knelpunten sneller worden aangepakt, wat de leefomgeving verbetert.
- Bewoners voelen zich gesteund en gehoord, zelfs bij complexe problemen.

### Conclusie

De overheid heeft geen bevoegdheden binnen de private context van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en kan daarom weinig betekenen voor knelpunten in wooncomplex. Met het verbetervoorstel krijgt de overheid een meer faciliterende rol zonder de grenzen van het private domein te overschrijden. Dit versterkt het vertrouwen van bewoners en bevordert de leefbaarheid en duurzaamheid van wooncomplexen in het stadsdeel.

## 3.7 Bewoners

### Probleem

In het gemengd wooncomplex met 137 appartementen wonen bewoners met diverse achtergronden, levensstijlen en persoonlijke omstandigheden. Het gaat om mensen met uiteenlopende verantwoordelijkheden, zoals fysieke arbeid, veeleisende banen, mantelzorg, of het runnen van een eigen onderneming. Daarnaast wonen er bewoners met gezondheidsklachten en niet-Nederlandssprekenden. Ondanks hun diversiteit delen zij dezelfde uitdaging: het ontbreekt hen vaak aan tijd, kennis, mondigheid of daadkracht om effectief op te komen voor hun belangen of die van de gemeenschap. Zelfs wanneer bewoners zich verenigen en actie ondernemen, blijkt dit zinloos.

### Hoe is het probleem ontstaan?

Bewoners worden door verschillende technieken en structuren belemmerd in hun inspanningen om hun stem te laten gelden. Er wordt bewust gebruik gemaakt van hun gebrek aan kennis over VvE-processen, wat hen ontmoedigt en beperkt in hun mogelijkheden om invloed uit te oefenen. Door te werken vanuit 'de meeste stemmen gelden' ontstaat ruimte voor de groei van ongehoorde stemmen.

Enkele voorbeelden van hoe dit gebeurt:

1. Het bestuur verstrekt bewoners niet de informatie die zij nodig hebben om weloverwogen besluiten te nemen.
2. Bewoners die zich willen organiseren met behulp van volmachten, worden beperkt doordat het bestuur eist dat volmachten worden ingediend via het bestuur, het beheerkantoor of de huismeester.
3. Bewoners die zich inzetten voor veranderingen worden geïntimideerd tijdens VvE-vergaderingen en vervolgens negatief geportretteerd in de notulen.
4. Discussies en besluiten tijdens vergaderingen worden vaak anders vastgelegd in de notulen, waardoor bewoners geen correcte weergave van de besluitvorming hebben.
5. Bestuurders die zich inzetten voor het algemeen belang, worden door de grooteigenaar met diens meerderheidsstem op informele wijze uit hun functie gezet.

### Gevolgen van het probleem

1. Door intimidatie, gebrek aan transparantie en de structurele macht van de grooteigenaar voelen bewoners zich machteloos en verliezen zij het vertrouwen in de VvE-structuur.
2. Problemen zoals achterstallig onderhoud, sociale spanningen en financiële onduidelijkheid blijven bestaan of verergeren doordat bewoners niet effectief kunnen optreden.
3. Het gebrek aan een eerlijke en transparante besluitvormingsstructuur belemmert de werking van de VvE.



Om de positie van bewoners te versterken en de werking van de VvE te verbeteren, zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Verleen geen decharge aan het bestuur tijdens VvE-vergaderingen totdat er volledige transparantie is over zaken zoals financiële rapportages, onderhoudsplannen en genomen besluiten.
- Zorg voor een actief bestuur dat het algemeen belang behartigt. Indien er geen nieuw bestuur beschikbaar is, neem dan een VvE-beleidsplan op in het huishoudelijk reglement.
- Verleen geen decharge aan het bestuur als zij niet handelen volgens het vastgestelde beleidsplan. Dit dwingt het bestuur om verantwoordelijk en transparant te opereren.
- Neem een onafhankelijk en professioneel beheerkantoor in dienst dat voldoet aan SKG-certificeringseisen. Dit verhoogt de kwaliteit en objectiviteit van het beheer.
- Stem niet in met een verhoging van de VvE-bijdragen totdat er volledige duidelijkheid is over de bestemming van de fondsen en de noodzaak van de verhoging.

### Conclusie

Door gerichte maatregelen te nemen, zoals het installeren van een actief bestuur, het verbeteren van de transparantie en het inhuren van een professioneel beheerkantoor, kan de positie van bewoners worden versterkt en kan het wooncomplex worden omgevormd tot een leefbare en rechtvaardige gemeenschap.

### 3.8 Kantonrechter

#### Probleem

De wet biedt bewoners de mogelijkheid om via de kantonrechter op te komen voor hun belangen binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE). In theorie lijkt dit een waardevol instrument om onrechtvaardige situaties aan te kaarten en verandering te bewerkstelligen. In de praktijk blijkt echter dat deze juridische route weinig effectief is, vooral wanneer bewoners tegenover een machtige grooteigenaar staan.

1. De stap naar de kantonrechter is financieel belastend voor bewoners. Een advocaat inschakelen kost veel geld, terwijl de uitkomst onzeker blijft. Dit ontmoedigt bewoners om juridische stappen te ondernemen, zelfs wanneer zij duidelijke gronden hebben om bezwaar te maken.
2. Zelfs als de kantonrechter een uitspraak doet in het voordeel van de bewoners, kan de grooteigenaar op de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn meerderheidsstem gebruiken om alsnog zijn eigen belangen door te drukken. Dit maakt het juridische proces in veel gevallen ineffectief.
3. Niet alle bewoners hebben toegang tot rechtsbijstand of vertrouwen erop dat hun rechtsbijstandsverzekeraar de middelen en expertise heeft om een grooteigenaar effectief aan te pakken. Dit versterkt het gevoel van machteloosheid bij bewoners.
4. Het inschakelen van de kantonrechter kan gevolgen hebben voor de toekomstige samenwerking tussen alle betrokken partijen.



Om bewoners beter te beschermen en de juridische ongelijkheid binnen VvE's aan te pakken, zijn de volgende voorstellen:

- Het opnemen van VvE beleidsrichtlijnen in het Modelreglement zorgt ervoor dat deze juridisch bindend zijn voor alle leden van de VvE, inclusief grooteigenaren.
- Maak aanpassing van splitsingsakte eenvoudiger zodat het ten goede komt van bewonersbelangen

#### Conclusie

Hoewel de kantonrechter in theorie een instrument biedt om geschillen binnen de VvE op te lossen, blijkt deze route in de praktijk vaak ineffectief en kostbaar voor bewoners. Door belangrijke punten uit het VvE-beleidsplan op te nemen in het Modelreglement en het aanpassen van de splitsingsakte te versimpelen, kan de juridische ongelijkheid binnen VvE's worden verminderd. Dit draagt bij aan een eerlijker systeem, waarin zowel bewoners als grooteigenaren gebonden zijn aan duidelijke en rechtvaardige regels.

### 3.9 Verduurzaming

#### Probleem

De overheid stimuleert verduurzaming als een middel om kosten te verlagen, vooral in aandachtsgebieden. Hoewel dit voor bewoners aantrekkelijk lijkt, worden zij geconfronteerd met uitdagingen. De kosten van verduurzaming moeten deels door bewoners zelf worden gefinancierd, terwijl zij al te maken hebben met oplopende uitgaven door knelpunten in hun wijk en wooncomplex, zoals achterstallig onderhoud en sociale overlast. Daarnaast is de financiële opbrengst van verduurzaming op lange termijn onzeker: blijven de energiekosten gegarandeerd laag, of kunnen stijgende kosten bewoners uiteindelijk dwingen hun woning te verkopen?

### Hoe is het probleem ontstaan?

Bewoners hebben binnen het huidige systeem onvoldoende invloed om keuzes rond verduurzaming te sturen. Dit leidt tot een disbalans waarin grooteigenaren en andere belanghebbenden besluiten kunnen doordrukken zonder de belangen van bewoners te waarborgen. Deze ongelijkheid tast het bewonersvertrouwen aan, wat verduurzaming belemmert.



Om verduurzaming mogelijk te maken, is een herstel van het democratisch systeem essentieel. Dit betekent dat de macht van grooteigenaren moet worden beperkt en bewoners meer zeggenschap krijgen over besluitvorming. Wanneer bewoners vertrouwen krijgen in een eerlijk en transparant proces, neemt hun bereidheid toe om deel te nemen aan verduurzamingsinitiatieven.

## 3.10 Besluitvorming binnen de VvE

De besluitvorming binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE) wordt geregeld volgens de regels van het appartementsrecht en het huishoudelijk reglement van de VvE.

### 3.10.1 Het proces van besluitvorming

De besluitvorming binnen een VvE verloopt gestructureerd via de Algemene Ledenvergadering (ALV) en is gebaseerd op stemverhoudingen en meerderheidsregels zoals vastgelegd in de splitsingsakte. Het proces is bedoeld om de belangen van alle leden te waarborgen. De ALV is het hoogste orgaan binnen een VvE en speelt een centrale rol in de besluitvorming. Alle eigenaren hebben stemrecht in deze vergadering. Hieronder is een overzicht van hoe dit proces doorgaans werkt via de ALV.

#### 1. Algemene Ledenvergadering

- Alle leden ontvangen een uitnodiging voor de vergadering met een agenda. Dit moet tijdig gebeuren (meestal minstens 14 dagen van tevoren).
- Tijdens de vergadering worden de agendapunten besproken. Leden kunnen hun standpunten inbrengen.
- Besluiten worden genomen via stemming.

#### 2. Stemverhoudingen: de stemverhoudingen worden bepaald door het splitsingsreglement.

- Elk appartementsrecht heeft een bepaald aantal stemmen, afhankelijk van het breukdeel (bijvoorbeeld de grootte van het appartement).
- Besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen, tenzij anders bepaald in het splitsingsreglement.

