



LEKSTEDE wonen

Samenwerkingsovereenkomst LEKSTEDE wonen en Huurdersberaad

Ondergetekenden,

Stichting LEKSTEDE wonen

kantoorhoudend te Vianen, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer E. de Groot, hierna te noemen 'de verhuurder'

en

Stichting Huurdersberaad LEKSTEDE wonen Vianen,

statutair gevestigd en kantoorhoudend te Vianen, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer A.J. Baauw, hierna te noemen 'het Huurdersberaad'

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de huurwoningen van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- de verhuurder de belangen van huurders van zijn huurwoningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- het Huurdersberaad medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van de verhuurder;
- het Huurdersberaad sinds 1 juli 2015 een (aan de verhuurder en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat het Huurdersberaad deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- het Huurdersberaad dicht bij de huurders/bewoners moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- voor het contact met de huurders/bewoners het bestaan van het Huurdersberaad, bewonerscommissies en werkgroepen van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
 - het laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van huurwoning en woonomgeving.



LEKSTEDE Wonen

De verhuurder en het Huurdersberaad komen het navolgende overeen:

Begripsomschrijving

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- **Bewoner:** natuurlijke persoon woonachtig in een (voormalige) woning van de verhuurder die dankzij de VVE, de woonomgeving of een onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en verhuurder.
- **Bewonerscommissie:** een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).
- **Complex:** een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
- **Geschil:** een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.
- **Huurder:** natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van de verhuurder huurt.
- **Huurdersberaad:** de representatieve huurdersorganisatie die als doelstelling heeft behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau.
- **Woning:** de (huur)woning in Vianen die in eigendom of beheer is van de verhuurder.
- **Wohv:** 'Wet op het overleg huurders en verhuurder' (ook wel Overlegwet genoemd), die bestaat sinds 1 december 1998.
- **Woningwet:** De sinds juli 2015 vigerende herziene versie van de Woningwet, waarin een aantal nieuwe rechten staan, die uitsluitend gelden voor huurdersorganisaties in de corporatiesector.

Doelstellingen en uitgangspunten

Artikel 2

1. Het Huurdersberaad is een stichting en heeft tot doel het behartigen van de belangen van de huurders van de verhuurder.
2. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. Het Huurdersberaad en bewonerscommissie(s) goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b. De verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van de verhuurder en het Huurdersberaad en bewonerscommissie(s) te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en het Huurdersberaad en bewonerscommissie(s);
3. De verhuurder en het Huurdersberaad bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.
4. De verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij het Huurdersberaad en/of een bewonerscommissie.
5. De verhuurder en het Huurdersberaad bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
6. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen het Huurdersberaad en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig - worden bijgesteld.



LEKSTEDE Wonen

Erkenning en representativiteit

Artikel 3

1. De verhuurder erkent het Huurdersberaad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a. het Huurdersberaad alle huurders/bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b. het bestuur van het Huurdersberaad wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders/bewoners die ze vertegenwoordigt;
 - c. het Huurdersberaad de huurders/bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d. het Huurdersberaad ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders/bewoners, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
2. De voorwaarden genoemd in het eerste lid zijn door het Huurdersberaad vastgelegd in de statuten en/of het huishoudelijk reglement.
3. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3, lid 1.

Overleg tussen verhuurder en het Huurdersberaad

Artikel 4

1. De verhuurder en het Huurdersberaad voeren overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en het Huurdersberaad van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) het Huurdersberaad op verhuurdersniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen en bevoegdheden (zie bijlage 1) zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Buiten de Overlegvergadering kan op verzoek van de verhuurder of het Huurdersberaad overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens Artikel 4, lid 2 van deze overeenkomst. Voor dat overleg kunnen het Huurdersberaad en bewonerscommissie(s) gezamenlijk worden uitgenodigd.
4. Tenminste eenmaal per jaar vindt een Overlegvergadering plaats tussen de verhuurder en het Huurdersberaad.
5. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of daartoe belaste medewerkers of derden, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
6. Het Huurdersberaad wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
7. De datum en agenda van de overlegvergadering worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (tenminste twee weken) voorafgaand aan de overlegvergadering aan de deelnemers toegezonden.
8. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in de volgende overlegvergadering vastgesteld.



