

Aan de slag met een beheercoöperatie

Handreiking voor corporaties

vereniging van woningcorporaties

aedes

PLATFORM31

Voorwoord

'Wij willen graag zelf onze woningen beheren en zelf beslissen over het onderhoud'! Een verzoek dat woningcorporaties steeds vaker krijgen van huurders. Sinds de invoering van de herziene Woningwet in 2015 kan dat namelijk ook. Sterker nog, de beheercoöperatie is één van de varianten van de wooncoöperatie waaruit sociale huurders kunnen kiezen. Zij nemen dan een groot deel van het onderhoud en beheer over maar de corporatie blijft eigenaar van de woningen. Klinkt goed maar hoe regel je dat dan?

Precies die vraag krijgen Aedes en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) regelmatig van corporaties en huurders. Wat mag wel en wat mag niet? En waar begin je? Op het congres "De Wooncoöperatie, die komt er wel" van 28 mei 2018 spraken Aedes en BZK af om samen een menukaart over zelfbeheer te maken. Zodat niet elke corporatie en initiatiefgroep het wiel opnieuw hoeft uit te vinden en we gebruik maken van alle kennis die er al is.

Wij zijn blij om te melden: die "menukaart" is er nu, in de vorm van deze handreiking. Met dank aan Platform31. Zie het trouwens niet als blauwdruk voor iedere beheercoöperatie. Dat blijft immers maatwerk en zal overal net iets anders zijn, waarbij de wet ruimte biedt om het lokaal in te vullen. Belangrijk is om huurders waar mogelijk verantwoordelijkheid te geven zonder de risico's uit het oog te verliezen. Maak de afspraken transparant en maak ook afspraken voor het geval het niet loopt zoals gehoopt.

Deze handreiking geeft geleerde lessen en biedt je uitgebreide handvatten die het opstarten van een beheercoöperatie makkelijker maken. Veel succes!



Drs. Kajsa Ollongren
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Marnix Norder
Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Inhoud

Inleiding 5

1 Wat is een beheercoöperatie? 8
1.1 Kenmerken en afbakening 8
1.2 Twee varianten 9
1.3 Waarom een beheercoöperatie? 10
1.4 Kansen 11
1.5 Risico's 11

2 Gezamenlijk proces 14
2.1 Verkenningsfase 14
2.1.1 Inhoud verkenningsfase 14
2.2 Opzetfase 16
2.2.1 Inhoud opzetfase 16
2.3 Inrichting proces 17
2.4 Formele documenten 19
2.4.1 Intentieverklaring 19
2.4.2 Coöperatieplan 20
2.4.3 Samenwerkingsovereenkomst 20
2.4.4 Huurovereenkomst 20
2.4.5 Beheerovereenkomst 21
2.5 Wat vraagt het van het collectief van bewoners? 23
2.6 Wat verwacht het collectief? 24

3 Verdeling van taken en middelen 27
3.1 Verantwoordelijkheden onderhoud 27
3.2 Verantwoordelijkheden verhuur 38
3.3 Verantwoordelijkheden leefbaarheid 30
3.4 Budgetten 30
3.4.1 Het budget kent 4 type oormerken 30
3.4.2 Berekening van de budgetten of de afslag van de aanvangshuurprijs 30
3.4.3 Budget uitbetalen 31
3.4.4 Overschot budget 32
3.4.5 Controle op besteding budget 32
3.4.6 Afspraken over risicoverdeling 32
3.5 Vergoedingen 32
3.6 Aansprakelijkheid en verzekeringen 33

4 Verhuur aan een beheercoöperatie 34
4.1 Verantwoordingsverplichtingen 35
4.2 Toewijzingseisen 36
4.3 Buiten het woonruimteverdeelsysteem om 36
4.4 Inkomenstoets 37
4.5 Berekening collectieve huurprijs 37
4.6 DAEB of niet-DAEB 38
4.7 Huurtoeslag 38

5 Inbedding en borging 39
5.1 Structurele inbedding in de organisatie 40
5.2 Samen evalueren 41

Bronnenlijst 42
Colofon 43

Bijlagen: Sjabloonovereenkomsten en Demarcatielijsten 44



Inleiding

Sinds de herziene Woningwet in 2015 hebben huurders van een corporatie het recht om te onderzoeken of zij een wooncoöperatie kunnen oprichten. De wooncoöperatie is geïntroduceerd via de Woningwet (art. 18a) om collectieven van huurders de mogelijkheid te bieden om eigenaar te worden van hun woningen. In de praktijk blijkt de aankoopprijs/waarde van het vastgoed in combinatie met de wens om sociale huurprijzen te handhaven moeilijk haalbaar. Tevens zijn er collectieven van bewoners die geen behoefte hebben aan het verwerven van het eigendom, maar wel aan meer zeggenschap over het onderhoud en beheer van de woningen.

In de praktijk is de beheercoöperatie de meest voorkomende variant van de wooncoöperatie. Bij die variant nemen huurders niet het vastgoedeigendom van de corporatie over. Wel krijgen ze vergaande verantwoordelijkheden in onderhoud en verhuur. Inmiddels zijn verschillende corporaties actief bezig met een collectief van bewoners om een beheercoöperatie vorm te geven. Daarbij lopen ze in de praktische uitwerking tegen diverse vragen en obstakels aan over wetgeving. Ook is er behoefte aan enige standaardisering, zodat initiatieven en corporaties niet bij elke nieuwe beheercoöperatie het wiel hoeven uit te vinden.

Beheercoöperatie vraagt om maatwerk

Uit de eerdere verkenning van Platform31, Zeggenschap over je eigen huurwoning. Verkenning naar de rol van beheercoöperaties, bleek dat de omgang met een beheercoöperatie afwijkt van de lopende werkprocessen en procedures binnen een corporatie. Het stelt nieuwe vragen over rollen, functies en verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder en vergt een andere aanpak dan bij een regulier wooncomplex. Elke beheercoöperatie blijft maatwerk op basis van de lokale context en de groepsidentiteit van de huurders waardoor een blauwdruk voor de beheercoöperatie niet wenselijk is. Wel is het wenselijk om voor het opzetten en het borgen van een beheercoöperatie corporaties houvast te bieden, zowel op niveau van medewerkers als bestuurders.

Afspraak Aedes en ministerie van BZK

In het vervolg op het door Platform31 uitgevoerde actieprogramma wooncoöperaties spraken Aedes en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) af dat corporaties een menukaart voor zelfbeheer opstellen. Daaronder valt deze handreiking. Hierin worden handvatten aan corporaties geboden voor de uitwerking van een beheercoöperatie met als doel het vergemakkelijken van het oprichtingsproces. Aedes en het ministerie van BZK vroegen Platform31 om deze handreiking te schrijven vanwege haar reeds opgedane kennis over de wooncoöperatie.

Vervolg op het ‘Vijfstappenplan voor corporaties’

Deze handreiking is een aanvulling op eerdere publicaties. Aedes en Platform31 stelden in 2016 de publicatie op ‘De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties’ waarin het keuzeproces voor één van de varianten van de wooncoöperatie centraal staat. Nu blijkt dat de beheercoöperatie de meest gekozen variant is, ontbreken echter nog handvatten voor corporaties over het oprichtingsproces ervan. Deze handreiking is daarop een antwoord en belicht de te nemen stappen, het proces en mogelijk te nemen keuzes van de corporatie op het moment dat duidelijk is dat er een collectief van huurders is die een beheercoöperatie wilt oprichten. Voor huurders publiceerde Platform31 ‘Hoe richt je een wooncoöperatie op? Handreiking voor initiatiefnemers’.

Handvatten voor corporaties

Deze handreiking biedt handvatten voor corporaties als een initiatief bij hen aanklopt. Welke stappen moeten ze zetten en welke aspecten moeten ze juridisch vastleggen? Daarvoor geeft de handreiking antwoord op fundamentele vragen, geeft het aan waar ruimte zit om te kunnen afwijken van de standaard verhuursituatie en wijst het de weg om de samenwerking met het collectief van bewoners te formaliseren. Kortom, de handreiking helpt corporaties en bewoners bij het oprichten van een beheercoöperatie.

In gesprek met corporaties, BZK en de Aw

Inmiddels zijn meerdere corporaties actief in een proces om samen met een groep huurders een beheercoöperatie vorm te geven. Deze pioniers hebben reeds veel uitgezocht en keuzes gemaakt. Dat is waardevolle informatie die we gebruikten voor deze handreiking. We verwijzen naar hen als de pionierende corporaties. In de colofon staat wie deze corporaties zijn. Naast hun inzichten voorzagen zij ons in vraagstukken die vanuit de Woningwet verschillend geïnterpreteerd kunnen worden. Samen met het ministerie van BZK en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn de vraagstukken besproken en is een inschatting gemaakt hoe deze juridisch of anderszins ondervangen kunnen worden. De uitkomsten van deze gesprekken zijn verwerkt in deze handreiking.

Leeswijzer

De handreiking start in hoofdstuk 1 met de omschrijving van een beheercoöperatie. In hoofdstuk 2 komen de te doorlopen processen van het collectief van bewoners met de corporatie aan bod. Hoofdstuk 3 beschrijft de verdeling van de beheertaken en de daarvoor beschikbare middelen aan de beheer coöperatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de verantwoordingsverplichtingen en toewijzingseisen waaraan de beheercoöperatie net als de corporatie moet voldoen. Het laatste hoofdstuk (5) brengt de inbedding van de beheercoöperatie in de werkprocessen van de corporatie ter sprake. Aan het einde zijn een bronnenlijst en een colofon toegevoegd. In de bijlage zijn verschillende sjabloonovereenkomsten en verschillende sjabloondemarcatielijsten opgenomen.




1

1. Wat is een beheercoöperatie?

De wooncoöperatie wordt in de Woningwet (art. 18a) omschreven als 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving'.

Er zijn drie verschillende varianten van de wooncoöperatie:
1. koperscoöperatie
2. vastgoedcoöperatie
3. beheercoöperatie

Bij de kopers-, en vastgoedcoöperatie vindt overdracht van corporatiebezit plaats naar respectievelijk de individuele leden of naar de wooncoöperatie. Bij de beheercoöperatie worden alleen beheertaken (verhuur en onderhoud) van de woningen overgedragen. Er verandert niks aan de eigendomsstructuur (de corporatie blijft eigenaar). De corporatie en de vereniging leggen de verantwoordelijkheden en afspraken over budgetten contractueel vast. Meer over de overeenkomsten komt in paragraaf 2.4 en als bijlage de modelsjablonen voor deze overeenkomsten.

Vergaande vorm van zelfbeheer

Zelfbeheer in Nederland is niet nieuw. De SEV, rechtsvoorganger van Platform31, voerde ruim dertig jaar geleden een experimentenprogramma uit rond beheervormen in de sociale huursector. Hieruit zijn verschillende initiatieven voortgekomen die tot vandaag de dag bestaan. De beheercoöperatie uit de Woningwet heeft wel iets nieuws gecreëerd, namelijk een wettelijke basis en rechten waarop initiatieven zich kunnen beroepen. De eisen zoals een coöperatieplan vragen wel veel inspanning van initiatieven. Het ligt daarom voor initiatieven die slechts een beperkte mate van zelfbeheer willen (bijvoorbeeld alleen het beheer van de groenvoorziening) meer voor de hand om zich te beperken tot een beheerovereenkomst met de corporatie te sluiten. Deze handreiking richt zich op initiatieven die vergaande vormen van zelfbeheer willen.

1.1 Kenmerken en afbakening

Uit onze voorstudies zijn een aantal kenmerken afgeleid die aanwezig moeten zijn om van een beheercoöperatie binnen de kaders van de Woningwet artikel 18a te kunnen spreken:

- Er is een collectief van bewoners met een eigen identiteit en een duidelijke omschreven visie op wonen.
- Bij de oprichting van de beheercoöperatie dienen de leden de bewoners te zijn van de woningen waarover het gaat.
- Het gaat om ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden en dus ten minste vijf (aspirant)leden.
- De woongelegenheden vormen financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid.
- Het collectief van bewoners verenigt zich in een democratische rechtsvorm, conform de Woningwet een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid.
- Er wordt een beroep gedaan op de individuele betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de huurders om het collectief meer te laten zijn dan de som der delen.
- De beheercoöperatie biedt een goede leefomgeving en leefklimaat voor haar leden.
- De beheercoöperatie legt jaarlijks verantwoording af aan haar leden en aan de corporatie.

– De beheercoöperatie is geen vastgoedeigenaar van de woningen. Het eigendom blijft bij de corporatie.
– De beheercoöperatie neemt verantwoordelijkheden over in beheer- en onderhoudstaken.

1.2 Twee varianten

Er zijn binnen bovenstaande kaders van de beheercoöperatie meerdere varianten mogelijk, afhankelijk van de mate waarin de beheercoöperatie verantwoordelijkheden overneemt van de corporatie. In deze handreiking kiezen we ervoor om twee verschillende varianten uit te werken, die passen binnen de kaders van artikel 18a van de Woningwet. De twee varianten verschillen in hun huurrelatie met de corporatie. In de eerste variant huurt de beheercoöperatie alle woningen waar leden van de beheercoöperatie wonen, van de corporatie. Zij is daardoor intermediaire verhuurder. Deze variant noemen we de beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst. In de tweede variant huren de leden van de beheercoöperatie hun woning van de corporatie. Deze variant noemen we de beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst, omdat alle leden een individuele huurovereenkomst hebben met de corporatie.