#### 3. Soorten besluiten en vereiste meerderheden:

- *Eenvoudige meerderheid* (50% + 1): Voor gewone besluiten, zoals het kiezen van een beheerder of het goedkeuren van de jaarrekening.
- *Gekwalificeerde meerderheid* (bijvoorbeeld 2/3): Voor zwaardere besluiten, zoals een grote renovatie of wijziging van het huishoudelijk reglement.
- *Unanimiteit*: Voor ingrijpende wijzigingen, zoals het aanpassen van de splitsingsakte.

#### 4. Uitvoering van besluiten: Besluiten die tijdens de ALV worden genomen, worden uitgevoerd door het bestuur van de VvE of door een externe beheerder die in opdracht van het bestuur namens de VvE optreedt.

#### 5. Betrokkenheid van huurders: Huurders hebben geen stemrecht binnen de VvE, omdat alleen eigenaars lid zijn. Wel kunnen huurders soms als toehoorder bij vergaderingen aanwezig zijn of gekwalificeerd advies geven (afhankelijk van afspraken of regelgeving).

#### 6. Juridische controle: Als een lid van de VvE het niet eens is met een besluit, kan dit besluit in sommige gevallen door de rechter worden getoetst. Dit geldt bijvoorbeeld als het besluit onredelijk wordt geacht of in strijd is met de wet of de splitsingsakte.

### 3.10.2 Het proces van besluitvorming bij Calandria

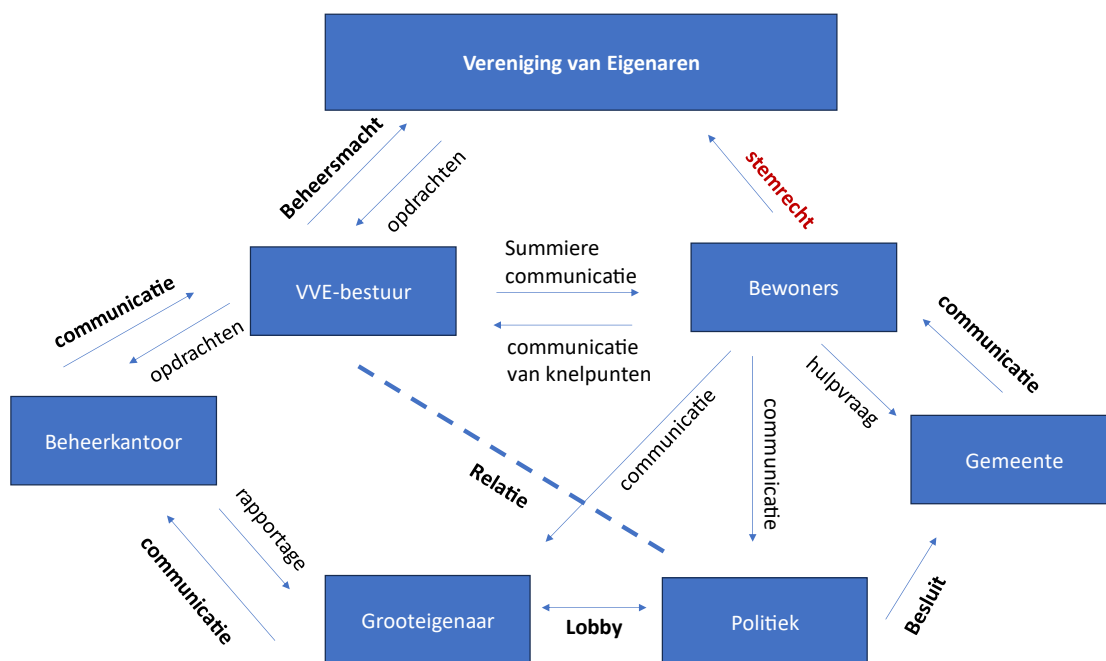
Het besluitvormingsproces bij Calandria wordt uitgevoerd volgens de wettelijke regels. Echter, in de praktijk ontstaan knelpunten door de volgende situatie.

- De grooteigenaar en het beheerkantoor hebben voorafgaand aan de vergadering al overleg gehad, vaak in samenwerking met het bestuur.
- Tijdens de VvE-vergadering is de grooteigenaar niet fysiek aanwezig. Zijn standpunt wordt door het beheerkantoor vertegenwoordigd en opgenomen in de notulen.
- Deze standpunten worden vaak zonder duidelijke onderbouwing vastgelegd, wat leidt tot een gebrek aan transparantie en betrokkenheid bij de besluitvorming.
- Binnen Calandria ontstaat hierdoor een situatie waarin de bewoners aan de ene kant staan en aan de andere kant een sterk samenwerkende groep van de grooteigenaar, het bestuur en het beheerkantoor.

Deze werkwijze zorgt voor een scheve machtsverhouding, waarbij de belangen van bewoners moeilijk tot hun recht komen.

Hieronder staat een diagram dat de situatie rond besluitvorming bij Calandria weergeeft. De pijlen tonen de belangrijkste relaties en invloeden tussen de betrokken partijen.

**Diagram 1: Hoe besluitvorming bij Calandria tot stand komt**



### 3.11 Wat hebben bewoners gedaan om knelpunten aan te pakken

Bewoners van het gemengde wooncomplex hebben verschillende acties ondernomen om de knelpunten in hun wooncomplex aan te pakken. Deze acties zijn gericht op het versterken van hun stem binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE). Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van deze initiatieven en hun uitkomsten.

1. Bewoners overhandigden een brief ([bijlage 2](#)) aan de grooteigenaar waarin zij bezwaar maakten tegen de gang van zaken binnen de VvE. Een bewonersvertegenwoordiging is in gesprek gegaan met de grooteigenaar, maar dit leidde niet tot concrete veranderingen.

2. Vanwege de urgentie hebben bewoners volgens de splitsingsakte een Algemene Ledenvergadering (ALV) uitgeroepen ([bijlage 3](#)). De ALV werd niet gesteund door de grooteigenaar vanwege tegengestelde belangen en werd uiteindelijk stopgezet. Het bestuur informeerde de bewoners via een mededeling ([bijlage 4](#)) in de lift dat de ALV niet-officieel is, zonder vermelding van de onderbouwing.
3. Bewoners hebben een concept-beleidsplan opgesteld om de VvE transparanter en effectiever te maken. Het plan werd afgewezen door de grooteigenaar.
4. Dertig particuliere eigenaren verzamelden volmachten en benoemden een vertegenwoordiger. De actie had geen effect vanwege de meerderheid van stemmen die de grooteigenaar bezit.
5. Bewoners namen actief deel aan het bestuur, de kascommissie en de technische commissie. Ondanks hun betrokkenheid konden zij weinig bereiken door de dominantie van de grooteigenaar.
6. Voor VVE-knelpunten worden bewoners verwezen naar de VVE-Balie. Deze kan echter geen hulp bieden vanwege de complexiteit.

### **Conclusie**

De vele acties die bewoners hebben ondernomen, tonen aan dat zij bereid zijn tijd, energie en middelen te investeren om hun woonomgeving te verbeteren. Echter, de uitkomsten laten een consistent patroon zien: de stem van bewoners heeft geen invloed, zelfs niet wanneer zij collectief handelen.

- De meerderheidsstem van de grooteigenaar maakt het vrijwel onmogelijk voor bewoners om significante veranderingen door te voeren binnen de VvE-structuur.
- Juridische stappen, politieke gesprekken en media-aandacht hebben geen concrete resultaten opgeleverd.
- Het herhaaldelijk gebrek aan resultaat leidt tot frustratie en een afname van betrokkenheid bij bewoners. De vraag blijft waarom bewoners zouden deelnemen aan de ALV als hun stem geen verschil maakt.

## **3.12 Wat zijn de gevolgen als verandering niet tot stand komt?**

Wanneer de huidige knelpunten binnen gemengde wooncomplexen niet worden aangepakt, zijn de gevolgen verstrekkend.

### **3.12.1 Verslechtering van de leefbaarheid en veiligheid**

Als structurele problemen niet worden opgelost, verslechtert de leefbaarheid in het wooncomplex aanzienlijk. Dit kan zich op verschillende manieren manifesteren:

- Achterstallig onderhoud blijft toenemen, wat niet alleen leidt tot een verloederd uiterlijk van het complex, maar ook tot technische en veiligheidsproblemen
- Overlast en criminaliteit in wooncomplex blijven toenemen, mede door de vestiging van overlast gevende functies zoals nachtclubs en coffeeshopboten
- Sociale cohesie verdwijnt, omdat bewoners zich steeds minder betrokken voelen bij hun woonomgeving en elkaar.

### **3.12.2 Toename van bewonersklachten en ontevredenheid**

Bewoners die geconfronteerd blijven worden met een onopgeloste problematiek zullen steeds meer klachten uiten en hun onvrede laten blijken. Deze ontevredenheid heeft directe gevolgen:

- Bewoners voelen zich niet gehoord en trekken zich terug uit participatieprocessen zoals de ALV.
- Toenemende onderhoudskosten en andere financiële lasten die op bewoners worden afgewenteld zonder duidelijke uitleg of zichtbare verbeteringen, versterken het gevoel van onrechtvaardigheid.

- Frustratie over het gebrek aan resultaat leidt tot meer conflicten en een negatieve woonervaring. Dit maakt gemengde wooncomplexen onaantrekkelijker als woonoptie.

### **3.12.3 Verlies van vertrouwen in bestuur en politiek**

- Het bestuur wordt door bewoners steeds meer gezien als onbetrouwbaar en partijdig, vooral wanneer besluiten worden gedomineerd door grooteigenaren. Dit vergroot de afstand tussen bewoners en de VvE.
- Een falend systeem waarin bewoners geen invloed hebben en geen zichtbare resultaten zien, leidt tot een structureel verlies van vertrouwen in het VvE-bestuur.
- Omdat het VvE-bestuur nauw verbonden is met de politiek, draagt dit ook bij aan een afnemend vertrouwen in de politiek.
- Het verlies van vertrouwen in bestuur en politiek leidt tot een bredere afname van burgerbetrokkenheid in democratische processen.

