

## Bijlage 1 bij samenwerkingsovereenkomsten

Onderwerpen en minimale rechten/bevoegdheden op diverse niveaus

Voor toelichting: zie het rapport Uitwerking Participatiestelsel 2009

bc = bewonerscommissie  
tc = technische commissie  
lc = leefbaarheidscommissie  
lc/bc/tc = al dan niet gecombineerde bewoners-, technische-, kas- en leefbaarheidscommissie.

Onderwerp	concern	vestiging	complex/buurt	woning
	Alle bew.org.	bewoners- organisatie	bij VvE: bewoners in lc/bc/tc-verband, zonder VvE: bewonerscommissie.	bewoners in alg. ledenvergadering van VvE
<b>Algemeen beleid verhuurder</b>				
1.1 (Meerjaren) strategisch bedrijfsplan, inclusief: strategisch voorraadbeleid, doelgroepenbeleid, nieuwbouwbeleid algemeen, beleid woningverbetering, algemeen beleid t.a.v. sloop van woningen, uitgangspunten en voorwaarden van het algemene aan- en verkoopbeleid, verkopen van grote aantallen woningen, over meer vestigingen (zoals WIF), concernprogramma Duurzaamheid (tenminste jaarlijks bespreken), beleid op het vlak wonen, zorg en welzijn, huurbeleid algemeen (differentiatie, streefhuren, jaarlijks, bij mutatie).	gekwal. adv.			
1.2 Algemeen beleid vestiging m.b.t. leefbaarheid en verbetering woonomgeving		onderhandeling		
1.3 Voordracht leden RvC	voordrachtsrecht			
1.4 Wijzigen statuten of opheffen rechtspersoon woningcorporatie	gekwal. adv.			
1.5 Fusie of ingrijpende samenwerking met andere partijen, die zich over meer vestigingen uitstrekt.	gekwal. adv.			
1.6 Fusie of ingrijpende samenwerking met andere partijen, die beperkt is tot 1 vestiging.		gekwal. adv.		
<b>Jaarplan (invulling integrale bedrijfsvoering)</b>				
2.1 Volkshuisvestingsverslag en financieel jaarverslag concern	informatie			
2.2 Jaarplan Woonbron	gekwal. adv.			
2.3 Jaarplan vestiging (begroting), inclusief onderhoudsbeleid en -begroting vestiging.		gekwal. adv.		
2.4 Onderhoudsplan eerstvolgend jaar, complexniveau			gekwal. adv.	instemming
<b>Strategisch Voorraadbeleid</b>				
3.1 Gebiedsvisies van de Woonbronvestiging		gekwal. adv.		
3.2 Strategisch voorraadbeheerplan (per vestiging), het cyclisch bijgestelde geheel met: vestigingsprogramma Duurzaamheid (tenminste jaarlijks bespreken), verkopen van grote aantallen woningen in de vestiging, uitwerking huurbeleid voor de vestiging, uitwerking beleid wonen, zorg en welzijn binnen de vestiging.		gekwal. adv.		
3.3 meerjarenprogramma planmatig onderhoud, vestiging		gekwal. adv.		
3.4 meerjarenprogramma planmatig onderhoud, complexniveau			informatie	
3.5 uitvoering beleid m.b.t. leefbaarheid en verbetering woonomgeving op complexniveau. Afwijzing van investeringen in woonomgeving is niet mogelijk als de bewoners geen financieel nadeel zullen ondervinden, ook niet als de woningwaarderingspunten voor de woonomgeving wijzigen door die investering.		informatie	instemming	
3.6 beheerplan voor het complex in zijn omgeving, in complex zonder VvE, inclusief verkoopplan en -procedure per complex, uitwerking beleid wonen, zorg en welzijn op complexniveau, oprichting VvE bij complexen waar dat niet wettelijk hoeft, complexprogramma Duurzaamheid (tenminste jaarlijks bespreken).			gekwal. adv.	
3.7 beheerplan voor het complex in zijn omgeving, in complex met VvE, inclusief verkoopplan en -procedure per complex, uitwerking beleid wonen, zorg en welzijn op complexniveau, oprichting VvE bij complexen waar dat niet wettelijk hoeft.			gekwal. adv.	
3.7.1 inclusief complexprogramma Duurzaamheid (tenminste jaarlijks bespreken)				instemming
3.8 afweging sloop of behoud per complex			gekwal. adv.	