Variant 1:
Beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst
In deze variant huurt de beheercoöperatie alle woningen waar leden wonen van de corporatie via een collectieve huurovereenkomst met de corporatie. Zij verhuurt de woningen door aan de leden van de beheercoöperatie. Dat betekent dat de beheercoöperatie in deze variant een intermediaire verhuurder is en zij alle verantwoordelijkheden in het verhuurproces overneemt van de corporatie. In de praktijk kan het zo zijn dat de beheercoöperatie de verantwoordelijkheid voor het verhuurproces draagt maar een onderdeel toch door de corporatie laat uitvoeren. Dat is vaak het geval bij de inkomenstoets. Sommige corporaties passen deze constructie reeds toe bij zorgvastgoed en leegstaand vastgoed (leegstandsbeheer). De toewijzingsregels waaraan de beheercoöperatie als intermediaire verhuurder zich moet houden worden vastgelegd in de collectieve huurovereenkomst en moeten binnen de kaders van de Woningwet vallen. Ook de verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer, onderhoud en/of leefbaarheid die zij overneemt van de corporatie zijn maatwerk. Die besluiten ze in onderlinge afstemming en leggen ze contractueel vast in de beheerovereenkomst.

Variant 2:
Beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst
In deze variant huren leden van de beheercoöperatie hun woning rechtstreeks bij de corporatie. Daardoor wordt de beheercoöperatie geen verhuurder, maar kan zij wel vergaande verantwoordelijkheden krijgen in het verhuurproces, zoals werving en voordracht van nieuwe huurders. Net als bij de andere variant zijn de verantwoordelijkheden met betrekking tot onderhoud en/of leefbaarheid maatwerk, dat ze onderling afstemmen en contractueel vastleggen in de beheerovereenkomst.

1.3 Waarom een beheercoöperatie?

De gesprekken met de pionierende corporaties startten we met de vraag waarom ze ervoor kozen om met de betrokken bewoners een beheercoöperatie te gaan oprichten. Zonder dat ze het van elkaar wisten, waren ze het unaniem eens. De beheercoöperatie is dé manier om huurders meer zeggenschap over hun woning te geven. In onderstaand kader enkele citaten die dat illustreren.

"Als Ymere willen we huurders die meer invloed en zeggenschap willen over hun woning faciliteren door verantwoordelijkheden aan hen over te dragen", aldus Ymere.

"In onze ondernemingsstrategie pleiten we voor meer invloed en participatie van huurders. De beheercoöperatie is daarvoor de ultieme vorm. Huurders kunnen het heft in eigen hand nemen", aldus Woonstad Rotterdam.

"Zayaz vindt eigenaarschap van de huurder belangrijk en wil dat stimuleren. De huurder moet zich eigenaar voelen van de woning en de regie over z'n woning nemen", aldus Zayaz.

Kostenreductie geen zekerheid

De gesprekspartners benadrukken dat kostenreductie niet de hoofdreden mag zijn. Niet voor de corporatie en niet voor de huurders, want dan komen beiden waarschijnlijk bedrogen uit. Het opzetten ervan vraagt corporaties en huurders veel tijd. Tevens is het voor huurders lastiger om goedkope contracten af te sluiten met bedrijven die beheertaken overnemen, zoals schoonmaakbedrijven. Corporaties benutten hun schaalvoordeel bij hun beheercontracten met derden, zoals schoonmaakbedrijven. Als beheercoöperaties dergelijke diensten inkopen, zijn ze mogelijk duurder uit.

Je moet het intrinsiek willen

Corporaties moeten enkel een beheercoöperatie oprichten als ze intrinsiek gemotiveerd zijn. Als de bestuurder en meerdere medewerkers de meerwaarde inzien, heeft het kans van slagen. De pionierende corporaties geven aan dat de oprichting veel tijd, aandacht en maatwerk vraagt. Als de intrinsieke motivatie ontbreekt, zal het stapje extra dat soms gezet moet worden niet gezet worden en kan dat tot veel frustratie leiden bij de betrokken huurders en ook bij medewerkers. Daarom is het van belang dat de bestuurder oog heeft voor mogelijke weerstand binnen de organisatie. Hij/zij zal stappen moeten ondernemen om de intrinsieke motivatie ook bij uitvoerende medewerkers te bewerkstelligen.

Wat als je als corporatie andere plannen voor het pand hebt?

Het kan voorkomen dat je als corporatie weet dat je het gebouw waarin het collectief van bewoners een wooncoöperatie wil starten, daarvoor niet wil benutten. De wet geeft echter aan dat de corporatie 5.000 euro vergoeding beschikbaar moet stellen om een coöperatieplan op te stellen en dat ze de betreffende woningen niet binnen zes maanden mag slopen of verkopen aan een andere partij dan het collectief van bewoners. Ook dient de corporatie overleg te voeren met het collectief van bewoners over het coöperatieplan indien het collectief daar om verzoekt. Als corporatie hoeft je daar niet aan mee te werken indien al duidelijk is dat niet aan de vereisten voor een beheercoöperatie wordt voldaan (bijvoorbeeld minder dan 5 bewoners). Deze regels gelden ook als je als corporatie aan het begin al weet dat ze aan het einde van de zes maanden aangeeft geen beheercoöperatie te willen oprichten.

1.4 Kansen

De beheercoöperatie biedt corporaties meerdere kansen. Naast het geven van zeggenschap aan bewoners over hun woningen noemden de pionierende corporaties twee kansen die de beheercoöperatie bood:

1. meerwaarde van die bewoners in de buurt behouden, denk aan leefbaarheid;
2. en huurders hebben mogelijk een hoger ambitieniveau op bepaalde kwalitatieve aspecten van de woning (bijvoorbeeld duurzaamheid).

Beiden worden hieronder besproken. Let wel, ze zijn specifiek en niet automatisch op iedere beheercoöperatie van toepassing.

Meerwaarde van die bewoners voor de buurt

Het kan een groep zijn die reeds geworteld is in de buurt en veel goede dingen doet of wil gaan doen voor de buurt. Dan is het een win-win situatie. Eén van de pionierende corporaties gaf aan dat het behoud van de bewoners, die zich gaan verenigen tot beheercoöperatie, voor een verdere verbetering van de buurt kan zorgen. Een andere pionier gaf aan dat 'hun' beheercoöperatie een moestuin runt die een belangrijke rol speel voor de buurt. De pionierende corporaties beschouwden het behouden van deze bewoners en hen in hun kracht zetten als belangrijk voor de sociale dynamiek in de buurt.

Hogere ambities

Een tweede kans die de pionierende corporaties zien is een hogere ambitie voor kwalitatieve aspecten van de woning. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of gemeenschappelijke voorzieningen. Een pionier gaf aan dat ze als corporatie in het kader van duurzaamheid werken aan isolatie en zonnepanelen. Het collectief van bewoners heeft een heel andere insteek en streeft naar een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk van de woning. Het inspireerde de corporatie en het beïnvloedde de manier waarop de corporatie over duurzaamheid nadenkt.

1.5 Risico's

Een beheercoöperatie kan ook risico's met zich meebrengen. De genoemde risico's zijn:

1. imagoschade
2. afname intrinsieke waarde
3. uitgeleefde woningen
4. gesloten gemeenschappen

De meeste risico's die de pionierende corporaties zien, zijn echter meer angsten die voorkomen kunnen worden door het maken van goede afspraken.

Imagoschade

Het opzetten van een beheercoöperatie kent een lang proces waardoor het collectief van bewoners kan afhaken, wat vervolgens een negatieve weerslag kan hebben op het imago van de corporatie. Eén van de pionierende corporaties gaf aan dat het collectief van bewoners hen soms een hele simpele vraag stelde, maar dat het hen vervolgens drie maanden koste om een antwoord te kunnen geven. Dat kan demotiverend werken. Als tip gaf een pionierende corporatie mee om elkaar (corporatie en collectief van bewoners) te blijven herinneren aan het hoofddoel/ stip op de horizon, op de momenten dat het proces vertraging oploopt. Het kan zijn dat een corporatie en de groep bewoners er uiteindelijk niet uitkomen. Hierdoor kan de corporatie in een slecht daglicht komen te staan en imagoschade oplopen, omdat de buurt de groep bewoners steunt en het de corporatie kwalijk neemt dat ze er niet uit zijn gekomen. Dit is echter nog bij geen van de pionierende corporaties voorgevallen. Als beheersmaatregel is het raadzaam om in het begin van het proces de complexiteit van het oprichten van een beheercoöperatie te benoemen. Benoem dat het uitzoeken van vragen soms veel tijd kan kosten.

Afname intrinsieke motivatie

Zowel het beleid vanuit de Woningwet als het corporatiebeleid zelf kunnen belemmerend en remmend werken. Daardoor komen beide partijen mogelijk tot een compromis van wat aanvankelijk de wens was van de groep bewoners.

Hun intrinsieke motivatie kan daardoor afnemen. Dat geldt voor zowel het collectief van bewoners als voor de corporatie. Als beheersmaatregel is het verstandig om te blijven redeneren vanuit elkaars visie en motivatie.

Uitgeleefde woningen

Een angst van sommige pionierende corporaties is dat het collectief van bewoners ervoor zorgt dat de onderhoudsstaat van de woningen er op achteruit gaat. Mogelijk omdat ze de verantwoordelijkheid niet voldoende pakt, maar mogelijk ook omdat bewoners minder ervaring en kennis hebben met/van onderhoud en het daardoor onvoldoende kunnen uitvoeren. De praktijk leert echter dat de woningen van zelfbeheergroepen juist in goede onderhoudsstaat verkeren. Als beheersmaatregel is het vastleggen van een exit-strategie in de beheerovereenkomst zeer belangrijk. Om de angst te temperen maken de pionierende corporaties de afspraken dusdanig dat er altijd een mogelijkheid is om eenzijdig terug te keren naar de reguliere oude situatie in het geval de onderhoudsbelofte niet nagekomen wordt. De woningen komen dan weer terug onder beheer van de corporatie.

Gesloten gemeenschappen

De toewijzing van nieuwe huurders voor woningen onder beheer van de beheercoöperatie gaat, bij de collectieve huurovereenkomst sowieso en zonder collectieve huurovereenkomst mogelijk ook, anders dan bij reguliere woningen. Afhankelijk van de specifieke afspraken spelen de huurders een (belangrijke) rol in wie hun nieuwe buren worden. De angst heerst dat het op een gegeven moment vriendjespolitiek van de bewoners wordt, waardoor een gesloten gemeenschap ontstaat. Als beheersmaatregel is het raadzaam om afspraken te maken over de manier waarop nieuwe bewoners worden geselecteerd en woningen worden toegewezen. Daarover staat meer in hoofdstuk 5.





2

2. Gezamenlijk proces

Simpelweg bestaan er drie fasen bij het oprichten van een beheercoöperatie, namelijk de verkenningsfase, de opstartfase en de operationele fase. In de verkenningsfase en de opstartfase bestaat de beheercoöperatie nog niet, maar onderzoeken de corporatie en het collectief van bewoners de haalbaarheid ervan. In de operationele fase zijn de overeenkomsten getekend en functioneert de beheercoöperatie. In dit hoofdstuk bespreken we de verkennings- en opstartfase.

2.1 Verkenningsfase

Op het moment dat een collectief van bewoners de corporatie te kennen geeft interesse te hebben een beheercoöperatie op te richten, start de verkenningsfase. In deze fase verkent het collectief van bewoners (of een afvaardiging daarvan) samen met de corporatie de mogelijkheden voor de beheercoöperatie. Samen denken ze na over de manier waarop hun beheercoöperatie vorm kan krijgen.

De verkenningsfase eindigt op het moment dat er een ondertekende intentieverklaring ligt. In dat geval verklaren zowel het collectief van bewoners als de corporatie om de mogelijkheden voor de haalbaarheid van de beheercoöperatie nader te gaan onderzoeken. Het is echter ook mogelijk dat de verkenningsfase eindigt omdat (één van de) partijen concludeert dat een beheercoöperatie niet haalbaar is. Een belangrijk aspect in deze fase is de motivatie om een beheercoöperatie te willen oprichten en de visie voor het functioneren van de beheercoöperatie. De tijdsduur van deze fase kan enorm variëren. Het is raadzaam voldoende tijd te nemen voor deze fase. Een duidelijke visie op het functioneren van de beheercoöperatie van het collectief van bewoners en inzicht daarin door de corporatie is belangrijk. Aan het einde van deze fase kennen de corporatie en het collectief van bewoners elkaars visie en motivatie, die ze mogelijk vastleggen in een intentieverklaring.

Collectief van bewoners

In de verkennings- en opzetfase bestaat de beheercoöperatie nog niet. De beheercoöperatie is pas een feit op het moment dat de huurders zich hebben verenigd in een vereniging en zij de huur- en beheerovereenkomsten hebben ondertekend met de corporatie, waardoor zij verantwoordlijkheden overnemen in verhuur en onderhoud. Op het moment dat een collectief van bewoners aangeeft interesse te hebben in een beheercoöperatie is de kans groot dat zij zich nog niet hebben verenigd in een vereniging. Om deze handreiking zo universeel mogelijk te maken, spreken we daarom in de verkennings- en opzetfase over ‘het collectief van bewoners’ en niet over de vereniging of de beheercoöperatie.

2.1.1 Inhoud verkenningsfase

In de verkenningsfase zijn drie onderdelen essentieel: begin met elkaars motivatie, zorg dat het collectief met elkaar helder heeft wat ze wil, zorg voor draagvlak bij de corporatie en help het collectief alles te overzien.

Tip: Stel vooral veel vragen en kom niet met oplossingen.
Wat is de vraag achter de vraag? Wat hebben ze nodig?

Begin met elkaars motivatie

De pionierende corporaties raden aan om het proces te starten met het achterhalen van elkaars motivatie. Wat is de reden dat het collectief van

bewoners een beheercoöperatie wil? En wat wil de corporatie er mee bereiken? Pas als de motivatie van beiden op één lijn ligt, is het verstandig om verder te gaan met de opzetfase en de beheercoöperatie te gaan uitdenken. In de praktijk was dat het moment dat corporaties ervoor kozen een intentieverklaring te ondertekenen. Ze namen de motivatie van beiden mee in de intentieverklaring.