#### **Conclusie**

Als er geen verandering plaatsvindt, dreigt een neerwaartse spiraal waarin de leefbaarheid en veiligheid blijven afnemen, klachten en frustratie onder bewoners toenemen, en het vertrouwen in bestuur en politiek verder wordt uitgehold.

### **3.13 Wat hebben bewoners nodig**

De huidige knelpunten, zoals de macht van grooteigenaren, een gebrek aan transparantie en ontoereikende betrokkenheid bij besluitvorming, vragen om een integrale aanpak. Hieronder worden de belangrijkste behoeften van bewoners uiteengezet.

#### **3.13.1 Verbeteringen binnen de VVE**

- Het opnemen van een VvE-beleidsplan in het Huishoudelijk Reglement zorgt voor transparante en bindende afspraken over de werking van de VvE.
- VvE's moeten samenwerken met (SKG) gecertificeerde beheerkantoren die voldoen aan strenge eisen voor kwaliteit en onafhankelijkheid. Dit helpt om transparantie te waarborgen en belangenconflicten te voorkomen.

#### **3.13.2 Landelijke hervormingen**

- Het democratisch systeem binnen VvE's moet worden aangepast zodat het algemeen belang van bewoners centraal staat.
- Grooteigenaren mogen niet langer disproportioneel invloed uitoefenen. Wanneer zij het niet eens zijn met besluiten van bewoners, beschikken zij over voldoende financiële middelen om juridische stappen te ondernemen bij de kantonrechter.
- Een centraal meldpunt opzetten waar bewoners klachten kunnen indienen en advies kunnen krijgen over VvE-gerelateerde zaken. Dit meldpunt kan helpen bij het aanpakken van structurele problemen en bewoners een stem geven op landelijk niveau.
- Een "rijdende rechter" die gespecialiseerd is in VvE-zaken kan laagdrempelige en snelle oplossingen bieden voor geschillen tussen bewoners, grooteigenaren en besturen.
- Het organiseren van bijeenkomsten over onderwerpen zoals het runnen van een VvE, het functioneren van een kascommissie en de rechten en plichten van bewoners. Dit verhoogt de kennis en betrokkenheid van bewoners.

#### **Conclusie**

Ingrijpende hervormingen zijn nodig op zowel lokaal als nationaal niveau. Een democratisch systeem dat het algemeen belang centraal stelt, duidelijke richtlijnen voor VvE's, en een grotere betrokkenheid van bewoners bij besluitvorming zijn essentiële stappen. Deze maatregelen zorgen

niet alleen voor betere woonomstandigheden, maar ook voor een hersteld vertrouwen in het democratisch systeem.

### **3.14 Internationale voorbeelden**

Hieronder genoemde voorbeelden illustreren hoe verschillende landen omgaan met de invloed van grooteigenaars binnen VvE's en welke maatregelen zij nemen om een evenwichtige en rechtvaardige besluitvorming te waarborgen.

#### **3.14.1 Duitsland**

In Duitsland zijn veel appartementencomplexen georganiseerd in een "Wohnungseigentümergeinschaft" (WEG), vergelijkbaar met een VvE. Hier hebben zowel eigenaar-bewoners als grooteigenaars een stem in de besluitvorming.

##### **Aanpak:**

- Het is wettelijk verplicht dat WEG's een professionele beheerder aanstellen die onafhankelijk is en alle leden gelijkwaardig vertegenwoordigt.
- Voor significante financiële beslissingen, zoals renovaties, is een tweederdemeerderheid van de stemmen vereist, wat voorkomt dat grooteigenaars beslissingen eenzijdig doordrukken.
- Er zijn ondersteunende verenigingen voor eigenaar-bewoners die hen adviseren over hun rechten en mogelijkheden binnen de WEG-structuur.

#### **3.14.2 Zweden**

In Zweden worden appartementen vaak beheerd door "bostadsrättsföreningar," coöperaties waarin bewoners aandelen hebben in de vereniging en zeggenschap over het gebouw.

##### **Aanpak:**

- Iedere bewoner heeft één stem, ongeacht de grootte van hun aandeel, waardoor grooteigenaars geen overwicht kunnen krijgen.
- Voor grote projecten, zoals verbouwingen, is consensus vereist, wat betekent dat grooteigenaars niet zonder instemming van bewoners kunnen handelen.
- De overheid biedt subsidies aan coöperaties om te voorkomen dat commerciële belangen domineren.

#### **3.14.3 Verenigde Staten**

In de VS worden appartementen beheerd via Homeowner Associations (HOAs), waarin grooteigenaars zoals projectontwikkelaars of vastgoedbeleggers ook vaak een dominante stem hebben.

##### **Aanpak:**

- Bij nieuwbouwprojecten moeten projectontwikkelaars hun macht overdragen aan bewoners wanneer een bepaald percentage (bijv. 75%) van de eenheden verkocht is.
- Veel staten, zoals Florida en Californië, hebben wetten die bepalen dat grote besluiten, zoals het verhogen van maandelijkse bijdragen, alleen met instemming van een meerderheid van de bewoners kunnen worden genomen.
- Er zijn gespecialiseerde instanties die conflicten tussen bewoners en grooteigenaars oplossen zonder dat dure rechtszaken nodig zijn.

#### **3.14.4 Frankrijk**

Frankrijk kent "copropriétés," verenigingen die vergelijkbaar zijn met VvE's en waar vaak spanningen ontstaan tussen grooteigenaars en individuele bewoners.

**Aanpak:**

- Copropriétés worden beheerd door een professionele syndic die wettelijk verplicht is om transparant te opereren en zowel bewoners als grooteigenaars gelijk te behandelen.
- Onderhoudskosten worden gesplitst op basis van gebruik; commerciële ruimtes zoals winkels dragen zwaarder bij aan gemeenschappelijke uitgaven.
- Grooteigenaars mogen niet meer dan 50% van de stemmen inbrengen, ongeacht het aandeel van hun bezit.

**3.14.5 Australië**

In Australië beheren "strata schemes" appartementencomplexen en delen eigenaars de verantwoordelijkheid voor gemeenschappelijke ruimtes.

**Aanpak:**

1. Professionele strata managers worden ingehuurd om een neutrale rol te vervullen.
2. Conflicten worden vaak opgelost via speciale tribunalen die snel en kosteneffectief knopen doorhakken.
3. Jaarlijkse financiële rapportages en openbare vergaderingen zijn verplicht om wanbeheer te voorkomen.

**3.14.6 Algemene lessen**

- Landen met strikte regels en toezicht op grooteigenaars (zoals Zweden) hebben minder conflicten.
- Onafhankelijke beheerders en mediators spelen een sleutelrol in het voorkomen en oplossen van problemen.
- Systemen die grooteigenaars beperken in hun stemrecht, zoals in Frankrijk, bevorderen een evenwichtigere besluitvorming.

**3.15 Conclusie: Knelpunten wooncomplex****3.15.1 Hoe ontstaan knelpunten in wooncomplex**

Het huidige democratische systeem in gemengde wooncomplexen, zoals toegepast bij de Vereniging van Eigenaren (VvE), werkt niet effectief voor bewoners en het algemeen belang. In plaats daarvan worden besluiten gedomineerd door het organisatiebelang van grooteigenaren en projectontwikkelaars, wat leidt tot de volgende knelpunten in het wooncomplex:

- Bewoners hebben weinig tot geen invloed op besluitvorming vanwege de dominante stem van grooteigenaren en projectontwikkelaars.
- Problemen zoals achterstallig onderhoud, hoge kosten, overlast en slechte leefbaarheid worden niet opgelost en nemen zelfs toe.
- Het democratische systeem zoals het nu functioneert, maakt een veilige, betaalbare en leefbare wooncomplex onmogelijk.

**3.15.2 Wat is nodig om verandering te maken**

Om verandering te maken, is een fundamentele herziening van het democratische systeem nodig. Dit vraagt om actie op verschillende niveaus:

- Hervorming van het democratische systeem om de macht van grooteigenaren te beperken.
- Het oprichten van een landelijk meldpunt voor gemengde wooncomplexen.
- Grooteigenaren moeten meer verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van knelpunten en transparanter communiceren met bewoners.

- Politieke partijen en overheden moeten actief werken aan regelgeving en handhaving om bewonersbelangen beter te beschermen en de democratie binnen VvE's te herstellen.

### 3.15.3 Acties

| Kernactie                                    | Actor(en)                            | Beschrijving                                                                                        | Tijdslijn         |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hervorming stemrecht in de VvE               | Bewoners, VvE-bestuur, grooteigenaar | Beperk de stemmacht van grooteigenaren en verhoog de invloed van particuliere eigenaren.            | 6-12 maanden      |
| Implementatie van een VvE-beleidsplan        | VvE-bestuur, bewoners                | Stel een beleidsplan op dat transparantie, kostenbeheer en onderhoudsstrategie regelt.              | 3-6 maanden       |
| Betere communicatie en participatie          | VvE-bestuur, beheerkantoor           | Introduceer een digitaal platform voor informatie en stemming, en organiseer bewonersbijeenkomsten. | Direct toepasbaar |
| Samenwerking met gecertificeerde kantoren    | VvE-bestuur                          | Stap over naar een SKG-gecertificeerd beheerkantoor voor meer transparantie en expertise.           | 3-9 maanden       |
| Opzetten van een meldpunt                    | Politiek, overheid                   | Richt een landelijk meldpunt in voor VvE-knelpunten en bewonersklachten.                            | 12-18 maanden     |
| Herziening lokaal beleid                     | Gemeente, politiek                   | Pas bestemmingsplannen en vergunningen aan om leefbaarheid te verbeteren.                           | 12-24 maanden     |
| Onafhankelijke geschillencommissie instellen | Politiek, VvE-bestuur                | Creëer een laagdrempelig systeem om conflicten binnen de VvE op te lossen.                          | 6-12 maanden      |
| Toezicht op financiën en bestuur             | VvE-bestuur, kascommissie            | Introduceer verplichte audits en strikte kostenrapportages.                                         | Direct toepasbaar |

## 4. Tegen welke knelpunten lopen bewoners aan in wijk?

*Hoe ontstaan knelpunten in wooncomplex, waarom kunnen bewoners geen knelpunten aanpakken, wat hebben zij nodig om verandering te maken?*

---

### 4.1 Knelpunt wijk

De wijk waarin het wooncomplex zich bevindt, kampt met aanzienlijke sociale, economische en fysieke achteruitgang. Dit heeft directe gevolgen voor de fysieke en mentale gezondheid en de financiële positie van de bewoners.