<b>Uitvoeringsthema's:</b>				
4.1 (prestatie)afspraken en convenanten verhuurder en gemeente		gekwal. adv.		
<b>4.2 Participatiebeleid:</b>				
4.2.1 inhoud samenwerkingsovereenkomst concernniveau en raamovereenkomst vestigingsniveau	instemming			
4.2.2 inhoud samenwerkingsovereenkomst op vestigingsniveau		instemming		
4.2.3 algemeen voorlichtings- en informatiemateriaal voor huurders (vestiging)		informatie		
4.2.4 informatieverstrekking aan huurders per complex			informatie	
<b>4.3 Uitvoering woningverbetering, nieuwbouw en sloop, zoals:</b>				
4.3.1 raamwerk sociaal statuut bij woningverbetering, verkoop en sloop	onderhandeling			
4.3.2 uitwerking sociaal statuut op vestigingsniveau		gekwal. adv.		
4.3.3 uitwerking sociaal statuut op complexniveau			gekwal. adv.	
4.3.4 voorstel tot woningverbetering (met fin. consequenties voor de huurder) per complex, in complex zonder VvE			instemming	
4.3.5 voorstel tot woningverbetering (met fin. consequenties voor de huurder) per complex, in gemengd complex.			gekwal. adv.	instemming
4.3.6 verandering woning (met fin. consequenties voor de huurder) zoals bedoeld in 4.3.5, 4.3.5 en 4.3.7.  Zie toelichting onder de tabel				instemming voor eigen huurwoning, tenzij 70% huurders akkoord is gegaan.
4.3.7 woningverbeterings-/groot- onderhoudsovereenkomst voor individuele huurders			instemming	
4.3.8 samenstelling plan- en bouwteam nieuwbouw of woningverbetering.		gekwal. adv.		
<b>4.4 Beleid dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woningen, de woonomgeving en de woon- en leefomgeving, alsmede dat voor bewoners van wezenlijk belang kan zijn, zoals:</b>				
4.4.1 woonruimteverdelingsbeleid	gekwal. adv.			
4.4.2 verhuurbeleid, mutatiebeleid	gekwal. adv.			
4.4.3 inhoud van de in het algemeen te hanteren huurcontract en huurreglement, huurvoorwaarden	onderhandeling			
4.4.4 beleid aanpassing woning door huurder (ZAV, herstel)	onderhandeling			
4.4.5 beleid incasso huurpenningen.	gekwal. adv.			
4.4.6 standaard splitsingsakte	gekwal. adv.			
<b>4.5 Procedures die rechtstreeks te maken hebben met het contact met bewoners en bewonersorganisaties, en die voor bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn, zoals:</b>				
4.5.1 procedure oplevering woning door vertrekkende huurder	onderhandeling			
4.5.2 procedure oplevering woning aan nieuwe huurder	onderhandeling			
4.5.3 procedure melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten	instemming			
4.5.4 procedure jaarlijkse huurprijsonderhandelingen	instemming			
4.5.5 procedure afrekening servicekosten	instemming			
<b>4.6 Servicepakket</b>				
4.6.1 Beleid servicekostenpakketten	instemming			
4.6.2 Samenstelling, kwaliteit van het servicekostenpakket in complex zonder VvE.			instemming	
4.6.3 Samenstelling, kwaliteit van het servicepakket in complex met VvE			gekwal. adv.	instemming
4.6.4 Verandering servicepakket voor de woning, zoals bedoeld in 4.6.2 en 4.6.3.  Zie toelichting onder de tabel.				instemming voor eigen huurwoning, tenzij 70% huurders akkoord is gegaan.
<b>4.7 Taxatiecommissie:</b>				
4.7.1 voordracht lid taxatiecommissie	benoemingsrecht			
4.7.2 beoordeling jaarverslag taxatiecommissie	informatie			
<b>4.8 Geschillencommissie:</b>				
4.8.1 Beleid tav reglement klachten- en/of geschillencommissie	onderhandeling			
4.8.2 Aansluiting bij geschillencommissie(s)	instemming			
4.8.3 voordracht lid geschillencommissie (indien mogelijk bij die commissie)	benoemingsrecht			
4.8.4 beoordeling jaarverslag geschillencommissie	informatie			