Zorg dat het collectief met elkaar helder heeft wat ze wil

Als bij aanvang van de verkenningsfase blijkt dat het collectief van bewoners nog niet geheel duidelijk heeft wat ze wil, geef het advies om dat scherp te krijgen voordat ze weer met de corporatie in gesprek gaat. Bij aanvang is het goed dat zij weten wat hun motivatie is, wat hun visie is en welke verantwoordelijkheden (op hoofdlijnen) zij willen in deze vergaande vorm van zelfbeheer. De onderwerpen van de intentieverklaring, het coöperatieplan en de demarcatielijsten kunnen hen houvast geven bij hun interne proces.

Draagvlak binnen de corporatie

De werkprocessen rond een beheercoöperatie zijn anders dan de reguliere processen van de corporatie. Dat vraagt op allerlei afdelingen in de organisatie een andere werkwijze. Ook in de verkennings- en opzetfase is inbreng van collega's nodig. Zonder draagvlak en medewerking kunnen processen behoorlijk gefrustreerd raken. In de praktijk blijkt dat er bij corporatiemedewerkers veel weerstand kan zijn tegen (vergaande) vormen van zelfbeheer door huurders. De weerstand kan meerdere oorzaken hebben: laag vertrouwen, twijfel of het collectief van bewoners de verantwoordelijkheden kan uitvoeren én/of ze kunnen vrezen voor verlies van werkgelegenheid en onderwaardering voor de eigen professionaliteit.

Tip: In de verkenningsfase zijn mensen nodig die de grenzen durven op te zoeken. Collega's moeten durven loslaten en meedenken in mogelijkheden. Vanuit het bestuur en de RvC moet ruimte gegeven worden om de mogelijkheden te onderzoeken.

Naast het proces met het collectief van bewoners is het daarom essentieel om aan draagvlak binnen de corporatie te werken, zowel op operationeel als bestuurlijk niveau. Eén van de pionierende corporaties ervaarde enorme weerstand tegen het collectief van bewoners. De organisatie vroeg zich af waarom ze een groep krakers die jarenlang geen huur betaalde nu de mogelijkheid boden om een nieuw pand te laten bouwen. De betrokken projectleider vanuit de corporatie vroeg het collectief van bewoners een presentatie te geven aan hun collega's over wat ze wilden met het gebouw en de wijk. Daarna lieten ze 130 collega's een enquête invullen met de strekking: Verdient deze groep een kans op een haalbaarheidsstudie? Twee derde van de medewerkers stemde positief.

Help het collectief alles te overzien

Het oprichten van een beheercoöperatie vraagt veel kennis en tijd. Het kan voor het collectief van bewoners moeilijk zijn om te overzien wat er gedaan moet worden. Als corporatie kun je hen helpen door aan te geven welke stappen gezet dienen te worden om tot een beheercoöperatie te komen en door duidelijk te maken wat de verantwoordelijkheden en taken die zij beogen daadwerkelijk inhouden. Vervolgens is het aan het collectief van bewoners om te bedenken wat ze wel en niet willen/kunnen overnemen en hoe zij dat gaan doen. De sjabloondemarcatielijsten helpen daarbij maar worden pas definitief in een later stadium.

2.2 Opzetfase

De opzetfase start zodra de corporatie en het collectief van bewoners de intentie naar elkaar hebben uitgesproken te onderzoeken of een beheercoöperatie echt mogelijk is. In deze fase werken ze gezamenlijk uit hoe de beheercoöperatie gaat functioneren. Dat bevat allerlei aspecten, zoals de taakverdeling en verdeling in verantwoordelijkheden met de corporatie. De opzetfase eindigt op het moment dat er een coöperatieplan ligt dat aan de wensen van beide partijen voldoet en de beheerovereenkomst en eventuele collectieve huurovereenkomst (variant 1) zijn ondertekend door het collectief van bewoners die zich heeft verenigd in een vereniging. Oftewel, de opzetfase eindigt als de beheercoöperatie een feit is. Het kan ook zijn dat de opzetfase eindigt met de constatering dat een beheercoöperatie niet haalbaar blijkt te zijn. De tijdsduur van de opzetfase kan enorm variëren. De praktijk leert dat er minimaal een (paar) jaar voor gerekend moet worden. Als er sprake is van nieuwbouw of renovatie zal het proces zeker langer duren.

2.2.1 Inhoud opzetfase

In de opzetfase krijgt het coöperatieplan vorm. Daarvoor zijn beslissingen nodig omtrent de businesscase, verdeling van taken en middelen en ook het aantonen van belangstelling van andere bewoners om te wonen bij deze beheercoöperatie wordt door corporaties als belangrijk ervaren. Tijdens dat proces is het net als in de verkenningsfase essentieel om draagvlak binnen de corporatie te realiseren/behouden, en het collectief te helpen alles te overzien. Daarnaast is het belangrijk om te (blijven) werken aan wederzijds vertrouwen. Onderstaande paragrafen gaan nader in op die onderwerpen. Over de verdeling van taken en middelen staat meer in hoofdstuk 3.

Sluitende business case

Alle pionierende corporaties benoemden de noodzaak tot een sluitende businesscase. Het collectief van bewoners moet aantonen dat zij een sluitende businesscase kan realiseren. Oftewel de verwachte opbrengsten van de beheercoöperatie zijn gelijk aan of iets hoger dan de verwachte uitgaven. Om een sluitende businesscase te realiseren moeten duidelijke afspraken gemaakt worden over de taken die de beheercoöperatie overneemt en de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn vanuit de corporatie. Over de keuzes over de verdeling van taken en middelen staat meer in hoofdstuk 3. In de variant van de beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst betekent het dat de kosten van de woningen gedekt moeten worden door de opbrengsten uit de individuele huren van de leden en eventueel verkregen budgetten van de corporatie. In de variant zonder collectieve huurovereenkomst betekent het dat de kosten van de te verrichten werkzaamheden volledig gedekt moeten worden uit de budgetten van de corporatie. De verdeling van taken en middelen zal verschillen per beheercoöperatie.

Een sluitende businesscase is een randvoorwaarde. Aandachtspunt daarbij is de (mogelijke) verplichting om BTW af te dragen bij het overhevelen van budgetten van de corporatie naar de beheercooperatie.
Zie pagina 31.

Animo beheercoöperatie

Als het collectief van bewoners kleiner is dan het aantal verhuureenheden (VHE's) in het complex, is het wenselijk om te weten of ook de andere VHE's verhuurd kunnen worden (door de corporatie of de beheercoöperatie). Dit om ervoor te zorgen dat de businesscase van de beheercoöperatie realistisch is (variant met collectieve huurovereenkomst) en/of dat de corporatie geen huurderving heeft (variant zonder collectieve huurovereenkomst). De meeste collectieven van bewoners die een beheercoöperatie willen oprichten, hebben idealistische doelen voor hun woongemeenschap. Zij willen bijvoorbeeld wonen met een humanistische grondslag en/of wonen met een zo laag mogelijke ecologische voetprint. Om zeker te zijn dat de woningen verhuurd zullen worden, vroegen enkele pionierende corporaties aan het collectief van bewoners om aan te tonen dat er interesse is. Deze

interesse werd aangetoond door alvast een lijst met geïnteresseerden bij te houden. Let hierbij wel op dat de geïnteresseerden voldoen aan de inkomenseisen (minimaal de helft onder inkomensgrens en passend toewijzen) en huishoudsamenstelling voor de betreffende woningen. Meer over deze verhuurvoorwaarden in hoofdstuk 4.

Werk aan wederzijds vertrouwen

Bij de meeste pionierende corporaties was er sprake van wantrouwen. Zowel van de corporatie over het collectief van bewoners als andersom van het collectief van bewoners over de corporatie. Vooral in het begin van de processen heerste een wij/zij gevoel en was er onbegrip naar elkaars situatie. Door alle wettelijke verplichtingen en het corporatiebeleid die de beheercoöperatie soms in de weg staan, kunnen huurders zich regelmatig afvragen of de corporatie toch wel echt wil of slechts doet alsof. Hierover duidelijk en eerlijk communiceren kan bijdragen aan het verhelpen van het wantrouwen, net als het inschakelen van een externe adviseur die het collectief kan ondersteunen en voorzien van kennis over de wet- en regelgeving. Een andere maatregel die corporaties troffen om het wantrouwen tegen te gaan, was het aanstellen van een externe procesbegeleider die objectief het proces regelde. Daarmee wilde ze laten zien dat de corporatie niet alles bepaalt en ze samen voor het vraagstuk staan. Bij onbegrip over bepaald beleid schoof soms ook de bestuurder aan. Moraal van het verhaal is dat het om samenwerking moet gaan. Maak aan het begin van het proces een gezamenlijk doel en bespreek hoe jullie willen samenwerken en wie waarvoor verantwoordelijk is.



Tip: “Alles gaat over houding. Werk aan je onderling vertrouwen en je onderlinge band. Geef een realistisch beeld van de stappen die genomen moeten worden. Beide kanten van de tafel moeten hun best doen om uit te zoeken of het echt kan”, aldus Mitros.

Vergoeding

De 5.000 euro vergoeding waar het collectief recht op heeft, is niet gebonden aan een specifieke fase. Bij de meeste corporaties ging de 5.000 euro naar een externe procesbegeleider, een jurist en/of een inhoudelijk adviseur die het collectief van bewoners helpt bij het inhoudelijk uitdenken van de beheercoöperatie. Er was een pionierende corporatie die een veel hoger bedrag uitgaf, zo’n 25.000 euro. Dat bedrag was aanvullend op de kosten voor externe procesbegeleiding. Het bleek nodig voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Daarin werd de haalbaarheid van de transformatie van het voormalige buurthuis naar woningen met een wijkcentrum in beeld gebracht.

“Het collectief van bewoners durfde er niet op vertrouwen dat de corporatie daadwerkelijk de verantwoordelijkheden durfde loslaten. Een mondelinge toezegging van de bestuurder zorgde alsnog voor vertrouwen”, aldus Zayaz.

2.3 Inrichting proces

Het is raadzaam afspraken te maken over het te doorlopen proces en de zaken die daarbij komen kijken. Denk daarbij aan de volgende punten:

- Kernteam
- Frequentie overleggen en doorlooptijd
- Procesbegeleider
- Rolverdeling
- 5.000 euro vergoeding
- Melding bij de Aw

Kernteam

Wie zijn vanuit de corporatie en het collectief van bewoners structureel betrokken bij het tot stand komen van de beheercoöperatie? Oftewel, wat

wordt de samenstelling van het kernteam? En wie haken aan wanneer nodig? Vanuit de corporatie is meestal één persoon hoofdverantwoordelijk voor het proces. Daarnaast kunnen ook andere medewerkers, zoals een manager wonen van het betreffende gebied, de bestuurder, medewerkers onderhoud en medewerkers verhuur regelmatig aanschuiven bij de overleggen. De omvang van het collectief van bewoners kan behoorlijk verschillen. Om de overleggen werkbaar te houden is het raadzaam om ongeveer vijf bewoners te laten aanschuiven in het overleg met de corporatie. Let wel, het is aan het collectief van bewoners om te bepalen wie ze afvaardigen naar het kernteam.

Tip: Betrek interne disciplines tijdig!

"Neem je collega's vroegtijdig mee in het proces. De inzichten vanuit collega's die werken aan dagelijks beheer en verhuur verrijken het proces en voorkomen dat afspraken gemaakt worden, die in de praktijk niet werkzaam blijken te zijn. Zij hoeven geen vast onderdeel te worden van het kernteam", aldus De Alliantie.

Procesbegeleider

Om het proces te ondersteunen zorgden de meeste corporaties voor een procesbegeleider. In sommige gevallen werd deze rol vervuld door de bij de corporatie verantwoordelijke medewerker. In andere gevallen schakelden zij een externe procesbegeleider in. Een externe procesbegeleider werd vooral gekozen in situaties waarin het vertrouwen tussen het collectief van bewoners en de corporatie nog niet optimaal was. De procesbegeleider maakt de agenda, het verslag, noteert de afspraken en bedenkt de vervolgstappen. Tevens is hij voorzitter van de overleggen. Ons advies is om sowieso een externe procesbegeleider in te schakelen, zodat beide partijen zich op hun interne processen kunnen focussen.

Externe adviseur bewoners

De inhuur van experts is raadzaam, gezien de complexiteit van de materie en de benodigde mate van deskundigheid. Omdat de corporatiemedewerker zelf intern ook veel moet regelen, is het raadzaam dat het collectief van bewoners een externe adviseur inschakelt met kennis van de volkshuisvesting. Dat kan iemand anders zijn dan de procesbegeleider. Dat helpt het collectief van bewoners bij het uitdenken van een realistische invulling van de beheercoöperatie.

Frequentie van de overleggen en doorlooptijd

Het kan helpen als vooraf afspraken gemaakt worden over de frequentie waarin het kernteam bij elkaar komt. Bij de pionierende corporaties loopt de overlegfrequentie behoorlijk uiteen. Sommigen spreken elkaar iedere twee weken, terwijl anderen om de zes weken overleggen. Dit kan ook verschillen op basis van de onderwerpen die besproken moeten worden en de benodigde afstemming daarover.

Tip: "Ga niet te snel. Om de voortgang van het proces te waarborgen gingen we als corporatie, achteraf gezien, soms te snel door naar een volgend onderwerp. De consequenties van eerdere keuzes voor het collectief van bewoners lande vaak pas later, waardoor het toen weer terug op tafel kwam", aldus Woonstad Rotterdam.