1. Het gebied wordt sterk beïnvloed door politieke keuzes die de leefbaarheid niet bevorderen.  
Voorbeelden:
  - **2017:** Verplaatsing van de coffeeshopboot naar het wooncomplex, wat leidde tot overlast en veiligheidsrisico's.

- **2022/2023:** Vergunningen voor een nachtclub vlakbij het wooncomplex, resulterend in geluidsoverlast en sociale onrust.
  - **2024:** Horecavergunningen en een vergunning voor schrootopslag, die bijdragen aan vervuiling en verdere overlast.
  - **2025:** Plannen voor een opvanglocatie voor asielzoekers gevestigd op loopafstand van het wooncomplex, de coffeeshopboot en de nachtclub.
2. Het bestemmingsplan faciliteert voornamelijk commerciële en industriële activiteiten, zoals garagebedrijven, en houdt onvoldoende rekening met de leefbaarheid en veiligheid van bewoners.
  3. De Waldorpstraat, ooit een tippelzone, heeft een geschiedenis van criminaliteit die nog steeds zichtbaar is in het gebied. Deze problemen blijven bestaan doordat er onvoldoende aandacht is voor de aanpak van de onderliggende oorzaken van criminaliteit.
  4. Toegenomen verkeer door verkeerswijzigingen (2021/2022):
    - **Luchtvervuiling:** Slechtere luchtkwaliteit met negatieve gevolgen voor de gezondheid van bewoners.
    - **Geluidsoverlast:** Toename van verkeershinder draagt bij aan een daling van de leefbaarheid.
  5. Het gebrek aan groen en schaduwrijke plekken, gecombineerd met de dominantie van asfalt en beton, zorgt voor een onaangename leefomgeving, vooral tijdens warme periodes.
  6. De aanwezigheid van twee tankstations, schrootopslag en garagebedrijven versterkt het gevoel van verwaarlozing en vermindert de aantrekkelijkheid van de wijk als woongebied.
  7. De wijk fungeert voornamelijk als een doorstroomgebied, wat zorgt voor een gebrek aan sociale cohesie en betrokkenheid onder bewoners.
  8. Terwijl de problemen toenemen, is de capaciteit van de politie afgenomen, waardoor criminaliteit en overlast niet effectief worden aangepakt.

In de volgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op het ontstaan van deze knelpunten en worden mogelijke oplossingen besproken.

## 4.2 Grooteigenaar

### Probleem

Bewoners worden geconfronteerd met meerdere grooteigenaren die invloed uitoefenen op de wijk:

1. Grooteigenaar VvE Calandria (vastgoedbelegger)
2. Grooteigenaar Beheervereniging Parkeervoorziening Laakcenter (projectontwikkelaar)
3. Grooteigenaar VvE RBA (projectontwikkelaar)

De plannen van de grooteigenaren, zoals projectontwikkelaars, vinden geen aansluiting bij de behoeften van de bewoners. Het aanpakken van wijkproblemen stagneert door conflicterende belangen tussen verschillende grooteigenaren. Bovendien zijn bewoners afhankelijk van de macht, middelen en kennis van grooteigenaren, waardoor zij in elke samenwerking op een achterstand staan, met negatieve gevolgen voor het algemeen belang.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. Bij het aanpakken van wijkproblemen en de herontwikkeling van de wijk spelen verschillende belangen mee: die van vastgoedbeleggers, projectontwikkelaars en politieke partijen. Deze belangen staan vaak haaks op elkaar én haaks op de behoeften van bewoners.
2. Het huidige bestemmingsplan stimuleert geen verbetering van de wijk. Projectontwikkelaars maken gebruik van het plan om vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld nachtclubs en horeca, inclusief alcoholvergunningen, zonder dat dit bijdraagt aan een betere leefomgeving.
3. Initiatieven van bewoners, zoals bezwaarbrieven aan grooteigenaren, blijven zonder resultaat.

4. De relatie tussen politiek en grooteigenaren is ondoorzichtig. Bewoners weten niet in hoeverre er sprake is van belangenverstrengeling en hoe deze de besluitvorming beïnvloedt.

### **Conclusie**

De dominante positie van grooteigenaren en het gebrek aan transparantie in besluitvorming, gecombineerd met de nauwe en onduidelijke banden tussen politiek en grooteigenaren, maakt het voor bewoners vrijwel onmogelijk om op te komen voor het algemeen belang.

## **4.3 VvE bestuur**

### **Probleem**

Het VvE-bestuur van Calandria, dat bestaat uit ervaren bewoners, speelt een centrale rol in het vertegenwoordigen van de gezamenlijke stem van de VvE. Het bestuur is in een unieke positie om aandacht te vragen voor problemen in de wijk bij de politiek en overheid. Echter, de splitsingsakte beperkt het bestuur in zijn mogelijkheden om namens bewoners formeel op te treden richting deze instanties. Een alternatief voor deze beperking is dat bewoners via een wijkinitiatief actie ondernemen. Hoewel dit de noodzaak tot aanpassing van de splitsingsakte wegneemt, vereist het extra inspanning van bewoners om hun stem te laten horen. Effectieve samenwerking met een actief, neutraal en betrokken VvE-bestuur blijft echter essentieel om bewonersbetrokkenheid te bevorderen en knelpunten in de wijk aan te pakken.

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

1. Het democratische systeem van de VvE veroorzaakt spanningen tussen verschillende belanghebbenden, wat bijdraagt aan knelpunten in de wijk.
2. Het bestuur heeft bewoners niet geïnformeerd over cruciale ontwikkelingen, zoals de verplaatsing van de coffeeshopboot naar het wooncomplex, waardoor bewoners geen tijdige actie konden ondernemen.
3. Er is weinig inzicht in de verhoudingen tussen het bestuur, de grooteigenaar en politieke partijen, wat het vertrouwen van bewoners raakt.
4. Door de structuur van de VvE ervaren bewoners dat zij nauwelijks invloed kunnen uitoefenen op verbeteringen in de wijk.



Om verbetering door te voeren, is het volgende nodig:

- Maak het mogelijk om de splitsingsakte flexibeler aan te passen wanneer deze niet langer het algemeen belang dient (Siewers, 2022).
- Geef bewoners de vrijheid om samenwerkingsvormen te kiezen die het beste aansluiten bij hun behoeften en belangen.

### **Conclusie**

Een VvE-bestuur dat passief handelt en niet neutraal opereert, heeft een negatieve invloed op bewonersbetrokkenheid en de leefbaarheid in de wijk. Een herziening van de splitsingsakte is essentieel om het VvE-bestuur in staat te stellen effectiever bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid en het algemeen belang te waarborgen.

## 4.4 Overheid

Er is een scheiding tussen publiek- en privaatrecht. De overheid moet het publieke belang beschermen en kan veel betekenen als ze staat voor rechtstatelijk handelen. De overheid kan helpen rollen van burgers, investeerders en anderen als toezichthouders en onafhankelijke rechters in beeld te brengen en te houden.

### Probleem

Het gebied valt onder stadsdeelkantoor Laak. De rol van de overheid is essentieel in het creëren en behouden van veilige, leefbare en aantrekkelijke wijken. Echter, de overheid functioneert binnen de kaders van politieke besluiten, wat leidt tot spanningen wanneer deze besluiten knelpunten veroorzaken. Aan de ene kant moet de overheid uitvoering geven aan de besluiten van de politiek, terwijl zij aan de andere kant verantwoordelijk is voor het helpen van bewoners bij het aanpakken van de gevolgen van deze besluiten. Wanneer bewoners echter niet in staat zijn om hun stem effectief te gebruiken, leidt dit tot frustratie en een dalend vertrouwen in de overheid.

1. Gemeentelijke initiatieven om bewoners te betrekken, zoals gesprekken en panels, leveren vaak geen concrete resultaten op. Een voorbeeld hiervan is het leefbaarheidspanel dat door het stadsdeelkantoor werd opgezet om bewoners en bestuurders samen te brengen. Na anderhalf jaar werd het panel opgeheven wegens een gebrek aan resultaat. Deze situatie heeft geleid tot een afname van bewonersbetrokkenheid, omdat burgers zich niet gehoord voelen en het vertrouwen verliezen in het nut van participatie.
2. Bij nieuwe ontwikkelingen die impact hebben op leefbaarheid en veiligheid van de wijk worden belangenorganisaties uit de wijk betrokken. Een voorbeeld is de totstandkoming van het programma de 'Nachtvisie' die het nachtleven moet gaan bevorderen. Wijkbewoners zijn bij dit programma niet betrokken of vertegenwoordigd en intussen verstrekt de gemeente vergunningen (voor nachtclubs, horeca etc) om het plan in gang te zetten. Deze situatie heeft ertoe geleid dat bewoners het als een bevestiging zien dat de stem van belangenorganisaties zwaarder weegt dan de stem van bewoners. Deze werkwijze draagt bij aan de groei van bewonerswantrouwen naar de overheid.
3. Bewoners hebben Woo-verzoeken ingediend om inzicht te krijgen in wat er in hun gebied speelt. Hoewel deze informatie deels werd verstrekt, ontbrak er belangrijke documentatie, wat de indruk wekt dat informatie bewust wordt achtergehouden. Dit versterkt het wantrouwen richting de overheid en belemmert bewoners in hun vermogen om goed geïnformeerd deel te nemen aan besluitvorming.