### Toelichting:

Een huurder heeft een huurovereenkomst waarin staat wat hij huurt en welke servicecomponenten geleverd worden. Veranderingen daarin moeten de instemming hebben van huurder en verhuurder. Echter, als een verandering niet per woning kan maar alleen bij alle woningen in een complex of bijvoorbeeld bij alle woningen aan een trappenhuis, dan kan een individuele huurder zo'n wijziging niet tegenhouden als de verhuurder een redelijk voorstel doet. Een voorstel wordt volgens de wet door de rechter redelijk geacht als 70% van de betrokken huurders ermee akkoord is. In de kruisjeslijst is dit aangegeven met 'instemming, tenzij 70% huurders akkoord is gegaan'.

Een enquête onder de bewoners is noodzakelijk om de 70% te peilen. Het voorstel dat in de enquête wordt voorgelegd aan de bewoners moet bij Woonbron ondersteund worden door de in het complex actieve commissie. Immers, als de commissie het al niet eens is met de vraagstelling of de geboden optie, dan zal het doorgaans erg moeilijk zijn om de redelijkheid van het voorstel staande te houden. In een complex met uitsluitend huurwoningen is het uiteindelijk Woonbron als eigenaar die over veranderingen beslist, nadat de bovenstaande enquête is gehouden en de commissie heeft ingestemd met de interpretatie van het resultaat van de enquête. In een complex met een VvE is het niet Woonbron die beslist, maar zijn het de gezamenlijke eigenaren van de VvE. De VvE-vergadering beslist over een verandering van het casco en het servicepakket, op basis van het advies van haar adviescommissie ('lc/bc/tc') en de gehouden enquête. De lc/bc/tc heeft dus het adviesrecht en VvE-ledenvergadering het beslis- (of instemmings)recht

De regeling dat een wijzigingsvoorstel redelijk wordt geacht als 70% van de huurders instemt, is geschreven voor huurcomplexen. De wetgever heeft geen rekening gehouden met Gemengd Beheer. De kern van de bepaling is echter dat het voorstel redelijk moet zijn. De instemming van 70% van de huurders is slechts een indicatie van die redelijkheid. Andere indicaties zijn dus mogelijk. Onze structuur is gericht op het bereiken en peilen van de instemming onder de bewoners van het complex of het portiek (huurders en eigenaren). Wij gaan ervan uit dat in Gemengd Beheer-complexen de 70%-instemming die blijkt uit een enquête onder de bewoners (met nauw overleg met de complexcommissie die tevens de VvE adviseert) voldoende indicatie voor de redelijkheid geeft voor een eventuele rechter. In de kruisjeslijst staat in de kolom 'Woning huurder': 'instemming, tenzij 70% huurders akkoord is gegaan' omdat de wet dit recht aan de huurder geeft in huurcomplexen. In Gemengd Beheer-complexen kan dit gelezen worden als 'instemming, tenzij 70% bewoners akkoord is gegaan'.

De prijs van het servicepakket is altijd de werkelijk gemaakte kosten (volgens wet en huurcommissie). Overleg over de prijsstelling is dus niet aan de orde. Wel zal bij een voorstel tot wijziging een kostenindicatie gegeven worden. De huurder heeft recht op de informatie waaruit hij kan concluderen dat de geïncasseerde servicekosten niet hoger zijn dan de gemaakte kosten.