Rolverdeling: initiatief bij het collectief van bewoners

Zodra samen besloten is wat er in het coöperatieplan komt, is duidelijkheid over de rolverdeling wenselijk. Het collectief van bewoners is logischerwijs verantwoordelijk voor het opstellen van het coöperatieplan. Zij willen de mogelijkheden onderzoeken en dienen een plan in bij de corporatie. Als corporatie stel je je daarbij meewerkend op en help je het collectief van bewoners aan de benodigde informatie over de woningen. Laat het initiatief bij het collectief van bewoners en laat hen met ideeën komen. Zij streven naar de verantwoordelijk-

heid over de beheertaken. Daarom is het belangrijk dat het coöperatieplan voldoet aan hun ideeën. Als corporatie kun je kijken of het idee past of hoe het kan gaan passen binnen de huidige wetgeving en het corporatiebeleid.

5.000 euro vergoeding

In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties minimaal 5.000 euro ter beschikking moeten stellen aan een collectief van bewoners die wil verkennen of een wooncoöperatie een mogelijkheid is. Dat geldt ook voor de beheercoöperatie. Let wel, het collectief moet bestaan uit minimaal vijf bewoners van vijf woningen van de corporatie. Anders is een vergoeding niet verplicht (BTIV artikel 2, lid 3). De vergoeding is bedoeld voor het inwinnen van onafhankelijke ondersteuning bij het opstellen van het coöperatieplan. De adviseurs die door de initiatiefnemers worden ingehuurd, kunnen de gemaakte kosten declareren bij de corporatie. Dat is onderdeel van de 5.000 euro vergoeding. Het is niet de bedoeling dat initiatiefnemers zelf uren declareren of anderszins een vergoeding ontvangen vanuit deze tegemoetkoming. Indien voor de ondertekening van een intentieverklaring gekozen wordt, is het een optie om de toekenning van dat geldbedrag en de doelen waaraan het collectief van bewoners het gaat besteden daarin vast te leggen. Door de pionierende corporaties werden verschillende bedragen genoemd die zij ter beschikking stelden aan het collectief van bewoners. De meerderheid hanteerde de 5.000 euro.

Aanmelden bij Aw

Op het moment dat het collectief van bewoners een verzoek indient voor de 5.000 euro om de mogelijkheden voor een wooncoöperatie te verkennen, dient de corporatie deze verkenning met het collectief van bewoners te melden bij de Autoriteit woningcorporaties. Vanaf dat moment gaat de zes maanden lopen waarbinnen de woningen niet gesloopt of verkocht mogen worden.



2.4 Formele documenten

Om het proces te formaliseren en/of in te kaderen, zijn er verschillende overeenkomsten en verklaringen die gedurende het proces ondertekend (kunnen) worden, namelijk de intentieverklaring, het coöperatieplan, een samenwerkingsovereenkomst, de eventuele collectieve huurovereenkomst en de beheerovereenkomst. Het opstellen van deze documenten gaat idealiter in samenspraak tussen de corporatie en het collectief van bewoners. De pionierende corporaties geven aan dat ze gezamenlijk met het collectief van bewoners bedachten wat ze wilden en het lieten opschrijven of controleren door een jurist. In de volgende paragrafen worden de mogelijke documenten inhoudelijk toegelicht.

2.4.1 Intentieverklaring

De verkenningsfase kan eindigen door samen een intentieverklaring te ondertekenen. Het geeft echter geen juridische verplichting. De waarde is hoofdzakelijk symbolisch. Het collectief van bewoners en de corporatie spreken daarin expliciet naar elkaar uit om de haalbaarheid van een beheercooperatie te onderzoeken. De motivatie en kernwaarden van zowel de corporatie en het collectief kunnen daarin worden opgenomen. Ook praktische afspraken voor samenwerking zijn logisch om op te nemen, zoals contactpersonen, overlegfrequentie, doorlooptijd, transparantie en externe communicatie. Een sjabloon voor een intentieverklaring is opgenomen als bijlage.

2.4.2 Coöperatieplan

Het doel van de opzetfase is een coöperatieplan. Daarin staat de uitwerking van de beheercoöperatie. Het betreft een beschrijving van hoe de beheercoöperatie de verhuur, het onderhoud en de exploitatie van de woningen zal organiseren. Onderdelen van het coöperatieplan kunnen zijn:

- Motivatie
- Visie en ambities
- Verantwoordelijkheden met betrekking tot verhuur, exploitatie en onderhoud
- Businesscase
- Animo voor deze woonvariant

In de handreiking 'De wooncoöperatie: vijf stappenplan voor corporaties' staat uitgelegd waar een coöperatieplan aan moet voldoen. Hieronder worden enkele elementen nader toegelicht.

In het coöperatieplan moet het collectief van bewoners duidelijk aangeven welke (maatschappelijke) meerwaarde zij wil realiseren voor de huurders en/of de omgeving. Dat is van belang voor zowel de interne verantwoording van de corporatie (medewerkers, bestuurder en RvC) als voor de externe verantwoording naar overige huurders, de gemeente en andere stakeholders.

2.4.3 Samenwerkingsovereenkomst

Als er sprake is van sloop-nieuwbouw, nieuwbouw of renovatie dan kan het collectief van bewoners dat daarin de beheercoöperatie gaat vormen een belangrijke bijdrage leveren in het uitdenken van de plannen. Dat kunnen partijen expliciet vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst. Om een dergelijke overeenkomst te ondertekenen moet het collectief van bewoners zich idealiter eerst formeel verenigen via een vereniging, mits zij nog geen vereniging waren. Het is ook mogelijk om de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen als 'vereniging in oprichting'. De samenwerkingsovereenkomst wordt ondertekend tijdens de opzetfase en bevat als bijlage het coöperatieplan, een schetsontwerp (massastudie), concept- huurovereenkomst, concept-beheerovereenkomst en een globale planning. Om deze documenten te kunnen toevoegen aan de samenwerkingsovereenkomst moet de beheercoöperatie al grotendeels zijn uitgedacht en daarover overeenstemming zijn bereikt. Een sjabloon voor een samenwerkingsovereenkomst is opgenomen als bijlage.

In de situatie met bestaande woningen, zonder dat er sprake is van grote fysieke ingrepen, is geen samenwerkingsovereenkomst nodig en kan na de verkenningsfase de beheerovereenkomst en eventuele collectieve huurovereenkomst ondertekend worden.

2.4.4 Huurovereenkomst

Op het moment dat de corporatie en het collectief van bewoners ervoor kiezen dat de beheercoöperatie alle woningen als geheel huurt van de corporatie en zij die onderverhuurt aan haar leden, is een collectieve huurovereenkomst tussen de beheercoöperatie en de corporatie nodig. De beheercoöperatie wordt dan een intermediaire verhuurder. Het collectief van bewoners moet om de overeenkomst te kunnen tekenen een vereniging zijn (geworden). De corporatie huurt daarmee de woningen als één geheel aan de beheercoöperatie. In de huurovereenkomst staat de (totale) huurprijs van alle woningen, gestelde eisen met betrekking tot de personen waaraan de

woningen worden doorverhuurd en de verantwoordingsverplichtingen daaromtrent. Als bijlage wordt de beheerovereenkomst toegevoegd. Indien partijen ook een samenwerkingsovereenkomst afsluiten, wordt daaraan een al concept-huurovereenkomst toegevoegd. Een sjabloon-huurovereenkomst beheercoöperatie is opgenomen als bijlage.

Beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst
Als gekozen wordt voor de variant van de beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst, waarbij bewoners individueel (blijven) huren van de corporatie, dient bij de nieuwe verhuringen een aanvullend artikel opgenomen te worden in de huurovereenkomst met de individuele huurder. Dat artikel moet aangeven dat iemand door de huurovereenkomst onlosmakelijk verbonden is met lidmaatschap van de vereniging en/of dat iemand door het ondertekenen van de huurovereenkomst van rechtswege lid wordt van de beheercoöperatie en zich daarbij aan het reglement van de beheercoöperatie dient te houden en de bijbehorende contributie dient te betalen.

Voorbeeld van een artikel dat opgenomen kan worden in de huurovereenkomst tussen corporatie en individuele huurder: *'Deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met het lidmaatschap voor beheercoöperatie [naam]. Door het ondertekenen van deze huurovereenkomst is de huurder van rechtswege lid van de beheercoöperatie en dient hij zich aan het reglement van de beheercoöperatie te houden en de bijbehorende contributie te betalen.'*

2.4.5 Beheerovereenkomst

Het collectief van bewoners krijgt vergaande verantwoordelijkheden over het beheer. Dat betekent dat zij verantwoordelijk wordt voor het in goede staat houden van de woningen en voor het maken van daarvoor noodzakelijke uitgaven. Iedere beheercoöperatie is maatwerk en varieert in de mate van verantwoordelijkheden. In de beheerovereenkomst leggen partijen vast welke verantwoordelijkheden het collectief van bewoners gaat overnemen van de corporatie. Ook legt het document keuzes vast over de aansprakelijkheid, administratieve bevoegdheden en verplichtingen, procedure bij mutatie, verzekeringen, geschillen en evaluatie en verantwoording naar de corporatie.

Indien sprake is van de beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst komen er sowieso verantwoordelijkheden met betrekking tot de verhuur van de woningen bij het collectief van bewoners te liggen. In de beheerovereenkomst staan daardoor ook gemaakte afspraken over de woningtoewijzing, de inkomenstoets, huurincasso en het aangaan van huurcontracten. Over de te maken afspraken over de verantwoordelijkheden staat meer in hoofdstuk 4, 5 en 6.

Aandachtspunten
- In de overeenkomst(en) moet altijd een exit-strategie worden opgenomen, waarbij beide partijen de overeenkomst kunnen aanpassen of beëindigen.
- Maak in het kader van de exit-strategie afspraken over minimale vereisten waaraan voldaan dient te worden en wat de consequenties zijn als daaraan niet meer voldaan wordt. Denk aan afspraken over:
  - Voldoende draagvlak bij bewoners.
  - Bijvoorbeeld dat minimaal 70 procent van de huurders ook lid moeten zijn van de beheercoöperatie. Neem eventueel het recht op om de beheerovereenkomst eenzijdig te beëindigen vanuit de corporatie.
  - Voldoende bestuursleden.
  - Indien er bestuursleden zijn die besluiten om te stoppen, is het belangrijk dat binnen een bepaalde termijn nieuwe bestuursleden zich aandienen. Neem een termijn op en eventueel het recht om de beheerovereenkomst eenzijdig te beëindigen vanuit de corporatie indien niet aan de termijn voldaan wordt.
  - De toewijzingsregels.
  - Het niet naleven kan voor de corporatie gevolgen hebben in het kader van

de passendheidsnorm en de Europese toewijzingsregels. Neem eventueel het recht op om de beheerovereenkomst eenzijdig te beëindigen indien de beheercoöperatie zich (herhaaldelijk) niet houdt aan de afgesproken toewijzingsregels.
- De financiële continuïteit van de beheercoöperatie.
- Een gebrek daaraan kan de onderhoudsstaat negatief beïnvloeden. Neem eventueel hersteltermijnen op en het recht van de corporatie om de beheerovereenkomst eenzijdig te beëindigen indien de termijnen niet gehaald worden.
- Het (permanente) minimale onderhoudsniveau.
- Neem eventueel hersteltermijnen op en het recht van de corporatie om de beheerovereenkomst eenzijdig te beëindigen als de termijnen niet gehaald worden.
- De consequenties van een te laag onderhoudsniveau bij contractbeëindiging.
- Het kan voorkomen dat het beheer weer teruggaat naar de corporatie. Een mogelijkheid is het opnemen van een boeteclausule in de overeenkomst voor het geval het onderhoudsniveau niet voldoet aan de afgesproken normen. Bij contractbeëindiging is de corporatie echter te laat. Een boete kan tevens oninbaar blijken. Deze afspraak werkt daardoor meer preventief.
- Het terugnemen van een deel van verantwoordelijkheden door de corporatie als de beheercoöperatie niet meer in staat is om al het beheer uit te voeren.
- Spreek daarover ook voorwaarden af met betrekking tot de budgetten. Of beredeneer andersom en breidt vanaf de start de verantwoordelijkheid in beheertaken uit gedurende een x aantal jaar.

Als bijlage vindt u twee sjablonen voor de beheerovereenkomst. Eén voor de variant met collectieve huurovereenkomst en één voor de variant zonder collectieve huurovereenkomst.



Beheerovereenkomst als bijlage of separate overeenkomst

Indien partijen de variant van de beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst oprichten, wordt de beheerovereenkomst een bijlage van de huurovereenkomst waarin de collectieve verhuur van de woningen aan de beheercoöperatie is geregeld. Indien partijen de variant van de beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst oprichten, is de beheerovereenkomst een separaat document.

BOG/MOG niet in de beheerovereenkomst

Beheercoöperaties zijn enkel bedoeld voor woningen. Mocht de beheercoöperatie niet enkel woningen, maar ook bedrijf onroerend goed (BOG) of maatschappelijk onroerend goed (MOG) gaan verhuren dan moet dat los van de huur- en beheerovereenkomst. Eén van de pionierende corporaties verhuurde een pand aan de beheercoöperatie waar een grote ruimte bij zit en een grote buurtmoestuin. In die grote ruimte runt de beheercoöperatie één dag per week een BSO, zodat de kinderen in de buurtmoestuin kunnen spelen. Die opbrengsten hebben ze nodig om hun businessplan rond te krijgen. De corporatie staat achter het plan, omdat de beheercoöperatie

daarmee een positieve bijdrage levert aan de buurt. Een BSO is echter BOG en daardoor leek het plan niet mogelijk. De oplossing is om het BOG/MOG via een separate overeenkomst aan de beheercoöperatie te verhuren. Oftewel, de BOG/MOG is geen onderdeel van de collectieve huurovereenkomst en de beheerovereenkomst.