### Hoe is het probleem ontstaan?

1. Bij gemeentelijke initiatieven ontbreekt terugkoppeling over behaalde resultaten waardoor bewoners het vertrouwen verliezen in het proces en minder betrokken raken.
2. Informatievoorziening vanuit de overheid is vaak onvolledig of niet helder. Dit wekt bij burgers de indruk dat besluiten worden genomen zonder rekening te houden met bewonersbelangen of zonder hen goed te informeren.



De overheid kan meer voor bewoners betekenen en de burgerbetrokkenheid vergroten als de volgende stappen worden genomen:

- Creëer platforms waar bewoners hun stem kunnen laten horen en directe invloed kunnen uitoefenen op beleid en planning.
- Zorg voor een bestemmingsplan dat prioriteit geeft aan leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid en beperkingen op commerciële activiteiten die overlast veroorzaken.

- Herzie bestemmingsplannen om meer prioriteit te geven aan sociale cohesie, veiligheid en groenvoorzieningen.
- Betrek bewoners actief bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen en de verlening van vergunningen.
- Zorg dat bewoners vanaf het begin betrokken worden bij de totstandkoming van besluiten die hun wijk beïnvloeden.
- Geef duidelijke terugkoppeling over de voortgang en wees transparant als resultaten niet worden behaald, inclusief de redenen hiervoor.
- Neem bij het maken van beleid en plannen expliciet de impact op grote groepen burgers mee.
- Analyseer hoe besluiten de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie van wijken beïnvloeden.
- Verleen ambtenaren die vergunningen beoordelen een toezichhoudende functie met betrekking tot veiligheid en leefbaarheid in de wijk. Dit kan bijdragen aan een meer integrale aanpak waarbij vergunningen niet alleen worden beoordeeld op economische of juridische criteria, maar ook op hun impact op bewoners.
- Investeer in meer politiepersoneel en middelen om criminaliteit en overlast effectief aan te pakken.

### **Conclusie**

De overheid bevindt zich in een complexe positie waarin zij zowel politieke besluiten moet uitvoeren als de belangen van bewoners moet dienen. Dit spanningsveld leidt tot een dalend vertrouwen wanneer bewoners niet de steun of informatie krijgen die zij nodig hebben. Een verbeterde aanpak, gericht op transparantie, burgerbetrokkenheid en het centraal stellen van leefbaarheid en veiligheid, is noodzakelijk om deze kloof te dichten en het vertrouwen van bewoners in de overheid te herstellen.

## **4.5 Politiek**

Politiek is in de zin van de gemeenteraad het hoogste orgaan van de overheid, en zal altijd aangesproken moeten kunnen worden als het algemeen belang onder druk staat.

### **Probleem**

In het huidige democratische systeem, waarin de stem van belangenorganisaties vaak zwaarder weegt dan die van bewoners, worden belangrijke besluiten genomen zonder dat bewoners hierin effectief worden betrokken. Dit probleem wordt verergerd wanneer een VVE-bestuur verbonden is met de politiek, omdat het dan onduidelijk is wiens belangen daadwerkelijk worden behartigd.

1. Het democratische systeem geeft belangenorganisaties een sterkere positie dan bewoners, waardoor de stem van de burger nauwelijks impact heeft.
2. Raadsleden zijn ingeschakeld maar dit heeft niet tot resultaat geleid.
3. Wanneer politieke besluiten worden genomen, ontbreekt vaak een duidelijke onderbouwing. Bewoners weten niet wie hen vertegenwoordigt, en terugkoppeling verloopt vaak via een VvE-bestuur dat niet breed wordt gedragen.
4. Politieke besluiten, zoals de opvanglocatie voor asielzoekers, de vestiging van een nachtclub, het bevorderen van het nachtleven of de verplaatsing van een coffeeshopboot, worden genomen zonder tijdige informatie of inspraak van bewoners. Dit wekt de indruk dat bewoners niet meer zijn dan toeschouwers in hun eigen leefomgeving.
5. Politieke besluiten met directe gevolgen voor bewoners worden genomen zonder hun input.
6. Het stadsdeelkantoor richtte een leefbaarheidspanel op, maar de bijeenkomsten leidden niet tot concrete resultaten. Dit versterkt het gevoel dat bewoners slechts “aan het lijntje worden gehouden.”

7. Wanneer bewoners worden uitgenodigd om mee te praten, ervaren zij vaak dat hun inbreng niet serieus wordt genomen en dat er niets met hun input gebeurt. Zo hebben bewoners een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd en de handreiking Veiligheid en Leefbaarheid 2021-2023 opgesteld, waarin alle knelpunten zorgvuldig zijn beschreven. Toch worden vergunningen verleend en aanvragen goedgekeurd die de leefbaarheid in de wijk verder onder druk zetten. Dit benadrukt voor bewoners dat hun inzet weinig waarde lijkt te hebben, omdat de belangen van organisaties zwaarder wegen dan die van de gemeenschap.
8. Politieke besluitvorming leidt tot verschillen in aanpak tussen arme en betere wijken. Problemen worden “weggestopt” in aandachtsgebieden, zonder dat er structurele verbeteringen worden aangebracht.
9. Verkeerswijzigingen die leiden tot overlast en andere leefbaarheidsproblemen worden vaak doorgevoerd in wijken waar bewoners weinig invloed kunnen uitoefenen.
10. Bewoners die vrijwillig tijd en energie investeren om via petitie, bezwaren en gesprekken hun wijk te verbeteren, merken vaak dat hun inspanningen geen effect hebben. Hierdoor ontstaat een gevoel van machteloosheid en een dalende betrokkenheid bij het democratische proces.

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

1. Politieke besluitvorming wordt vaak beïnvloed door lobbygroepen en organisaties met specifieke belangen. Dit maakt het voor bewoners moeilijk om hun stem te laten horen.
2. De samenwerking tussen grooteigenaren (belangenorganisatie) en politiek is niet altijd duidelijk, wat wantrouwen creëert bij bewoners.
3. Wanneer VvE-besturen banden hebben met politieke partijen, wordt het onduidelijk of zij de belangen van bewoners of van politieke doelstellingen behartigen.
4. Politieke besluiten worden genomen op een niveau waar bewoners niet direct vertegenwoordigd zijn. Zelfs als bewonersvertegenwoordigers worden aangesteld, ontbreekt vaak een transparante communicatie over wie deze vertegenwoordigers zijn en hoe zij verantwoording afleggen.
5. Raadsleden zijn gebonden aan partijbelangen en als deze niet in lijn liggen met de belangen van bewoners of het algemeen belang, dan kunnen zij bewoners niet effectief ondersteunen.
6. Bewoners worden vaak pas geïnformeerd over besluiten wanneer bezwaar maken niet meer mogelijk is. Dit wekt de indruk dat transparantie wordt vermeden en dat bewoners bewust buitenspel worden gezet.



Om het vertrouwen van bewoners in de politiek te herstellen en hen een effectievere stem te geven, zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Landelijke politiek kan een leidende rol spelen door wetgeving aan te passen, zodat bewoners meer invloed krijgen in de besluitvorming.
- Zorg dat politieke besluitvorming inzichtelijk is om belangenverstrengeling te voorkomen.
- Maak de relatie tussen politiek en grooteigenaren transparanter, bijvoorbeeld door openbare verslaglegging van gemeentelijke betrokkenheid bij beslissingen.
- Nodig bewoners vroegtijdig uit om mee te denken over besluiten die hun wijk raken.
- Zorg dat bewonersinput zichtbaar wordt meegenomen in de uiteindelijke besluiten.
- Geef bewoners duidelijke terugkoppeling over wat er met hun inbreng is gedaan. Als resultaten uitblijven, wees transparant over de oorzaken. Leg uit waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt en hoe deze bijdragen aan het algemeen belang.
- Zorg voor heldere communicatie over wie bewoners vertegenwoordigt en hoe besluiten worden onderbouwd. Voorkom dat bewoners het gevoel krijgen dat informatie bewust wordt achtergehouden.
- Stop met het concentreren van problematische functies, zoals nachtclubs of coffeeshopboten in aandachtsgebieden. Zorg voor een eerlijke verdeling van voorzieningen en investeringen over alle wijken.

- Hervorm het democratische systeem zodat het algemeen belang leidend is en de stem van belangenorganisaties niet zwaarder weegt dan die van bewoners.

### **Conclusie**

Politieke besluiten hebben invloed op de leefbaarheid, veiligheid en cohesie in wijken. Wanneer politieke processen worden gedomineerd door belangenorganisaties, dan wordt dit zichtbaar in het gebied. Het gevolg hiervan is een dalend vertrouwen in de politiek en dit leidt in de praktijk tot een groeiende kloof tussen bewoners en beleidsmakers. Besluiten worden vaak genomen zonder adequate betrokkenheid van burgers, terwijl belangenorganisaties disproportionele invloed uitoefenen. Dit ondermijnt het vertrouwen in de politiek en de democratie. Alleen door bewoners serieus te betrekken, transparantie te vergroten en het algemeen belang centraal te stellen, kan de politiek haar rol herstellen als vertegenwoordiger van alle burgers en bijdragen aan een rechtvaardiger en leefbaarder samenleving.

## **4.6 Bewoners**

### **Probleem**

Bewoners hebben een vertegenwoordiger ingeschakeld om namens hen te spreken en verbeteringen in de wijk te realiseren. Deze inspanningen hebben echter weinig effect. Het lukt bewoners niet om via gesprekken met de overheid en politiek invloed uit te oefenen op beleid en besluitvorming.