LEKSTEDE Wonen

Recht op informatie

Artikel 5

1. De verhuurder informeert het Huurdersberaad tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor het Huurdersberaad van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale volkshuisvestelijke visie (woonopgave), conform de jaarlijks te maken prestatieafspraken zoals bedoeld in de Woningwet, heeft het Huurdersberaad recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan het Huurdersberaad omvat in elk geval:
 - a. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals Energielabels (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau;
 - b. onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van de verhuurder;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
4. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 6

1. het Huurdersberaad zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
 - a. de statuten en de reglementen van het Huurdersberaad;
 - b. de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c. de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
 - d. het (financieel) jaarverslag;
 - e. het activiteitenplan en de begroting.

Adviesrecht

Artikel 7

1. Het Huurdersberaad kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder betreft het Huurdersberaad zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde onderwerpen.
3. De verhuurder informeert het Huurdersberaad uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema en vraagt het Huurdersberaad om advies.
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij het Huurdersberaad in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. het Huurdersberaad dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als het Huurdersberaad niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. Op een door het Huurdersberaad uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Als de verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van het Huurdersberaad dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.



LEKSTEDE Wonen

Initiatief en overlegrecht

Artikel 8

1. Het Huurdersberaad heeft de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met de verhuurder en waar ze advies over willen uitbrengen.

Instemmingsrecht

Artikel 9

1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan het Huurdersberaad instemmingsrecht verleend.
2. De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met het Huurdersberaad.
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. Als de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

Financiële regeling

Artikel 10

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt het Huurdersberaad in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van het Huurdersberaad, zoals bijvoorbeeld de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b. de samenwerking met huurders/bewoners, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, bewonerscommissies en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door het Huurdersberaad;
 - d. het overleg tussen de verhuurder en het Huurdersberaad;
 - e. deskundigheidsbevordering van zowel het Huurdersberaad als bewonerscommissie(s), met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f. extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.De verhuurder draagt hiervoor de kosten, zoals beschreven in Bijlage 2 (Financieel reglement).
2. Jaarlijks dient het Huurdersberaad een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt het Huurdersberaad jaarlijks aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.
3. Als naar mening van de verhuurder de ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt de verhuurder dit het Huurdersberaad zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
4. De bijdrage van de verhuurder zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
5. Van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten kan voor het volgende kalenderjaar een reserve worden aangehouden door het Huurdersberaad, zoals beschreven in Bijlage 2 (Financieel reglement).

Geschillenregeling

Artikel 11

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie wohn en/of aan de rechter.



LEKSTEDEWonen

Duur en wijziging van deze overeenkomst

Artikel 12

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk voor een periode van drie jaar, en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Voor zover partijen daar behoefte aan hebben kunnen de overeenkomst, aard en inhoud van het overleg jaarlijks worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
4. Indien het Huurdersberaad niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van Artikel 1, eerste lid onder f, van de Overlegwet kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen conform het tweede lid. De verhuurder geeft het Huurdersberaad gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.
5. Deze overeenkomst kan op moverend verzoek van een van beide partijen of op basis van een wetwijziging, tussentijds worden gewijzigd. Als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt, word(t)(en) de wijziging(en) schriftelijk vastgelegd in een aanhangsel en ondertekend door beide partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Vianen, 13 juni 2018:

Namens LEKSTEDEWonen

De heer E. de Groot
Directeur-bestuurder



Namens Stichting Huurdersberaad

De heer A.J. Baauw
Voorzitter



Beide partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik met ingang van 1 januari 2019 fuseren tot de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Indien de gemeentelijke herindeling gevolgen heeft voor de inhoud van deze overeenkomst, dan overleggen beide partijen over een eventuele noodzakelijke aanpassing van deze overeenkomst.



LEKSTEDe Wonen

BIJLAGE 1:

Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

In het onderstaande schema vindt u onder A tot en met L de onderwerpen die de Overlegwet ('Wet op het overleg huurders verhuurder') in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie- en adviesrecht van huurdersorganisatie en bewonerscommissie. In artikel 5A benoemt de Overlegwet het instemmingsrecht die het Huurdersberaad en/of de Bewonerscommissie bij deze onderwerpen wettelijk heeft.