2.5 Wat vraagt het van het collectief van bewoners?

In de verkenningsfase werken partijen gezamenlijk aan het uitdenken van de beheercoöperatie. De vraag naar een beheercoöperatie ligt bij het collectief van bewoners. Laat daarom het initiatief bij hen liggen, faciliteer waar nodig en ben bereikbaar indien gewenst. Op die manier wordt het hun plan dat past binnen de kaders van de Woningwet en de kaders van de corporatie. Er zijn een aantal punten die het collectief van bewoners moet regelen in de verkenningsfase. Deze worden hierna besproken.

Coöperatieplan en begroting

Het collectief van bewoners is verantwoordelijk voor het coöperatieplan. Daarin laten ze zien wat hun plannen zijn. Ze geven aan op welke manier ze het beheer willen vormgeven. Voor uitgebreidere informatie zie paragraaf 2.4.2. Onderdeel daarvan is een businesscase/begroting: hoe zorgen ze ervoor dat de inkomsten en uitgaven met elkaar in balans zijn? Daarvoor kan het raadzaam zijn dat het collectief van bewoners uitzoekt of laat uitzoeken welke subsidies er mogelijk zijn of dat zij zich laat voorlichten door een financieel adviseur.

Inhoudelijke kennis

Om het coöperatieplan te kunnen opstellen is veel kennis nodig over de Woningwet (onder andere toewijzingsregels) en het Huurrecht. Ook voldoende kennis met betrekking tot het plegen van onderhoud kan ontbreken. In veel gevallen ontbreekt deze kennis bij het collectief van bewoners. Daarom is het belangrijk dat ze deze kennis wel krijgen. Dat kan door afspraken te maken met de corporatie die een en ander uitlegt of door een adviseur met volkshuisvestelijke kennis in te schakelen, zodat de corporatie ontlast wordt. Het advies is dat het collectief van bewoners een eigen adviseur inschakelt die hen voorziet van de noodzakelijke volkshuisvestelijke kennis.

> "Als corporatie moesten we helaas vaak uitleggen waarom dingen vanuit de wet niet konden. Dat was niet goed voor de onderlinge sfeer, omdat wij hierdoor de boeman leken", aldus Woonstad Rotterdam.

Voldoende capaciteit en commitment voor de lange termijn

Niet alleen vraagt het veel kennis over de volkshuisvesting, ook vraagt het veel capaciteit van het collectief van bewoners. Ideeën bedenken en de mogelijkheden ervan uitzoeken, kost veel tijd. Het is daarom belangrijk dat het collectief van bewoners met voldoende personen zijn. Het collectief van bewoners moet zich realiseren dat zij zich voor een lange tijd moeten committeren om er een succes van te maken.

Geïnteresseerdenlijst

Als het collectief van bewoners kleiner is dan het aantal VHE's in het nog te realiseren complex, is het voor de corporatie wenselijk om te weten of ook de andere VHE's verhuurd kunnen worden. Om aan te tonen dat er interesse is voor de beoogde woonvariant is het raadzaam dat het collectief van bewoners een lijst met geïnteresseerden gaat bijhouden. Let hierbij wel op dat de geïnteresseerden voldoen aan de inkomensgegevens (EU toewijzingsnorm en passend toewijzen) en huishoudsamenstelling voor de betreffende woningen. Meer over verhuurvoorwaarden in hoofdstuk 4. Bij een van de pionierende corporaties organiseerde het collectief van bewoners meerdere buurtbijeenkomsten. Tijdens die bijeenkomsten peilden ze interesse van buurtbewoners en vroegen ze aan de buurt welke functies zij voor ogen hadden in hun maatschappelijke ruimte.

Democratische rechtsvorm: vereniging

Om een samenwerkingsovereenkomst, huurovereenkomst en/of een beheerovereenkomst te kunnen ondertekenen moet het collectief van bewoners zich verenigen in een vereniging. Een coöperatieve vereniging is af te raden. Een coöperatieve vereniging wordt door de belasting beschouwd als een commerciële partij die vennootschapsbelasting moet betalen. Op het moment dat de vereniging aan het einde van het jaar meer geld ontving dan uitgaf, wat regelmatig het geval zal zijn omdat eerst budget gespaard moet worden alvorens het uitgegeven kan worden, moeten zij daar vennootschapsbelasting over betalen. Bij een reguliere vereniging is dat niet het geval, die heeft een beperkte belastingplicht. Daarnaast is het niet mogelijk om huurtoeslag te ontvangen voor huurders in een coöperatieve vereniging.

Bestuur

De vereniging wordt vertegenwoordigd door een bestuur. Die bestaat ten minste uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor het oprichten van de vereniging zal het collectief van bewoners moeten weten wie er in het bestuur zitting zullen nemen en wat hun rolverdeling is. Informeer als corporatie de huurders over hun (hoofdelijke) aansprakelijkheid (en de mogelijkheid om zich daarvoor te verzekeren) en verantwoordelijkheden als bestuur van de vereniging.

Opstellen statuten voor de vereniging

Naast de afspraken die de beheercoöperatie maakt met de corporatie over verhuur en beheer, dient het collectief van bewoners ook de statuten op te stellen om een vereniging te kunnen worden. Bij de oprichting van een vereniging en bij de dagelijkse gang van zaken vormen de statuten namelijk het belangrijkste document omdat daar de kaders instaan waarbinnen de vereniging handelt.

2.6 Wat verwacht het collectief?

Tijdens een bijeenkomst bij Platform31 op 10 april 2019 deelden vertegenwoordigers van zeven beheercoöperaties hun ervaringen met betrekking tot het oprichtingsproces van een beheercoöperatie. Tevens kwamen hun motivatie en verwachtingen van de beheercoöperatie aan bod. Tot slot werden hun verwachtingen over de corporatie besproken. Daaruit volgenden ook verschillende tips voor corporaties.

Motivatie voor een beheercoöperatie

Wat motivatie betreft deelden de aanwezigen de wens naar meer autonomie en invloed op de woningtoewijzing en betaalbaarheid. Meerdere aanwezigen hebben hoge ambities als het gaat om duurzaamheid. Hieronder is in een word cloud aangegeven met daarin de antwoorden die de aanwezigen tijdens die bijeenkomst invoerden.

Figuur 1: Word cloud motivatie om een beheercoöperatie op te richten.



Motivatie voor zelfbeheer

De antwoorden op de vraag wat de belangrijkste reden is om zelfbeheer te willen, geven meer diversiteit in beweegredenen dan de motivatie voor de beheercoöperatie. Ook hier worden autonomie, duurzaamheid, beter onderhoud en betaalbaarheid genoemd. Aanvullend daarop worden genoemd: het wonen met gelijkgestemden, zelf invloed uitoefenen en uit het systeem willen.

Kansen beheercoöperatie

Als grootste kans van de beheercoöperatie zien de aanwezigen tevreden huurders. Verder noemen ze lagere investeringskosten, besparingen en lagere kosten en minder gedoe.

Figuur 2: kansen van de beheercoöperatie



Rolverdeling corporatie versus huurders

De deelnemers aan de bijeenkomst zijn van mening dat er geen ideale verdeling is van taken en verantwoordelijkheden tussen de corporatie en de beheercoöperatie, elk initiatief vraagt maatwerk.

Tips voor corporaties

Aan het einde van de bijeenkomst is gevraagd of de deelnemers een tip willen noteren voor corporaties die gaan starten met een beheercoöperatie. Daaruit komt onderstaande lijst:

- Durf los te laten.
- Heb meer vertrouwen in het huurderscollectieven.
- Ga in gesprek met andere corporaties die al langer werken met wooncoöperaties of woongroepen.
- Breng de medewerkers (ook bestuurders, RvC) van de corporatie in contact met het collectief van bewoners.
- Wees transparant.
- Leg wederzijdse belangen op tafel.
- Zie het als kans, sta ervoor open, heb vertrouwen, werk samen, zet door en informeer de medewerkers van de corporatie.

Grootste belemmering in het proces

Op de vraag wat de grootste belemmering was in het oprichtingsproces werd de weerstand bij medewerkers van de corporatie genoemd.

3



3. Verdeling van taken en middelen

De verdeling van verantwoordelijkheden tussen de corporatie en beheercoöperatie wordt vastgelegd in de beheerovereenkomst en tot op detail uitgewerkt in demarcatielijsten. Dit hoofdstuk bespreekt de verschillende keuzes die daarin gemaakt kunnen worden en de wijze waarop de pionierende corporaties dat hebben aangepakt. Ook de beschikbare budgetten om de verantwoordelijkheden te kunnen uitvoeren komen aan bod.

Intensief vraagstuk
De pionierende corporaties geven aan dat het veel tijd kost om met elkaar helder te hebben welke verantwoordelijkheden er zijn en/of om helder te hebben of het collectief van bewoners die verantwoordelijkheden allemaal wil/kan overnemen. Zij besteedden vele overleggen aan dit onderwerp. Eén pionierende corporatie organiseerde de gesprekken dusdanig dat per overleg een ander onderwerp van de demarcatielijst werd besproken. Afhankelijk van het onderwerp werd de juiste collega uitgenodigd.

Demarcatielijsten
Als bijlage zijn sjablonen voor demarcatielijsten opgenomen. Daarin staan alle werkzaamheden die de pionierende corporaties noemden. Dat betekent niet dat de lijsten volledig zijn, dus hanteer ze als uitgangspunt. Er zijn drie lijsten. De eerste lijst deel gaat over verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot onderhoud. De tweede lijst gaat over de verhuur van de woningen en het derde lijst gaat over de rolverdeling rondom de leefbaarheid in en rondom het complex.

Geen minimale vereisten voor het overdragen van verantwoordelijkheid
De mate waarin verantwoordelijkheden worden overgedragen verschilt per beheercoöperatie. De Woningwet stelt geen (minimum)vereisten aan het overdragen van verantwoordelijkheden van een corporatie aan een wooncoöperatie. De corporatie is echter eigenaar en blijft daarom verantwoordelijk voor het vastgoed. Een corporatie moet bewaken dat er niet te grote risico's bij de wooncoöperaties worden neergelegd. Het is daarmee dus zaak om duidelijke afspraken op papier te zetten over de demarcatie maar ook over de risicoverdeling. Hoe wordt er bijvoorbeeld omgegaan als een project duurder uitvalt buiten de schuld van de wooncoöperatie om? Of in geval de wooncoöperatie onhandig de opdracht heeft verleend.

3.1 Verantwoordelijkheden onderhoud

De keuze in verantwoordelijkheden blijft maatwerk en kan daardoor verschillen per beheercoöperatie. De pionierende corporaties kozen er echter bijna allemaal voor om al het onderhoud naar de beheercoöperatie over te laten gaan met uitzondering van planmatig onderhoud en onderhoud aan installaties. Het casco en de installaties blijven onder beheer van de corporatie. De beheercoöperatie wordt daarmee verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en het mutatieonderhoud.

Wat er exact onder ieders verantwoordelijkheid valt, behoeft overleg waarin op detailniveau wordt doorgenomen welke werkzaamheden er onder vallen. Het doorlopen van de demarcatielijsten kan daarbij helpen. Eén van de pionierende corporaties nodigde bij die overleggen een manager onderhoud uit die voorbeelden kan aandragen over welke type werkzaamheden het gaat. Dat kan helpen in het maken van de keuzen en kan bijdragen aan intern draagvlak. Wil het collectief van bewoners de verantwoordelijkheden en de bijbehorende risico's nemen of laat ze bepaalde dingen liever bij de corporatie?

Eén van de pionierende corporaties koos er wel voor om de verantwoordelijkheid voor het grootonderhoud over te dragen aan de beheercoöperatie. Daarbij lieten ze door een externe adviseur een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opstellen net als dat bij VvE's gedaan wordt. Tevens maken ze afspraken over de kwaliteit van de woningen. Zowel de corporatie als de beheercoöperatie zullen hun handtekening zetten onder dit MJOP. De corporatie draagt jaarlijks het budget conform het MJOP over aan de beheercoöperatie. De corporatie fungeert als technische en financiële achtervang mocht er iets niet lukken. Het is daarom van belang dat er duidelijke afspraken zijn over hoe de beheercoöperatie verantwoording aflegt naar de corporatie. Zonder goede verantwoording is een positie als achtervang niet houdbaar.

Demarcatielijst onderhoud
De detailuitwerking van de verantwoordelijkheden wordt vastgelegd in een demarcatielijst. De sub-onderwerpen voor onderhoud daarin zijn: brandveiligheid, cv-installatie, mechanische ventilatie, gasinstallatie, waterinstallatie, elektra, lift, sanitair, gevels, dak, vloeren, binnenwanden, plafonds, terrein. Een voorbeeld demarcatielijst vind je als bijlage in deze handreiking.

Informeer de onderhoudsdiensten
Als corporatie is het verstandig de geldende onderhoudscontracten na te gaan en als de beheercoöperatie een feit wordt ook de onderhoudsdienst te informeren dat dat complex niet meer tot zijn werkzaamheden behoort. Sommige corporaties besteedden hun onderhoud uit via ketenintegratie of zij kochten hun onderhoudscontracten collectief in. Indien verantwoordelijkheden overgaan naar de beheercoöperatie dient de corporatie contractueel met de betreffende organisatie vast te leggen dat het complex van de beheercoöperatie een uitzondering vormt.

Verwerkersovereenkomst AVG
Als sprake is van de variant van de beheercoöperatie zonder collectieve huurovereenkomst en de beheercoöperatie heeft huurdersgegevens nodig dan mag de corporatie die op basis van AVG-wetgeving niet zomaar geven zonder toestemming van de huurder. Om dit probleem te ondervangen kunnen de corporatie en de beheercoöperatie een verwerkersovereenkomst AVG afsluiten. Het regelt de verantwoordelijkheden bij de verwerking van persoonsgegevens als een bedrijf voor de verwerking een derde partij inschakelt. In die overeenkomst stellen partijen vast hoe de beheercoöperatie met de persoonsgegevens van de huurders van de corporatie moet omgaan.