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

1. Het huidige bestemmingsplan draagt niet bij aan de verbetering van de wijk, en verleende vergunningen leiden zelfs tot een verslechtering van de leefbaarheid in het gebied.
2. De ontwikkelplannen van projectontwikkelaars sluiten niet aan bij de wensen en behoeften van bewoners, vooral op het gebied van veiligheid en leefbaarheid.
3. Pogingen van bewoners om via raadsleden veranderingen te bewerkstelligen, blijven zonder merkbaar effect.
4. De relatie tussen politiek, belangenorganisaties en grooteigenaren is onduidelijk, waardoor niet transparant is hoe belangenverstrengeling bijdraagt aan de toename van problemen in de wijk.
5. Door bewoners ingediende Woo-verzoeken verschaffen onvoldoende duidelijkheid over de besluitvorming en achterliggende belangen.
6. Ingediende bezwaren en zienswijzen van bewoners resulteren niet in concrete verbeteringen.

### **Conclusie**

Bewoners kunnen via de politiek geen invloed uitoefenen op de besluitvorming. Het systeem biedt onvoldoende ruimte om de stem van bewoners mee te nemen in het proces. Een hervorming van het democratisch systeem, waarbij het algemeen belang centraal staat, is essentieel.

## **4.7 Wat hebben bewoners gedaan om knelpunten aan te pakken**

Bewoners hebben verschillende acties ondernomen om de knelpunten in hun woonomgeving aan te pakken. Deze acties zijn gericht op het versterken van hun stem binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE), het aankaarten van problemen bij de gemeente en politiek, en het zoeken naar juridische of maatschappelijke oplossingen. Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van deze initiatieven en hun uitkomsten.

1. 106 handtekeningen werden verzameld en ingediend bij de gemeente om de verplaatsing van de coffeeshopboot aan te kaarten. De gemeente verwachtte dat bewoners in gesprek zouden gaan met de coffeeshop, wat geen haalbare oplossing is. Geen verdere actie ondernomen.
2. Een onderzoek naar de leefbaarheid in het wooncomplex werd uitgevoerd en gedeeld met het stadsdeelkantoor. Een van de voorstellen was om VvE-besturen uit de wijk halfjaarlijks bijeen te brengen met het stadsdeelkantoor om knelpunten vroegtijdig te signaleren en ervaringen uit te wisselen. Het stadsdeelkantoor richtte een leefbaarheidspanel op, maar dit werd na anderhalf jaar opgeheven vanwege een gebrek aan resultaten en onduidelijkheid over het mandaat.
3. Bewoners stuurden de handreiking veiligheid en leefbaarheid naar raadsleden, de Eerste en Tweede Kamerleden en met vragen ([bijlage 5](#)) en voorstellen naar de gemeenteraad. Er was geen of onduidelijke respons, waardoor geen concrete stappen konden worden ondernomen.
4. Bewoners hebben zienswijzen, bezwaarschriften en woo-verzoeken ingediend (diverse bijlagen).
5. Het stadsdeelkantoor en betrokkenen zijn middels mailupdates op de hoogte gehouden van knelpunten en ontwikkelingen (diverse bijlagen).
6. Bewoners schakelden rechtsbijstand in om de grooteigenaar juridisch aan te vechten. Bewoners hadden weinig vertrouwen in de slagkracht van rechtsbijstand tegen de grooteigenaar.
7. Bewoners benaderden de Ombudsman, het Juridisch Loket en de VvE Balie voor hulp. Zij werden doorverwezen naar andere instanties die uiteindelijk geen hulp konden bieden of professionele hulp adviseerden tegen hoge kosten.
8. De handreiking werd naar mediaorganisaties gestuurd in de hoop op aandacht voor de problemen. Geen respons ontvangen.
9. Bewoners vroegen het stadsdeelkantoor om informatie over hoe een VvE goed functioneert en hoe een kascommissie werkt. Zij werden gewezen op de gemeentelijke VvE-Balie. Echter, deze richt zich op verduurzaming en kan bewoners geen verdere hulp bieden.

## Conclusie

De vele acties die bewoners hebben ondernomen, tonen aan dat zij bereid zijn tijd, energie en middelen te investeren om hun woonomgeving te verbeteren. Echter, de uitkomsten laten een consistent patroon zien: de stem van bewoners heeft geen invloed, zelfs niet wanneer zij collectief handelen.

- Democratisch systeem binnen en buiten de VvE biedt bewoners geen mogelijkheid invloed uit te oefenen op verbetering van veiligheid en leefbaarheid in de wijk.
- Externe hulp zoals Juridische stappen, politieke gesprekken en media-aandacht hebben geen concrete resultaten opgeleverd.
- Gebrek aan resultaat leidt tot afname van bewonersbetrokkenheid. De vraag blijft waarom bewoners zouden stemmen bij verkiezingen als hun stem geen verschil maakt.

## 4.8 Wat zijn de gevolgen als verandering niet tot stand komt?

### 4.8.1 Verslechtering van de leefbaarheid en veiligheid

Als structurele problemen niet worden opgelost, verslechtert de leefbaarheid in de omliggende wijk aanzienlijk.

- Overlast en criminaliteit in de wijk blijven toenemen, mede door de vestiging van overlastgevende functies zoals nachtclubs en coffeeshopboten zonder dat er adequate maatregelen worden getroffen.
- Sociale cohesie verdwijnt, omdat bewoners zich steeds minder betrokken voelen bij hun woonomgeving en elkaar. Dit versterkt de anonimiteit en vermindert de sociale veiligheid.

#### **4.8.2 Verlies van vertrouwen in het democratisch systeem**

Bewoners die geconfronteerd blijven worden met een onopgeloste problematiek zullen steeds meer klachten uiten en hun onvrede laten blijken. Een falend systeem waarbij bewoners geen invloed hebben en geen zichtbare resultaten zien, leidt tot een structureel verlies van vertrouwen.

- Bewoners voelen zich niet gehoord en trekken zich terug uit participatieprocessen
- Toenemende onderhoudskosten en andere financiële lasten die op bewoners worden afgewenteld zonder duidelijke uitleg of zichtbare verbeteringen, versterken het gevoel van onrechtvaardigheid.
- Bewoners ervaren de overheid steeds meer als onbetrouwbaar en partijdig, vooral wanneer politieke besluiten worden uitgevoerd waarvan de besluitvorming onduidelijk is.
- Wanneer bewoners zien dat politieke besluiten knelpunten veroorzaken en dat hun inbreng niet serieus wordt genomen, daalt hun vertrouwen in de politiek als geheel. Het gevoel dat de stem van de burger geen waarde heeft, versterkt de kloof tussen politiek en maatschappij.
- Het verlies van vertrouwen in overheid en politiek leidt tot een bredere afname van burgerbetrokkenheid in democratische processen, wat de fundamenteën van een goed functionerende samenleving bedreigt.

#### **4.9 Wat hebben bewoners nodig**

Om de leefbaarheid, veiligheid en democratische werking te verbeteren, hebben bewoners structurele maatregelen nodig. Dit vraagt om een integrale aanpak.

- Het algemeen belang dient centraal te staan.
- Gemeenten en andere instanties moeten bewoners vanaf het begin betrekken bij plannen en besluiten die invloed hebben op hun wijk.
- Bewoners hebben recht op duidelijke uitleg over waarom bepaalde politieke besluiten zijn genomen en welke gevolgen deze hebben voor hun wijk.
- Bij het nemen van besluiten moeten de gevolgen voor grote groepen burgers in de maatschappij worden meegewogen.
- Ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor vergunningen en andere wijkgerelateerde kwesties, moeten een toezichthoudende rol krijgen met betrekking tot de veiligheid en leefbaarheid van de wijk.
- Het bestemmingsplan moet worden herzien om prioriteit te geven aan voorzieningen die rust en leefbaarheid bevorderen.

#### **4.10 Conclusie knelpunten wijk**

##### **4.10.1 Hoe ontstaan knelpunten in de wijk**

De huidige werking van het democratische systeem draagt bij aan knelpunten in de wijk door een samenloop van structurele problemen.

- Belangengroepen en lobbyisten hebben vaak een onevenredige invloed op het beleid. Hierdoor weerspiegelen besluiten niet altijd de prioriteiten van bewoners
- Politici zijn vaak gericht op snelle resultaten die aansluiten bij de verkiezingscyclus, waardoor andere problemen onopgelost blijven.
- De moderne samenleving is zeer complex en door de omvangrijke bureaucratische processen ontstaat besluitvorming die vaak samen gaat met traagheid en inefficiëntie.
- Met meerdere bestuurslagen (lokaal, regionaal, nationaal) is vaak onduidelijk wie verantwoordelijk is voor specifieke problemen.
- Besluitvorming blijft vaak beperkt tot politici en experts, terwijl burgers onvoldoende betrokken worden bij het proces. Beleidsmaatregelen voelen afstandelijk of opgelegd aan

- Gebrek aan transparantie en het gevoel dat stemmen geen verschil maakt, versterken het wantrouwen in politieke instellingen.

Een onevenredige invloed van belangengroepen en lobbyisten, drang naar snelle politieke resultaten, bureaucratische traagheid, versnippering van verantwoordelijkheid, gebrek aan burgerparticipatie en wantrouwen in de politiek leiden tot knelpunten in de wijk.

#### 4.10.2 Wat is nodig om verandering te realiseren

Om de knelpunten in de wijk effectief aan te pakken, is een hervorming van het democratische systeem nodig, gericht op het algemeen belang.