De nadere specificatie van de onder A tot en met L genoemde 'wettelijke' onderwerpen is de interpretatie van de Woonbond van deze onderwerpen. De opsomming van de (deel)onderwerpen is bedoeld om aan te geven welke concrete thema's bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen.

De getallen die bij de 'wettelijke' onderwerpen in de rechterkolommen staan (*zie legenda*), geven de bevoegdheid aan die de huurderorganisatie en bewonerscommissie bij elk van deze onderwerpen hebben conform de Overlegwet. Afhankelijk van het beleid en beheer kan over de verstrekte informatie overleg gevoerd worden en/of indien gewenst schriftelijk advies worden uitgebracht.

Tot slot staan onder het schema andere onderwerpen, die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties op basis van de Woningwet 2015 ook bevoegdheden hebben gekregen.

LEGENDA

Bevoegdheden

1. **Informatierecht:** dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
2. **Gekwalificeerd adviesrecht:** dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
3. **Instemmingsrecht:** de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.
- X. In onderling overleg bij een voorliggende situatie de bevoegdheden ('recht') bepalen, afhankelijk van het beleid en beheer én overeenkomstig de Overlegwet.

Het **initiatiefrecht** geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau

- **Huurdersberaad:** de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau, die voldoet aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;
- **Bewonerscommissie:** voor bewonerscommissies (huurdersorganisaties) op wijk-, buurt- en/of complexniveau.



LEKSTEDE Wonen

	Onderwerpen	Overlegniveau	
		Huurders-beraad	Bewoners-commissie
A	Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	1 - 2	1 - 2
	Strategisch voorraadbeleid	X	
	Meerjarenbeleid en –begroting onderhoud	X	
	Procedure (mutatie-)onderhoud	X	
	Procedure klachtenonderhoud	X	
	Beleid basiskwaliteit	X	
	Meerjarig onderhoudsprogramma complex (inclusief centrale voorzieningen en installaties)		X
	Planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		X
B	Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	1 - 2	1 - 2
	<i>Sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
	Afweging en argumentatie herstructurering	X	
	Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	X	
	Sociaal plan/statuut	X	
	Invulling herstructurering op wijk/complexniveau		X
	Programma van eisen nieuwbouw van complex		X
	Invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		X
	<i>Woningverbetering en energiebesparing</i>		
	Algemeen beleid woningverbetering en procedure	X	
	Beleid energiebesparing	X	
	Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	X	
	Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		X
	Energiebesparingsplan in complex		X
	<i>Aan- en verkoop huurwoningen</i>		
	Aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	X	
	Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	X	
	Participatie huurders in gemengde complexen	X	
	Verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		X
	Splitsings- en Huishoudelijk reglement VVE		X
	Beheer in gemengde complexen		X
C	Het toewijzings- en verhuurbeleid	1 - 2	1 - 2
	Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	X	
	Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	X	



LEKSTEDEN Wonen

	Onderwerpen	Overlegniveau	
		Huurders- beraad	Bewoners- commissie
	Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	X	
	Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	X	
D	De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	1 - 2	1 - 2
	Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	X	
	Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	X	
E	Het beleid inzake de huurprijzen	1 - 2	1 - 2
	Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	X	
	Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	X	
	Huurprijsbeleid per complex		X
	Huurverhoging na woningverbetering van complex		X
F	De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen	1 - 2	1 - 2
	Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
	Procedure afrekening servicekosten	X	
	Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		X
	Implementatie warmtewet bij collectieve installaties	X	
G	Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	1 - 2	1 - 2
	Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	X	
	Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	X	
H	Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	1 - 2	1 - 2
	Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	X	
	Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		X
	Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		X
	Het beleid ten aanzien van woonoverlast	X	



LEKSTEDE Wonen

	Onderwerpen	Overlegniveau	
		Huurders- beraad	Bewoners- commissie
I	Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	1 - 2	1 - 2
	Algemeen beleid wonen en zorg	X	
	Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	X	X
	Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	X	X
	Extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		X
J	Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde	1 - 2	1 - 2
	Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	X	X
	Beheerovereenkomst	X	
	Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	X	
K	Uitspraken van de klachtencommissie, waarbij de verhuurder is aangesloten <i>(LET OP: dit heeft enkel betrekking op uitspraken betreffende de verhuurder)</i>	1 - 2	1 - 2
L	De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	1 - 2	1 - 2
	Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	X	

EXTRA ONDERWERPEN

Alleen van toepassing op de corporatiesector (onderdelen Woningwet 2015)

Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	(a)
Huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , Woningwet 2015)	2
Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3
Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	(b)
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2

- a) Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.
- b) Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.