3.2 Verantwoordelijkheden verhuur

De mate waarin huurders verantwoordelijkheid krijgen in het verhuurproces verschilt per variant. In de variant zonder collectieve huurovereenkomst blijft de corporatie verantwoordelijk voor de verhuur, maar kan de beheercoöperatie een rol vervullen in bijvoorbeeld het aandragen van huurders, de selectie van huurders en in het contact met hen. In de variant met collectieve huurovereenkomst wordt de beheercoöperatie verhuurder en is zij financieel ook verantwoordelijk voor leegstand.

Demarcatielijst verhuur
De detailuitwerking van de verantwoordelijkheden wordt vastgelegd in een demarcatielijst. De sub-onderwerpen daarin zijn: werving & selectie, vertrek bewoner, huisuitzetting, financiën en mutatieonderhoud. Ze worden hieronder kort toegelicht.

Werving en selectie
In de variant zonder collectieve huurovereenkomst blijft de verantwoordelijkheid voor het afsluiten van de huurovereenkomst met de huurder bij de corporatie. Desalniettemin kan de beheercoöperatie vele taken op zich nemen in het wervings- en selectieproces. Enkele voorbeelden zijn: promotie ten behoeve van kandidaten, het bijhouden van een kandidatenlijst, kennismakingsgesprekken voeren, bezichtigingen houden, selectie van kandidaten en het aandragen van een kandidaat aan de corporatie.

In de variant met collectieve huurovereenkomst is de beheercoöperatie verantwoordelijk voor het afsluiten van de huurovereenkomst met de huurder. Daardoor is zij per definitie verantwoordelijk voor werving en selectie en het (laten) uitvoeren van de inkomenstoets. De beheercoöperatie is als intermediaire verhuurder tevens verantwoordelijk voor het verantwoorden van de verhuringen aan de corporatie. Bij beide varianten is het van belang dat de toewijzing op een transparante manier plaatsvindt en dat daarover afspraken zijn gemaakt.

Inkomenstoets (beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst)
Eén van de eisen waar corporaties aan moeten voldoen is het uitvoeren van een inkomenstoets. De meeste corporaties en beheercoöperaties kiezen ervoor dat de beheercoöperatie eerst controleert of de potentiële nieuwe huurder voldoet aan de inkomenseisen, maar dat de corporatie de officiële inkomenstoets blijft doen. Het zijn slechts enkele mutaties per jaar en het betreft een lastige procedure. Het aanleren van de procedure door de beheercoöperatie beschouwen zij daardoor als inefficiënt.

Verhuuradministratie (beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst)
De verantwoordelijkheid voor de verhuuradministratie en het opslaan van de inkomensgegevens varieert. Sommige corporaties willen de gegevens (ook) zelf in hun administratie hebben opgeslagen, zodat ze bij inspectie van de accountant de gegevens hebben. Andere corporaties kiezen ervoor om de administratie bij de beheercoöperatie te laten en afspraken te maken over inzage daarvan. De keuze leggen ze vast in de collectieve huurovereenkomst tussen de beheercoöperatie en de corporatie. De verhuurgegevens zijn jaarlijks nodig voor een accountscontrole op de toewijzingsregels. Daarbij moet aangetoond worden dat corporaties minimaal 80 procent van hun sociale woningvoorraad verhuurden aan de sociale doelgroep. Ook wordt gecontroleerd of aan de passendheidsnorm voldaan wordt. Onlangs liet de Autoriteit woningcorporaties weten dat sinds februari 2019 ook wooncoöperaties de (model) bestuursverklaring voor intermediaire verhuur mogen gebruiken bij de verantwoording over de toewijzingen. Deze is te vinden op de website van de Aw.

Financiën
In beide varianten dient de contributie voor de vereniging geïnd te worden door de beheercoöperatie. Bij de variant met een collectieve huurovereenkomst is de beheercoöperatie zelf verantwoordelijk voor de huurincasso, de incasso van eventuele servicekosten en de jaarafrekening daarvan.

Verhuizing vertrekkende huurder
Indien een huurder verhuist kan de beheercoöperatie bij de variant zonder collectieve huurovereenkomst taken van de corporatie overnemen, zoals de woninginspecties voor en na de verhuizing. Bij de variant met een collectieve huurovereenkomst is de beheercoöperatie meestal verantwoordelijk voor het gehele mutatieproces, waaronder de verschillende woninginspecties.

Huisuitzetting
Bij overlast veroorzakende huurders is het belangrijk om een dossier op te bouwen alvorens al dan niet tot huisuitzetting over te gaan. Bij de variant zonder collectieve huurovereenkomst kan de beheercoöperatie de corporatie daarbij helpen. Bij de variant met collectieve huurovereenkomst huurt de huurder van de beheercoöperatie. De beheercoöperatie is daarbij ook degene die besluit en regelt dat een huisuitzetting plaatsvindt.

Mutatieonderhoud
In de meeste gevallen is na het uitverhuizen van een huurder mutatieonderhoud nodig. In dat geval zijn het reparaties van beschadigingen aan bijvoorbeeld muren en/of houtwerk. Of het zijn kleine verbeteringen. In sommige gevallen laat de oude huurder grofvuil achter dat weggehaald moet worden. In de beheerovereenkomst en de demarcatielijst worden de verantwoordelijkheden hiervoor vastgelegd.

3.3 Verantwoordelijkheden leefbaarheid

Zorgdragen voor het beheer van een complex betekent niet enkel zorgdragen voor het onderhoud. Het betekent ook zorgdragen voor een goed leefklimaat voor de bewoners. In de demarcatielijst zijn daarover een aantal punten opgenomen, namelijk de afhandeling van klachten en overlast en het schoonhouden van gemeenschappelijke elementen, zoals tuinen, ruimtes en parkeergelegenheden.

3.4 Budgetten

Om de verantwoordelijkheden en taken te kunnen uitvoeren, hebben beheercoöperaties geld nodig. Bij de beheercoöperatie met een collectieve huurovereenkomst (intermediaire verhuur) hanteerden de pioniers twee varianten. Bij de beheercoöperatie zonder een collectieve huurovereenkomst is enkel de eerste variant mogelijk. De eerste variant is dat de corporatie de (collectieve) streefhuur vraagt aan de beheercoöperatie en daarnaast jaarlijks budget beschikbaar stelt waarmee de beheercoöperatie beheertaken kan uitvoeren. De tweede variant is dat de corporatie een lagere collectieve aanvangshuurprijs vraagt dan op basis van hun streefhuren. De exacte lagere aanvangshuurprijs wordt berekend aan de hand van de streefhuur minus de ingeschatte beheerkosten. De beheercoöperatie kan in die variant budget opbouwen door een hogere aanvangshuurprijs aan de onderhuurders te vragen.

Let op!
Variant twee, een lagere collectieve aanvangshuurprijs, heeft als risico dat wanneer bepaalde verantwoordelijkheden teruggaan naar de corporatie, de huurprijs niet verhoogd kan worden. De corporatie is gebonden aan regelgeving voor huurverhoging. In die situatie mist de corporatie inkomsten en wordt zij wel verantwoordelijk voor (een deel van) het onderhoud. Het advies is om te kiezen voor budgetten.

Hieronder staat hoe de budgetten of de lagere aanvangshuurprijs bepaald kunnen worden, hoe deze aan de beheercoöperatie uitbetaald kunnen worden, wat er gebeurt als er budget overblijft, wat de eisen zijn met betrekking tot controle en wat er gebeurt als de budgetten te laag blijken te zijn.

3.4.1 Het budget kent 4 type oormerken

In de eerste paragrafen van dit hoofdstuk kwamen de verschillende verantwoordelijkheden die de beheercoöperatie kan overnemen aan bod. Ook het budget dat zij ontvangt voor die verantwoordelijkheden wordt geoormerkt naar type verantwoordelijkheid. Er zijn vier oormerken te onderscheiden: investeringen, onderhoud, beheer (incl. verhuur) en leefbaarheid. Ter verduidelijking: budget geoormerkt voor investeringen gaat naar de verbetering/een upgrade van het gebouw en de bijbehorende gronden. Bijvoorbeeld als een mechanische ventilatie vervangen wordt door een warmte- terugwin-unit. Budget geoormerkt voor onderhoud gaat bijvoorbeeld naar regulier schilderwerk. Budget geoormerkt voor beheer gaat bijvoorbeeld naar het verhelpen van een liftstoring. Budget geoormerkt voor leefbaarheid gaat naar leefbaarheidsuitgaven.

3.4.2 Berekening van de budgetten of de afslag van de aanvangshuurprijs

Er zijn geen specifieke (wettelijke) eisen of voorwaarden voor het berekenen van het budget. Als uitgangspunt kan de corporatie het eigen gemiddelde nemen per VHE. Afwijkingen naar boven of naar beneden zijn dan mogelijk als de vastgoed-specifieke kenmerken dat nodig maken (achterstallig onderhoud, oude gebouwen, monumentale status, et cetera). Hieronder de methoden voor en de overwegingen van de pionierende corporaties om het budget te bepalen.

Aedes benchmark

Eén van de pionierende corporaties gebruikt de Aedes benchmark om het onderhoudsbudget te bepalen. Voor onderhoud betekent dat 515 euro per

jaar per VHE (prijspeil 2018). Voor het verhuur- en leefbaarheidsbudget hanteerde ze haar eigen cijfers. Dat komt neer op 1.100 euro per VHE per jaar (prijspeil 2018). Daarvan geeft ze 75 procent, omdat het niet betekent dat ze als corporatie niets meer voor het complex hoeven te doen. Het verhuur- en leefbaarheidsbudget komt neer op 825 euro voor per VHE per jaar. Het maximale totale budget komt daardoor op 1.340 euro per VHE per jaar of 112 euro per VHE per maand. Als op een later moment aan de hand van de demarcatielijst blijkt dat ze als corporatie toch meer dingen gaan doen, oftewel dingen die buiten het planmatig onderhoud vallen, dan wordt het bedrag lager.

Meerjarenonderhoudsplan

Een andere pionierende corporatie is van plan om de budgetten te bepalen aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP), die ze laten opstellen door een externe partij. Jaarlijks bepaalt de corporatie op basis van dat MJOP wat het budget is. Dat budget maakt ze aan het begin van het jaar over aan de beheercoöperatie. De beheercoöperatie mag zelf bepalen of ze de werkzaamheden zelf uitvoert of inkoopt.

Transparant en herleidbaar

Transparantie over de manier waarop het budget of de lagere (collectieve) aanvangshuurprijs wordt berekend, is belangrijk voor onderling vertrouwen en voor toekomstige herijking in het geval van budgetten. De basis waarop de hoogte van de budgetten of de lagere (collectieve) aanvangshuurprijs bepaald wordt, moet herleidbaar zijn. Dit wordt vastgelegd in de beheerovereenkomst. Het is raadzaam om de verdeling in verantwoordelijkheden en de bijbehorende budgetten jaarlijks te evalueren. Mochten er verantwoordelijkheden verschuiven dan zullen de budgetten aangepast moeten worden. Een zorgvuldige bepaling van budgetten kan toekomstige verwarring voorkomen.

3.4.3 Budget uitbetalen

Indien voor de tweede optie gekozen wordt waarin geen sprake is van een lagere aanvangshuurprijs maar met separate budgetten gewerkt wordt, dienen deze bij de beheercoöperatie terecht te komen. De Woningwet geeft expliciet aan dat het niet is toegestaan om een financiële bijdrage aan huurders te verstrekken. Daarmee is het ook niet mogelijk om budgetten over te maken naar individuele (bestuurs)leden van de beheercoöperatie. Verder zijn er geen wettelijke voorwaarden voor het uitbetalen van het budget. Het is mogelijk om het volledige jaarbudget vooraf over te maken aan de beheercooperatie, om het budget in delen over te maken of om als corporatie budget te reserveren waarop de beheercoöperatie een trekkingsrecht krijgt. Daarbij is het belangrijk dat er afspraken gemaakt worden over de besteding en verantwoording door de beheercoöperatie. De wijze van uitbetaling is een afweging van risico's.

Er zijn verschillende manieren om de budgetten voor onderhoud en beheer beschikbaar te stellen aan de beheercooperatie. Een aandachtspunt hierbij is dat bij sommige constructies mogelijk BTW betaald moet worden als de budgetten van de corporatie worden overgemaakt naar de beheercoöperatie. Het advies is dan ook om de gekozen constructie vooraf met de lokale belastinginspecteur te bespreken. Daarmee wordt voorkomen dat er middelen verloren gaan en dat er mogelijk een naheffing komt.

Nieuwbouw en renovatie

Eén van de pionierende corporaties realiseert samen met het collectief van bewoners de renovatie van het pand. Het collectief van bewoners bepaalde in afstemming met de corporatie de investeringskosten. Het investeringsbudget blijft bij de corporatie. Voor het verstrekken van een opdracht geeft het collectief van bewoners eerst fiat en vervolgens geeft de projectleider vanuit de corporatie zijn fiat. De corporatie is wel de formele opdrachtgever naar de aannemer en de architect. Het collectief van bewoners doet ook een deel van de renovatie in zelfwerkzaamheid en kreeg een voorschot (25.000 euro) op hun rekening

gestort, zodat ze materialen en dergelijke konden voorschieten. Ze kochten veel via Marktplaats. Daardoor was eigen geld gewenst in combinatie met snel kunnen handelen.