- Introduceer een systeem waarin vertegenwoordigers worden gekozen op basis van hun individuele kwaliteiten en standpunten, in plaats van via partijpolitiek. Dit maakt een bredere representatie van maatschappelijke belangen mogelijk.
- Maak het besluitvormingsproces volledig inzichtelijk om belangenverstrengeling te voorkomen en het vertrouwen van bewoners te herstellen.
- Vertegenwoordigers moeten verantwoording afleggen over de maatschappelijke gevolgen van hun keuzes en heldere uitleg geven over de gemaakte beleidskeuzes.
- Beperk de invloed van politieke partijen door onafhankelijke organen, zoals de rechterlijke macht en toezichthouders, meer ruimte te geven om beleid te controleren en bij te sturen.
- Breng besluitvorming dicht bij de bewoners, zodat het beter aansluit bij hun specifieke behoeften en wensen. Lokale democratie vergroot betrokkenheid en maakt sneller en effectiever handelen mogelijk.
- Betrek experts uit verschillende vakgebieden, zoals sociologie, filosofie, wetenschap en gemeenschapswerk, om beleid te baseren op een breed perspectief dat het algemeen belang centraal stelt.

Hervorming van het verkiezingssysteem, vergroten van transparantie, versterken van verantwoordelijkheid, invoeren van een controlefunctie, lokale democratie versterken en multidisciplinaire beleidsvorming zijn nodig om verandering te realiseren.

## 5. Het democratisch systeem van wijk en wooncomplex

*Waar loopt het vast in het democratisch systeem en wat zijn de gevolgen?*

---

### 5.1 De werking van het democratische systeem

De besluitvorming binnen de VvE en in de wijk wordt grotendeels bepaald door het landelijke democratische principe van 'de meeste stemmen gelden'. Dit systeem werkt echter vaak in het voordeel van grootheidaren en organisaties, ten koste van het algemeen belang.

| WOONCOMPLEX                                                                        | WIJK                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besluitvorming VvE</b>                                                          | <b>Besluitvorming Politiek</b>                                                |
| <b>Knelpunt:</b> Meerderheidsstem grootheidenaar bepaalt                           | <b>Knelpunt:</b> Meerderheidsstem organisatie bepaalt                         |
| <b>Oorzaak:</b> Systeem is gebaseerd op belangen van grootheidaren en organisaties | <b>Oorzaak:</b> Systeem is gebaseerd op belangen van politiek en organisaties |

De verscheidenheid aan knelpunten in zowel het wooncomplex als de wijk laat zien dat conflicterende belangen van verschillende betrokkenen leiden tot situaties die het algemeen belang schaden.

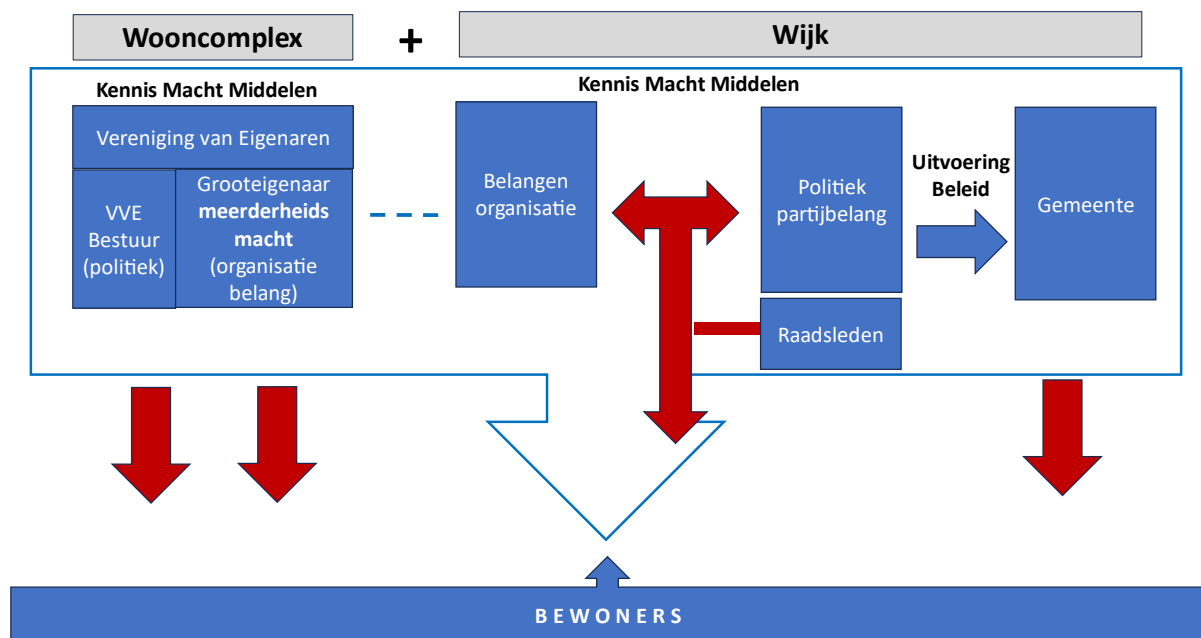
## 5.2 Hoe besluitvorming in het democratisch systeem leidt tot knelpunten

Knelpunten in de wijk ontstaan wanneer de belangen van organisaties bij politieke besluitvorming zwaarder wegen dan die van bewoners. Dit wordt mogelijk gemaakt door een gebrek aan transparantie. De gemeente krijgt vervolgens de taak om deze besluiten uit te voeren, waardoor zij vaak onvoldoende in staat is om de burgers adequaat te ondersteunen. Raadsleden hebben daarnaast te maken met partijbelangen, wat hen belemmert om effectief op te komen voor de belangen van bewoners.

Binnen een gemengd wooncomplex doen zich soortgelijke problemen voor. Binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) weegt de stem van de grooteigenaar, vaak een belangenorganisatie, zwaarder dan die van individuele bewoners. Als het VvE-bestuur bovendien een politieke achtergrond heeft en gebonden is aan partijbelangen, wordt door het bestuur gecommuniceerd dat bewoners actief hun stem moeten laten horen. Veel bewoners vertrouwen er echter niet op dat hun inbreng iets zal veranderen, en dit wantrouwen blijkt vaak terecht.

De situatie die hierboven wordt beschreven, is samengevat in het onderstaande diagram.

**Diagram 2: Besluitvorming wooncomplex en wijk**



Het bovenstaande diagram illustreert hoe politieke besluitvorming kan leiden tot maatschappelijke knelpunten en een groeiend wantrouwen onder burgers.

Bewoners ontvangen vanuit de Vereniging van Eigenaren, de politiek en de gemeente onvoldoende ondersteuning om daadwerkelijk veranderingen door te voeren. Tegelijkertijd worden zij wel uitgenodigd voor VvE-vergaderingen, gemeentelijke informatiebijeenkomsten en aangespoord om te

stemmen bij verkiezingen. In de praktijk blijkt echter dat de stem van bewoners weinig tot geen invloed heeft op de besluitvorming, ongeacht op welke politieke partij bewoners stemmen. Deze situatie wordt in stand gehouden door gebrek aan transparantie.

### 5.3 Samenwerken en bewonersparticipatie

Nadat besluitvorming al heeft plaatsgevonden, worden bewoners vaak pas gevraagd om 'samen te werken' in de vorm van bewonersparticipatie. Echte samenwerking vereist een gelijkwaardige positie, waarin bewoners toegang hebben tot volledige en juiste informatie om te kunnen deelnemen aan het proces en om weloverwogen beslissingen te kunnen nemen. Daarnaast moeten hun stemmen daadwerkelijk meetellen en moet het Algemeen Belang centraal staan.

Diagram 2 toont de werkelijke positie van bewoners binnen het democratisch systeem. In de praktijk betekent dit vaak dat bewoners moeten 'onderhandelen', waarbij zij vanuit hun ongelijke positie doorgaans aan het kortste eind trekken. Deze ongelijkheid zorgt ervoor dat bewoners zelden voldoende invloed hebben, wat een negatieve impact heeft op de leefbaarheid en veiligheid van zowel de wijk als het wooncomplex.

## 6. Conclusie en aanbevelingen

*Waar ligt de kern van het probleem, hoe komt verandering tot stand en wat betekent het voor de samenleving?*

---

### 6.1 Kern van het probleem

Het besluitvormingsproces van de VVE is gebaseerd op het democratisch principe van 'de meeste stemmen gelden'. Dit systeem functioneert in de praktijk anders dan de theorie doet vermoeden. Het werkt vaak in het voordeel van partijen met de meeste kennis, macht en middelen (H3.2, H3.3, H3.4, H3.5, H4.2, H4.3, H4.4). Hierdoor hebben grooteigenaren en organisaties een onevenredig grote invloed, vaak ten koste van het Algemeen Belang. Burgers worden aangemoedigd samen te werken met deze partijen (H5.3), maar door een gebrek aan toegang tot dezelfde kennis, macht en middelen, staan zij vaak op achterstand. Dit leidt tot structurele knelpunten in wijk en wooncomplex.

De weg die burgers moeten afleggen om gehoord te worden of om verbetering te realiseren, is vaak vermoeiend en kost veel tijd en energie (H3.8, H3.9, H3.12, H4.7, H4.8). Een gebrek aan erkenning (Rijnja, 2024) veroorzaakt ontmoediging bij burgers, waardoor zij afstand nemen van pogingen om positieve veranderingen te realiseren. Tegelijkertijd ervaren grooteigenaren en organisaties deze belastende weg niet in dezelfde mate, dankzij hun toegang tot kennis, macht en middelen. Hierdoor wordt de al bestaande ongelijkheid verder versterkt.

De ongelijke situatie wordt in stand gehouden door burgers en bewoners onvoldoende te informeren.

Zelfs als burgers massaal overstappen naar een andere politieke partij om hun stem te laten horen, levert dit niet het gewenste effect, omdat alle politieke partijen werken binnen dezelfde dynamiek van het democratisch systeem.

## 6.2 Hervorming democratisch systeem

### 6.2.1 Aanpak binnen VvE's

- Maak aanpassing van splitsingsaktes eenvoudiger om bewonersbelangen beter te waarborgen (Siewers, 2022).
- Hervorm de stemverhoudingen om bewoners een eerlijke vertegenwoordiging te geven.
- Versterk de stem van huurders door adviesrechten of volmachten te introduceren (Vleuten, 2017).
- Vergroot de transparantie in besluitvorming.
- Organiseer trainingen voor bestuursleden en bewoners over effectieve besluitvorming en samenwerking.