LEKSTEDE Wonen

BIJLAGE 2:

Algemene uitgangspunten en Financieel reglement

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- Jaarlijks dient het Huurdersberaad, uiterlijk in december, een activiteitenplan met begroting voor het komende jaar bij de corporatie in. In het activiteitenplan en de begroting wordt vermeld welke activiteiten het Huurdersberaad van plan is te ondernemen in het komende jaar met de daaraan verbonden uitgaven.
- Na ontvangst van de begroting vindt overleg plaats tussen de corporatie en het Huurdersberaad om overeenstemming te bereiken over het budget voor het komende jaar.
- De bijdrage van de corporatie wordt per kalenderjaar beschikbaar gesteld op of voor 1 januari van dat jaar, of zo snel mogelijk nadat de begroting van het Huurdersberaad is goedgekeurd. In het geval van grote bedragen kan worden gekozen voor termijnbetaling per maand, kwartaal of halfjaar.
- het Huurdersberaad legt jaarlijks (na afloop van het kalenderjaar) verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen. Het activiteitenplan, de begroting en het financieel verslag worden door het Huurdersberaad voorgelegd aan de achterban. Huurdersorganisaties die aanzienlijke budgetten ontvangen, bevelen wij aan om de jaarrekening – in overleg met de corporatie – te laten controleren door een externe accountant.
- Over tussentijdse extra kostenposten die een onverwachte overschrijding van de begroting betekenen, vindt vooraf overleg plaats tussen de corporatie en het Huurdersberaad. Omdat deze kosten niet te voorzien zijn, kan dit gedurende het hele jaar plaatsvinden.
- De corporatie kan naast het verstrekken van de financiële bijdrage het Huurdersberaad faciliteiten bieden of een deel van de bijdragen vervangen door een verstrekking in natura.
- Corporatie en het Huurdersberaad spreken af of en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door het Huurdersberaad als reserve kunnen worden aangehouden.
- De corporatie en het Huurdersberaad overleggen over de facilitering en (eventuele) financiering van bewonerscommissies (bij projecten).

Kosten die voor vergoeding in aanmerking komen

De kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn volgens Aedes en de Woonbond zijn de kosten voor:

1. De oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie;
2. De communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders bij de standpuntbepaling, informatievoorziening en vergaderingen;
3. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder over het beleid en beheer en (de voorbereiding) van de uitvoering van het informatie-, overleg- en adviesrecht;
4. Projecten.

Hieronder specificeren we de genoemde posten:

1. Oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie

- Oprichting van de huurdersorganisatie, o.a. notariskosten
- Kosten lidmaatschap landelijke belangenorganisatie voor huurders (de Woonbond) en aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken)
- Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ICT)
- Telefoon-, kopieer- en portokosten
- Vergaderkosten



LEKSTEDe Wonen

- Lidmaatschap van de Woonbond en de aansluiting bij lokale of regionale bundelingen van huurdersorganisaties
- Deskundigheidsbevordering (o.a. scholing, symposia)
- Aanschaf relevante literatuur

2. Communicatie met de huurders

- Informatiekosten, zoals drukkosten van nieuwsbrieven, website, folders e.d.
- Raadpleging huurders o.a. via ledenvergaderingen, enquêtes en onderzoek bij achterban
- Contacten met de bewonerscommissies (bijeenkomsten en ondersteuning/advisering door de huurdersorganisatie van de commissies)
- Spreekuren