3.4.4 Overschot budget

Het is belangrijk dat aan de voorkant afspraken worden gemaakt over de omgang met budgetten die niet volledig uitgeput worden. Het overgebleven budget kan alsnog door de beheercoöperatie ingezet worden. Daarvoor mogen de vier budgetten (geoormerkt met investering, onderhoud, beheer en leefbaarheid) worden samengevoegd en worden geoormerkt voor investering of onderhoud aan het gebouw en bijbehorende gronden (inclusief de tuin). Dat betekent dat de middelen enkel daaraan besteed kunnen worden. Het overgebleven budget mag niet aan leden worden uitgekeerd.

Mocht het (overgebleven) budget niet reeds uitgekeerd zijn aan de beheercooperatie, maar gereserveerd staan bij de corporatie dan is het toegestaan dat de beheercoöperatie aan het einde van het jaar een afrekening opstuurt. De corporatie mag dan alsnog het resterende budget uitkeren. Het overgebleven budget moet dan wel geoormerkt worden voor investering of onderhoud aan het gebouw en de bijbehorende gronden (inclusief de tuin). Het mag niet aan leefbaarheid uitgegeven worden. Daar zitten specifieke eisen aan.

3.4.5 Controle op besteding budget

Neem in de beheerovereenkomst afspraken op zodat er borging en controle is op de uitgaven van de budgetten (betrouwbaar inzicht). De corporatie blijft namelijk verantwoordelijk voor de inzet van deze maatschappelijke middelen.

Het devies: regel vooraf wat er gebeurt indien er een overschot is en regel vooraf dat er achteraf controle mogelijk is op de besteding van de budgetten.

3.4.6 Afspraken over risicoverdeling

Het kan ook voorkomen dat het budget door bijvoorbeeld ongelukkige omstandigheden of slecht opdrachtgeverschap niet toereikend blijkt om alle afgesproken verantwoordelijkheden en taken uit te voeren. De Aw adviseert om vooraf afspraken te maken over de risicoverdeling. Bepaal vooraf wat er gebeurt en leg dat vast in de beheerovereenkomst. Worden er andere beoogde werkzaamheden uitgesteld tot volgend jaar of mag het budget overschreden worden. Het is ook mogelijk om geen inhoudelijk afspraak te maken, maar een procesafspraak. Spreek bijvoorbeeld af dat zodra de beheercoöperatie merkt dat het budget niet toereikend is zij dit meldt bij de corporatie, waarna de corporatie en de beheercoöperatie in gesprek treden over het vraagstuk.

3.5 Vergoedingen

De beheercoöperatie neemt verantwoordelijkheden over van de corporatie. Het is niet toegestaan dat huurders of de beheercoöperatie daarvan financieel profiteren. Het belonen van zelfbeheer door de corporatie kan verkeerde prikkels leggen. Het is wel mogelijk om met (individuele) vrijwilligersvergoedingen te werken wanneer leden van de beheercoöperatie specifieke werkzaamheden, die vallen binnen het werkdomein van de corporatie, uitvoeren voor de beheercoöperatie. In dat geval spreekt de corporatie of de beheercooperatie met die betreffende bewoner af welke werkzaamheden zij verricht en welke vergoeding zij daarvoor krijgt. Indien de beheercoöperatie haar actieve leden wil belonen met een vergoeding dan kan zij die vergoeding betalen uit lidmaatschapsgelden (contributie-inkomsten) van de vereniging. Het mag niet betaald worden uit de budgetten vanuit de corporatie. De beheer-

coöperatie dient zelf de overweging te maken of zij haar actieve leden wil belonen. Meer uitleg hierover staat in de brief van de Aw van 18 oktober 2018 betreft Leefbaarheid en Huursom. Die is te vinden op de website van de Aw.

Lagere (collectieve) aanvangshuurprijs
Om zelfwerkzaamheid te belonen, vraagt één van de pionierende corporaties een iets lagere aanvangshuurprijs. In de praktijk komt dat er op neer dat ze een lager percentage hanteren van de maximaal redelijke huurprijs dan dat ze bij andere woningen hanteert in haar streefhuur. In geval van nieuwbouw of renovatie spraken enkele pionierende corporaties met het collectief van bewoners af dat hun bijdrage aan lagere stichtingskosten/renovatiekosten een evenredige lagere (collectieve) aanvangshuurprijs oplevert. Op die manier heeft hun inzet aan het begin van het proces geloond, omdat zij permanent een lagere huurprijzen krijgen. Hier is wel het risico aan verbonden dat in het geval de beheercoöperatie zijn afspraken over de kwaliteit van het onderhoud niet nakomt, zij de huurprijs slechts geleidelijk kan verhogen maar wel direct extra kosten gaat maken.

3.6 Aansprakelijkheid en verzekeringen

De beheercoöperatie neemt verantwoordelijkheden over van de corporatie in de uitvoering van de werkzaamheden. Dat betekent dat zij ook aansprakelijk wordt voor bepaalde onderdelen en dat zij verschillende verzekeringen dient af te sluiten.

Het vastgoed blijft in bezit van de corporatie, dus de corporatie blijft verplicht om de opstalverzekering af te sluiten. De beheercoöperatie zal een aansprakelijkheidsverzekering af moeten sluiten.

De beheercoöperatie is zelf verplicht om de noodzakelijke verzekeringen af te sluiten. Als corporatie kijk je mee om te zien of het voldoet aan de wettelijke kaders voor verzekeringen.

Bestuursaansprakelijkheidsverzekering
De bestuursleden worden (hoofdelijke) aansprakelijk namens de vereniging. Laat hen een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Daarmee zijn bestuursleden beschermd tegen interne en externe aansprakelijkheid en zijn hun risico's (bijna) volledig afgedekt tenzij sprake is van kwade opzet.

CAR-verzekering
Eén van de pionierende corporaties beschouwt de beheercoöperatie als een aannemer waaraan zij bepaalde werkzaamheden uitbesteed. Daarom spreekt ze af dat de beheercoöperatie een CAR-verzekering afsluit. Deze verzekering is een verzekering die materiële schade dekt die ontstaat tijdens de bouw of montage van gebouwen, wegen, bruggen en installaties. Denk hierbij aan schade door een brand, storm of diefstal en ook schade die ontstaat door een bouwfout, ontwerpfout of constructiefout. Een standaard opstalverzekering of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering dekt het risico van (ver)bouwwerkzaamheden namelijk niet. De CAR-verzekering kan door de beheercoöperatie zelf of door de corporatie worden afgesloten.

Ongevallenverzekering
Om ongevallen tijdens de uitvoering van werkzaamheden te verzekeren kan de corporatie, de beheercoöperatie of de individuele leden van de beheercoöperatie een ongevallenverzekering afsluiten. Wegens fiscale verplichtingen kan het raadzaam zijn dat de individuele leden de verzekering afsluiten en dat de opdrachtgever (beheercoöperatie of corporatie) de premie vergoedt.



4

4. Verhuur aan een beheercoöperatie

In dit hoofdstuk wordt de collectieve verhuur van woningen aan een beheercoöperatie besproken. Daarbij gaan we in op verantwoordingsverplichtingen van de corporatie en de beheercoöperatie, de toewijzingseisen en de manier waarop de corporatie de verhuurprijs van alle woningen tezamen kan bepalen.

4.1 Verantwoordingsverplichtingen

Corporaties moeten zich verantwoorden over al het vastgoed dat ze verhuren. Indien de corporatie haar woningen verhuurt aan de beheercoöperatie, blijven die woningen onder de toetsing van de accountant van de corporatie en moeten ook voor die woningen bepaalde toetsen worden uitgevoerd en specifieke gegevens worden bewaard. De onderhuurders van DAEB-woningen moeten ook behoren tot de doelgroep van sociale huisvesting, hetgeen betekent dat hun inkomen is vastgesteld en valt binnen de gestelde grenzen. Accountants handelen op basis van een vastgesteld protocol, waarvoor de geldende regelgeving van corporaties de basis vormt. In het Accountantsprotocol staat nauwkeurig beschreven waar de accountant de corporatie op moet toetsen. De accountant toetst in het kader van de Europese toewijzingsnorm en de passendheidsnorm voor alle woongelegenheden op volledigheid en juistheid van de aangegane huurovereenkomsten. In onderstaande paragrafen gaan we dieper in op de verschillende toetsen.

Indien sprake is van een beheercoöperatie die de DAEB-woningen van de corporatie als intermediair verhuurt, is ook zij gehouden aan de wettelijke eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording. Het is belangrijk dat de corporatie afspraken maakt over de toewijzing en verwerking van gegevens, zodat haar accountant de volledigheidstoets en juistheidstoets kan uitvoeren.

Volledigheidstoets

In het kader van de volledigheidstoets controleert de accountant of alle mutaties van de corporatiewoningen in beeld zijn. Oftewel, vonden er niet meer verhuringen plaats dan er in de administratie staan vermeld. Ook de verhuringen die vallen onder de beheercoöperatie moeten daardoor in beeld zijn. De accountant van de corporatie maakt gebruik van negatieve bewijslast. Oftewel, de corporatie moet aantonen dat er niet meer verhuringen hebben plaatsgevonden dan zij in beeld heeft.

Juistheidstoets

In het kader van de juistheidstoets controleert de accountant of het inkomen van de huurder feitelijk overeenkomt met het inkomen bij toewijzing zoals dat is verantwoord door de corporatie. Ook voor de onderhuurders van de beheercoöperatie moeten deze inkomensgegevens inzichtelijk zijn. Maak daarover afspraken in de (collectieve) huurovereenkomst.

Voorkom oordeelsonthoudingen

Indien de volledigheid en juistheid niet aangetoond kan worden, geeft de account een oordeelonthouding af aan de corporatie ten aan zien van de betreffende onderdelen. Het ontbreken van een goedkeurend oordeel in het assurance-rapport kan vervolgens leiden tot sancties van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en in het uiterste geval het intrekken van de borging voor nieuwbouw. Maak als corporatie afspraken met de beheercoöperatie over de verantwoording van de toewijzingen (controle in de administratie op juistheid en volledigheid).

Vrijstellingen door bestuursverklaring

Via een bestuursverklaring kan de beheercoöperatie de volledigheid van de

verhuringen verantwoorden. Zij verklaart namelijk dat de woningen die zij heeft verhuurd, zijn toegewezen volgens de geldende toewijzingsregels en zodanig zijn geadministreerd. Spreek als corporatie met de beheercoöperatie met een collectieve huurovereenkomst af dat zij jaarlijks een bestuursverklaring aanlevert en voor welke datum zij dat dient te doen. Daarvoor is een model-bestuursverklaring ontwikkeld. Deze is te vinden op de website van de Autoriteit woningcorporaties.

4.2 Toewijzingseisen

De beheercoöperatie gaat taken overnemen in het verhuurproces. Maak daarbij afspraken over waar deze woningtoewijzing aan moeten voldoen.

Passendheidsnorm

De woningen die onder de beheercoöperatie vallen, worden ook meegeteld met het beoordelen van het percentage passende toewijzingen. Het advies is om een passendheidsnorm van 100 procent te hanteren voor de beheercoöperatie. Op die manier kan de corporatie maximaal sturen op de populatie van de beheercoöperatie en hun eigen 95 procent passendheid. Mocht er vanuit beide partijen een diepgewortelde behoefte bestaan om huurders van de beheercoöperatie niet passend toe te wijzen dan kunnen daarover afspraken gemaakt worden.

Europese toewijzingsnorm (80-10-10)

Tot 2021 mogen corporaties maximaal 20 procent van de DAEB-woningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan 38.035 euro (prijspeil 2019). Die 20 procent zit als volgt in elkaar: ze mogen tot 2021 maximaal 10 procent van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 euro (prijspeil 2019). De overige, maximaal 10 procent van de vrijkomende woningen, mogen corporaties vrij toewijzen. De woningen die onder de beheercoöperatie vallen, worden ook meegeteld met het beoordelen van deze Europese toewijzingsnorm. Het advies is om af te spreken enkel huurders met een jaarinkomen lager dan de Europese inkomensgrens van 38.035 euro (prijspeil 2019) toe te wijzen in de beheercoöperatie. Op die manier kan de corporatie maximaal sturen op de populatie van de beheercoöperatie en hun eigen 80-10-10 beleid. Mocht er vanuit beide partijen een diepgewortelde behoefte bestaan om huurders met een hoger jaarinkomen toe te laten tot de beheercoöperatie dan kunnen daarover afspraken gemaakt worden.

4.3 Buiten het woonruimteverdeelsysteem om

De meeste pionierende corporaties spreken met de beheercoöperatie af dat de woningtoewijzing voor woningen van de beheercoöperatie buiten het woonruimteverdeelsysteem om gaan. Het is afhankelijk van de situatie of dat mogelijk is. De gemeentelijke huisvestingsverordening is daarvoor leidend. Eén van de pionierende corporaties vroeg bij de gemeente een experimentenstatus aan voor woningtoewijzing buitenom het systeem. Daarin stelde ze de specifieke procedure met betrekking tot verhuur vast in overleg met de gemeente. De beheercoöperatie regelt dat er voldoende geïnteresseerden zijn, bijvoorbeeld door zelf een geïnteresseerdenlijst bij te houden. Mocht er een woning vrijkomen dan kunnen zij die personen benaderen.

Tip: Controleer de mogelijkheden in de gemeentelijke huisvestingsverordening en treed met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden.

Aanvullende toewijzingseisen

Naast toewijzingseisen met betrekking tot iemands jaarinkomen (passendheidsnorm en Europese toewijzingsnorm) maakten de pionierende corporaties aanvullende afspraken over kandidaat huurders. Voorbeelden daarvan zijn:

– Kandidaat is 18 jaar of ouder
– Kandidaat beschikt over de Nederlandse nationaliteit, is EU-ingezetene of heeft een geldige verblijfsstatus
– De gezinssamenstellingen past binnen de vereisten die horen bij de betreffende woning
– Kandidaat is gemotiveerd om een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke woonvorm
– Kandidaat is ingeschreven in het woonruimteverdeelsysteem.