### 6.2.2 Landelijke aanpak

Het democratisch systeem van de VVE is sterk verweven met het landelijke democratische systeem. Omdat de VVE-problemen zich op nationaal niveau voordoen, is een landelijke aanpak noodzakelijk. Deze vraagt om de volgende veranderingen:

- Het nieuwe democratische systeem moet het algemeen belang centraal stellen.
- In een situatie waarin de meeste stemmen gelden, er geen toezicht is op de naleving van afspraken, en de knelpunten en ongehoorde stemmen toenemen, dient het principe te gelden dat bij ongelijkheid de minst bedeelden voorrang krijgen (Rawls, 2009).
- Politieke partijen en belangenorganisaties mogen geen onevenredige invloed meer uitoefenen op besluitvorming.
- Besluitvorming moet transparanter worden om belangenverstrengeling te voorkomen en bewoners inzicht te geven in de totstandkoming van beleid.
- Politieke vertegenwoordigers moeten zich actief verantwoorden over de maatschappelijke gevolgen van hun beleid.
- Onafhankelijke organen zoals de rechterlijke macht en toezichthouders moeten meer ruimte krijgen om beleid te controleren zonder beïnvloeding door partij- of organisatiebelangen.

## 6.3 Burgeractie

Om het democratisch systeem te hervormen, is landelijke actie van bewoners noodzakelijk.

- Stel een gezamenlijke oproep op en vraag politieke partijen actief om een voorstel te ontwikkelen voor hervorming van het democratisch systeem. Dit voorstel moet gebaseerd zijn op de eerder genoemde uitgangspunten, zoals transparantie, gelijke inspraak en het algemeen belang.
- Zorg dat het voorstel voortkomt uit een samenwerking tussen deskundigen zoals sociologen, filosofen, wetenschappers en gemeenschapsleiders. Dit garandeert een breed en inclusief perspectief dat rekening houdt met de behoeften van verschillende groepen.
- Werk samen met nationale en internationale (burger)organisaties die ervaring hebben met democratische hervormingen en burgerparticipatie.
- Betrek lokale gemeenschappen, belangenorganisaties, en actiegroepen om een breed draagvlak te creëren en organiseer openbare discussies of bijeenkomsten waarin experts en bewoners samen oplossingen bespreken.
- Informeer en mobiliseer burgers via sociale media, nieuwsplatforms, en bijeenkomsten over de noodzaak van democratische hervorming.
- Organiseer petities, demonstraties of mediacampagnes om de aandacht van de politiek te trekken en gebruik verhalen van bewoners en concrete voorbeelden om de urgentie van de actie te onderbouwen.
- Onderzoek indien nodig juridische en internationale mogelijkheden om de hervorming te ondersteunen.

## 6.4 Noodzaak

- De snelle opkomst van grootschalige woontorens in het hele land maakt een urgente aanpak onontkoombaar.
- Met een hervormd democratisch systeem kunnen niet alleen de knelpunten in de wijk worden opgelost, maar ook de structurele problemen binnen VvE's worden aangepakt.
- Zonder ingrijpende hervormingen zullen de gesignaleerde problemen verergeren, met verregaande negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid van bewoners en hun woonomgeving.
- Alleen door gezamenlijke inspanning kan duurzame verbetering worden bereikt.

## Nawoord

---

Toen ik in 2020 aan mijn onderzoek begon, was het voor mij onduidelijk waarom er zoveel knelpunten in het gebied bestonden. Waren deze het gevolg van onwil, onkunde of onmacht bij de betrokkenen? De gesprekken die ik tijdens mijn onderzoek heb gevoerd, wijzen erop dat deze knelpunten grotendeels buiten de invloedssfeer van de betrokkenen liggen. Als dit klopt, betekent dit dat echte verandering alleen mogelijk is door een fundamentele hervorming van ons democratisch systeem.

Het functioneren van een democratisch systeem weerspiegelt de staat van de samenleving. Het groeiende aantal knelpunten laat zien dat er een dringende behoefte is aan hervormingen. Deze hervormingen kunnen bijdragen aan een samenleving waarin de stem van burgers daadwerkelijk wordt gehoord en het algemeen belang vooropstaat. Zo ontstaat er perspectief op een meer evenwichtige en inclusieve samenleving.

Met dit onderzoek hoop ik inzicht te bieden in de obstakels waarmee bewoners in verschillende samenwerkingsvormen te maken krijgen. Mijn doel is dat dit helpt om bewoners beter te begrijpen en de kloof tussen hen en andere betrokken partijen te verkleinen.

Dit werk heb ik vrijwillig en met toewijding verricht, met liefde voor de samenleving. Ik heb er vertrouwen in dat positieve verandering zal komen ten behoeve van het algemeen belang. Want als we doen wat we moeten doen, komen we vanzelf waar we moeten zijn.

### Dankwoord

Een succesvolle aanpak van knelpunten kan alleen tot stand komen dankzij de waardevolle bijdragen van alle betrokkenen. Ik wil graag mijn dank uitspreken aan:

- *De Vereniging van Eigenaren, de Gemeente Den Haag en de raadsleden:* Zonder hun betrokkenheid was dit onderzoek niet mogelijk geweest en had deze handreiking niet tot stand kunnen komen.
- *Iedereen die heeft meegelezen en de deelnemers van de online sessie Gemengd Wooncomplex:* Hun tijd, kennis en ervaringen waren onmisbaar bij het verfijnen van deze handreiking. Een bijzondere dank aan Guido Rijnja, Mechteld van Vleuten, Maikel van Leeuwen en Frank de Champs.
- *De bewoners van Calandria:* Dank voor hun jarenlange vertrouwen en hun moed om knelpunten bespreekbaar te maken en actie te ondernemen. Hun doorzettingsvermogen is een voortdurende inspiratie. Bijzondere dank aan Eren, Danny, William, Shirley, Adjai, Dewa, Sunanda en Etiënne.

## Feiten en bronnen

---

- **[Werk maken van erkenning](#) – Guido Rijnja (2024)** : Een onderzoek naar het concept van erkenning binnen het openbaar bestuur. Het essay benadrukt het belang van 'verbinden met verschillen' en het creëren van gemeenschappelijkheid in diverse maatschappelijke vraagstukken met vragen als : wat betekent erkenning, welke impact heeft het op individuen en hoe draagt interactie bij aan erkenning. Het biedt handvatten om actief met erkenning aan de slag te gaan, met als doel het versterken van contact en begrip tussen overheid en burgers.
- **Gemengde complexen - Mechteld van der Vleuten (2017)** Dit proefschrift onderzoekt de juridische knelpunten in woongebouwen waar zowel huurders als eigenaar-bewoners wonen. Het boek bespreekt de verschillende belangen van eigenaar-bewoners, verhurende eigenaren en huurders, en benadrukt het belang van goede communicatie tussen deze partijen. Door gebrekkige communicatie en verschillen in machtsposities ontstaan vaak ontevredenheid en juridische dilemma's. Het proefschrift doet voorstellen voor wetswijzigingen om deze problemen aan te pakken en streeft naar een evenwichtige zeggenschap en invloed binnen gemengde complexen.
- **Balans in het appartementsrecht – Claudia Siewers (2022)** : Het proefschrift onderzoekt hoe de balans tussen eigendomsrechten en verenigingsrechten in het appartementsrecht verbeterd kan worden. Het richt zich op de complexe procedures rondom het wijzigen van de splitsingsakte, die vaak juridische onzekerheid en conflicten veroorzaken. Gepleit wordt voor vereenvoudiging van deze processen om meer flexibiliteit en zekerheid te bieden binnen Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Er worden aanbevelingen gedaan om de belangen van individuele appartementseigenaren en de collectieve belangen beter te waarborgen.
- **Een theorie van rechtvaardigheid – John Rawls (2009)**: de introductie van een vernieuwende benadering van rechtvaardigheid, gebaseerd op de principes van eerlijke verdeling en maatschappelijke samenwerking.
- **Nu is het aan ons – Eva Rovers (2022)**: Een betoog dat onze huidige democratie tekortschiet in het betrekken van burgers en het aanpakken van complexe maatschappelijke problemen. Gepleit wordt voor burgerberaden als een aanvulling op traditionele democratische structuren, waarin willekeurig geselecteerde burgers samen oplossingen zoeken via dialoog en deliberatie. Aangevoerd wordt hoe deze burgerfora wereldwijd succesvol zijn en hoe ze ook in Nederland kunnen bijdragen aan een meer inclusieve en rechtvaardige samenleving.

# Bijlagen

---

1. [Handreiking Veiligheid en Leefbaarheid 2021-2023](#)
2. [Bewonersbrief aan grooteigenaar wooncomplex](#)
3. [Uitnodiging: een door leden uitgeroepen ALV](#)
4. [Mededeling in de lift over uitgeroepen ALV](#)
5. [Vragen aan de gemeenteraad](#)
6. [Woo-verzoek sociale veiligheid](#)
7. [Woo-verzoek containerwoningen](#)
8. [Woo-verzoek verkeersdoorstroming](#)
9. [Zienswijze Café Laak](#)
10. [Bezwaarschrift Nachtclub](#)
11. [Mailupdate naar stadsdeelkantoor inzake gemeentelijk besluit Nachtclub](#)
12. [Bezwaarschrift exploitatievergunning](#)
13. [Bezwaarschrift schrootopslag](#)
14. [Gemeente en bewonersparticipatie](#)
15. [Mailupdate naar stadsdeelkantoor met vragen inzake herontwikkeling](#)
16. [Mailupdate naar stadsdeelkantoor met vragen over de Nachtvisie](#)
17. [Mailupdate naar stadsdeelkantoor met vragen over opvanglocatie voor asielzoekers](#)