3. Uitvoering van het informatie-, overleg- en adviesrecht

- Overleg- en vergaderkosten
- Verslaglegging
- Inhuren externe deskundigheid bij (gekwalficeerde) adviezen en alternatieve voorstellen, eventuele onderzoekskosten

4. Projectkosten

De verhuurder draagt de kosten die het Huurdersberaad heeft (inclusief extern advies) ten gevolge van:

- Fusievoornemens, c.q. de daadwerkelijke fusie en samenwerking
- Herstructurering en stedelijke vernieuwing, renovatie- en/of groot onderhoud
- Verkoop
- Projecten ter versterking en vernieuwing van het Huurdersberaad en (nieuwe vormen van) het betrekken van de achterban
- Werving van geschikte kandidaten voor de Raad van Commissarissen
- Andere incidentele projecten die in overleg door de verhuurder en/of het Huurdersberaad worden geïnitieerd
- Aedes en de Woonbond adviseren de corporaties en de bewonerscommissies een budget ter beschikking te stellen voor de noodzakelijke kosten van een bewonerscommissie in het geval van de uitvoering van specifieke projecten in de complexen in het kader van de wijkaanpak, sloop en renovatie en verkoop. Deze bijdrage kan eventueel via de huurdersorganisatie worden verstrekt.



LEKSTEDewonen

FINANCIEEL REGLEMENT

1. De maximale financiële bijdrage van LEKSTEDewonen aan het Huurdersberaad en de erkende Bewonerscommissies is gebaseerd op een vast bedrag plus een variabel bedrag. Het Huurdersberaad stelt jaarlijks een begroting op. Na goedkeuring van de begroting door LEKSTEDewonen zullen op afroep voorschotten aan het Huurdersberaad worden uitbetaald. Bij het afsluiten van de Samenwerkingsovereenkomst zijn deze bedragen vastgesteld op:

	Vast	Variabel
Huurdersberaad	€ 10.000,-	€ 3,50 per woning
<i>Genoemde bedragen zijn exclusief de verwachte uitgaven voor de Bewonerscommissies.</i>		

De maximale reserve die het Huurdersberaad kan aanhouden bedraagt ultimo boekjaar € 2.500,-. Indien ultimo boekjaar een hoger bedrag aanwezig is zal eerst het meerdere moeten worden aangewend alvorens er een nieuw voorschot voor het nieuwe jaar kan worden aangevraagd bij LEKSTEDewonen.

Van de door de verhuurder ter beschikking gestelde budgetten kan voor het volgende kalenderjaar een reserve worden aangehouden.

2. Bewonerscommissies ontvangen van het Huurdersberaad een vast bedrag afhankelijk van de grootte van de wijk of het complex dat de Bewonerscommissie vertegenwoordigt plus een variabele bijdrage per huurwoning. Bij het afsluiten van de Samenwerkingsovereenkomst zijn deze bedragen vastgesteld op:

	Vast	Variabel
Bewonerscommissies		
Tot 100 woningen	€ 250,=	€ 1,80 per woning
Tussen 100 en 250 woningen	€ 500,=	€ 1,40 per woning
Vanaf 250 woningen	€ 1000,=	€ 1,20 per woning

De maximale reserve die een Bewonerscommissie kan aanhouden bedraagt ultimo boekjaar:

Tot 100 woningen	€ 125,=
Tussen 100 en 250 woningen	€ 250,=
Vanaf 250 woningen	€ 500,=

Indien ultimo boekjaar een hoger bedrag aanwezig is zal eerst het meerdere moeten worden aangewend alvorens er een nieuw voorschot voor het nieuwe jaar kan worden aangevraagd bij het Huurdersberaad.

3. Bij de oprichting van een nieuwe Bewonerscommissie wordt een eenmalig oprichtingsbijdrage ter beschikking gesteld.

Tot 100 woningen	€ 125,=
Tussen 100 en 250 woningen	€ 250,=
Vanaf 250 woningen	€ 500,=

Indien achteraf blijkt dat dit bedrag niet nodig is geweest wordt aangesloten bij de systematiek van de maximale reserve zoals beschreven bij punt 2.

4. De maximale bedragen worden telkens bij inwerkingtreding van de Samenwerkingsovereenkomst opnieuw vastgesteld.