Voorkom gesloten gemeenschappen
Een aandachtspunt bij het vormgeven van de woningtoewijzingsregels is dat voorkomen moet worden dat er gesloten gemeenschappen kunnen ontstaan. Bespreek met het collectief van bewoners dat dat onwenselijk is en hoe dat voorkomen kan worden. Mocht het niet besproken komen, houd het in ieder geval in het achterhoofd bij het vormgeven van het proces.

4.4 Inkomenstoets

De inkomenstoets vormt een essentieel onderdeel voordat een huurovereenkomst getekend kan worden. De meeste corporaties en beheercoöperaties kiezen ervoor dat de beheercoöperatie eerst controleert of de potentiële nieuwe huurder voldoet aan de inkomenseisen en dat de corporatie de officiële inkomenstoets blijft doen. Het gaat slechts over enkele mutaties per jaar en het betreft een lastige procedure. Leg contractueel vast wie de inkomenstoets uitvoert en registreert.

Inkomenstoets bij oprichting
Volgens artikel 18a van de Woningwet dient de meerderheid van de huurders bij oprichting een jaarinkomen te hebben onder de 38.035 euro (verhouding minimaal 51:49). Bij de oprichting van de variant zonder collectieve huurovereenkomst dient de inkomenstoets opnieuw te worden uitgevoerd (door de corporatie) om te achterhalen of is voldaan aan de eis om een beheercoöperatie op te richten. Voor de variant met een collectieve huurovereenkomst moet de beheercoöperatie nieuwe huurovereenkomsten afsluiten met de huurders. Ook daarbij dient de inkomenstoets uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de onderlinge afspraken voert de beheercoöperatie of de corporatie de toets uit.

4.5 Berekening collectieve huurprijs

Als er sprake is van de variant met collectieve huurovereenkomst van de beheercoöperatie dan huurt de beheercoöperatie alle woningen tezamen in één huurovereenkomst, tegen één collectieve huurprijs, van de corporatie. De manier waarop die huurprijs bepaald wordt, is niet onderhevig aan specifieke (wettelijke) eisen. De beheercoöperatie (met collectieve huurovereenkomst) is een vorm intermediaire verhuur. Daarbij kunnen corporaties hun werkwijze gebruiken die ze bijvoorbeeld al gebruiken bij zorginstellingen. Corporaties kunnen de totale huurprijs bijvoorbeeld berekenen door de individuele huurprijzen bij elkaar op te tellen.



In geval van nieuwbouw telden de pionierende corporaties de verwachte streefhuren bij elkaar op. Het lastige daarvan is echter dat de woningplattegrond nog kan wijzigen op het moment dat de concept-huurovereenkomst bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd moet worden. De definitieve collectieve huurprijs kan daardoor nog niet bepaald worden.

Lagere aanvangshuurprijs ten behoeve van beheertaken
Indien ervoor gekozen is om niet te werken met jaarlijkse budgetten voor beheertaken, maar een permanente lagere (collectieve) aanvangshuurprijs dan de streefhuur, dan dienen de maandbedragen ten behoeve van beheer afgetrokken te worden van de (collectieve) aanvangshuurprijs.

Jaarlijkse huurverhoging
Er kan afgesproken worden dat de collectieve huurprijs jaarlijks verhoogd wordt met het percentage waarmee de corporatie jaarlijks huurprijzen verhoogd. De pionierende corporaties kozen ervoor om bij deze huurprijs dezelfde huurverhoging door te laten voeren als voor alle andere woningen. Neem dit op in de huurovereenkomst.

Eisen individuele huren
De pionierende corporaties weerhielden zich ervan om naast afspraken over de passendheidsnorm en Europese toewijzingsregels, aanvullende eisen te stellen aan de huurprijs voor de onderhuurders. Dat laten ze over aan het collectief van bewoners. Wel maakte één van de pionierende corporaties afspraken over de gezinssamenstelling van woningen. Het is bij hen niet toegestaan om één of tweepersoonshuishoudens toe te wijzen in gezinswoningen.

Collectieve servicekosten
In de meeste gevallen zal de beheercoöperatie bijna alle activiteiten die onder de servicekosten vallen overnemen van de corporatie. Het is mogelijk om bijvoorbeeld de glasverzekering of de riool-ontstoppingsdienst onder de verantwoordelijkheid van de corporatie te houden, omdat zij gebruik kan maken van schaalvoordeel. De keuze daarvoor moeten de corporatie en de beheercoöperatie gezamenlijk afspreken.

4.6 DAEB of niet-DAEB

De status van woningen die onder de variant van de beheercoöperatie met collectieve huurovereenkomst vallen (intermediaire verhuur) wordt bepaald aan de hand van de individuele huurovereenkomsten die de huurder heeft met de beheercoöperatie. Het kan dus zijn dat er een mix is van DAEB/niet-DAEB woningen die onder de beheercoöperatie valt.

Een beheercoöperatie mag zowel binnen het DAEB als het niet-DAEB bezit van de corporatie worden opgericht en het niet-DAEB bezit valt buiten de toetsing van de Europese toewijzingsregels en de passendheidsnorm. De meerderheid van de huurders van een beheercoöperatie moet onder de inkomensgrens (38.035 euro) zitten. Het is daarom niet de bedoeling dat een beheercoöperatie vooral niet DEAB-bezit heeft omdat anders dat bezit wordt verhuurd tegen de DAEB prijzen vanwege het inkomen van de huurder.

4.7 Huurtoeslag

Net als huurders van een corporatie kunnen huurders van de beheercoöperatie huurtoeslag aanvragen. Daarvoor gelden dezelfde regels als voor regulier verhuurde woningen van de corporaties. De huurprijs in de individuele huurovereenkomst van de huurder geldt. De beheercoöperatie dient zich daarvoor als verhuurder aan te melden bij de belastingdienst. Zij dient tevens gegevens aan te leveren over kale huurprijs en de servicekosten.



5

5. Inbedding en borging

5.1 Structurele inbedding in de organisatie

In veel gevallen is de oprichting van een beheercoöperatie belegd bij één of enkele (bevlogen) medewerkers van de corporatie. Nadat de oprichting een feit is, heeft de corporatie qua werkprocessen weinig meer van doen met de woningen. Hoe zorgt de corporatie ervoor dat de andere werkwijze ingebed wordt in de organisatie.

Afspraken in primaire systeem

Om ervoor te zorgen dat een klantcontactcentrum-medewerker niet meteen de huisaannemer langs stuurt indien er toch een bewoner belt vanwege lekkage, is het belangrijk dat in het primaire systeem vermeld staat dat het om een beheercoöperatie gaat en wat de specifieke afspraken zijn.
Een duidelijke informatievoorziening is essentieel om fouten te voorkomen, want de mate waarin beheercoöperaties verantwoordelijkheden overnemen is maatwerk. Dat betekent dat er per beheercoöperatie andere afspraken kunnen zijn. Als deze afspraken niet zorgvuldig in het systeem worden vastgelegd, kan dat onnodige misverstanden opleveren. De demarcatielijst per beheercoöperatie moet duidelijk in het systeem. Eén van de pionierende corporaties geeft aan dat het discipline vergt om dat goed bij te houden (mocht er sprake zijn van vele beheercoöperaties en/of woongroepen). Zorg daarom dat er iemand verantwoordelijk is dat de afspraken met beheercoöperaties goed in het systeem staan.

In het systeem moet duidelijk bij het complex vermeld staan dat het om een beheercoöperatie gaat en welke verantwoordelijkheden de corporatie (eventueel) nog wel heeft.

Aanspreekpunt

Het oprichten van een beheercoöperatie valt buiten de reguliere processen en is vaak belegd bij een specifieke afdeling en/of functie. Denk als corporatie na wie vanuit jullie het aanspraakpunt is zodra de beheercoöperatie functioneert. In de beheerovereenkomst kunnen afspraken gemaakt zijn over de periodieke afstemming tussen de beheercoöperatie en de corporatie. Leg vast welke medewerker of afdeling dat is en hoe de beheercoöperatie die kan bereiken.

Monitoring beheercoöperatie

Mochten er afspraken gemaakt zijn over werkprocessen van de beheercoöperatie, bedenk dan wie deze gaat controleren. Als je afspreekt dat de beheercoöperatie jaarlijks een verslag opstuurt, moet je er als corporatie op toezien dat iemand controleert of het is ontvangen, dat het verslag gelezen wordt en dat wordt gecontroleerd of het inhoudelijk klopt.

Personeelswissels

Het kan voorkomen dat de medewerker die fungeert als aanspreekpunt voor de beheercoöperatie(s) de corporatie verlaat. Het is daarom belangrijk dat de beheercoöperaties niet enkel bekend zijn bij die medewerker. Om bekendheid te creëren en intern draagvlak te behouden is het raadzaam dat de beheercoöperatie zich regelmatig laat zien aan de medewerkers. Als corporatie kun je dat faciliteren door hen bijvoorbeeld bij de start uit te nodigen om een presentatie te geven aan de organisatiemedewerkers en/of door jaarlijks een excursie naar de beheercoöperatie te organiseren.

5.2 Samen evalueren

Het is wenselijk om minimaal jaarlijks een formeel contactmoment te hebben. Afspraken daarover worden vastgelegd in de beheerovereenkomst. Tijdens dat formele overleg bespreken de partijen de gang van zaken en eventuele bijzonderheden. Ook beoordeeld de corporatie of de beheercoöperatie nog voldoet aan de afgesproken kwaliteitsnormen. Dat kan consequenties hebben voor het functioneren van de beheercoöperatie. Zorg bovenal dat een dergelijk overleg wordt gevoerd vanuit samenwerking en voorkom een monoloog van opgelegde eisen vanuit de corporatie.

Eén van de pionierende corporaties denkt na over een systeem waarmee ze de onderhoudsstaat drie jaarlijks kunnen schouwen. Een andere pionierende corporatie schouwt jaarlijks. Daarbij moeten ze niveau drie van de NEN behalen.

Conditiemeting

Een conditiemeting kan onderdeel uitmaken van de evaluatie. Eén van de pionierende corporaties sprak af dat de onderhoudsstaat minimaal op niveau drie van de NEN (Nederlands Normalisatie Instituut) moet zijn. Dat gaat de corporatie jaarlijks monitoren. Indien het niveau niet voldoet, krijgt de beheercoöperatie kans op herstel. Voldoet het vervolgens nog steeds niet dan neemt de corporatie het (deels) over en worden de beschikbare budgetten daarvoor teruggetrokken. De intentie is echter dat de beheercoöperatie het onderhoud naar behoren blijft uitvoeren.

Bij het aangaan van de beheerovereenkomst kan een conditiemeting worden gebruikt als nulmeting. Zeker bij bestaande complexen is een conditiemeting in het belang van zowel corporatie als beheercoöperatie.

Maatschappelijke bijdrage toetsen

De bijdrage van de beheercoöperatie gaat niet enkel over het onderhouden van het pand. Bij veel pionierende corporaties gaat het ook om een positieve bijdrage voor de buurt. Om die bijdrage te toetsen vraagt de corporatie aan de partijen en bewoners in de wijk hoe zij de bijdrage van de beheercoöperatie waarderen.



Bronnenlijst

Hieronder een overzicht met alle publicaties vanuit Platform31 over dit onderwerp. Deze zijn te vinden in het kennisdossier De wooncoöperatie op de website van Platform31.

– De wooncoöperatie, dat zijn wij! Portretten van acht pioniers
– Op weg met de wooncoöperatie – Ontwikkelingen en lessen van de pionierende corporaties
– Hoe richt je een wooncoöperatie op? Een handreiking voor initiatiefnemers
– Intentieverklaring wooncoöperatie – Verkenning oprichting wooncoöperatie door wooninitiatief en corporatie
– Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie
– De wooncoöperatie als verhuurder
– Fiscale kaders voor de wooncoöperatie – Een verkenning op basis van regelgeving en jurisprudentie
– Experiment verkoopregels voor wooncoöperaties van start – Kennis voor wooncoöperaties
– Hoe krijg ik als wooncoöperatie financiering voor ons initiatief? Stappenplan bij de collectieve overname van corporatiebezit
– De wooncoöperatie als dochteronderneming – Notitie
– Zeggenschap over je eigen huurwoning – Verkenning naar de rol van beheercoöperaties
– Notitie: De wooncoöperatie en de gemeente
– De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor corporaties

Website Aw:
– Brief van de Autoriteit woningcorporaties van 18 oktober 2018 betreft Leefbaarheid en Huursom.
– Model bestuursverklaring voor intermediaire verhuur.

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31 en Aedes.

Den Haag, juli 2019

Deze handreiking is mede tot stand gekomen op basis van de inbreng van onderstaande personen en organisaties:

Pionierende corporaties/geïnterviewden:
- De Alliantie, Sietske Draaisma
- De Key, Joep Albers
- Mitros, Willem Govers
- Woonstad Rotterdam, Annemiek Lucas
- Ymere, Jan Voskamp
- Zayaz, Jurgen Arts

Klankbordgroep en meelezers:
Corporaties:
- Habion, José Hoogveld
- Havensteder, Henri Vennix en/of Christiaan Zwart
- Mitros, Myrte van der Gugten, Willem Govers en/of Netteke Bybau
- Rochdale, Mathijs van Dam
- WBVG, Bernard Smits
- De Woonmensen, Anno van der Weide en/of Ismael Fungo
- Woonstad Rotterdam, Annemiek Lucas en/of Marcel Suitela
- Ymere, Jan Voskamp

Overig:
- Aedes, Barbara Mossinkoff
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Kerwin Doelwijt
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Marie-Elise Bongenaar

Deelnemers bijeenkomst initiatiefnemers beheercoöperaties op 10 april 2019
- Boschaard (Zayaz), Eugenie Wicherink
- Complex 507 (Bo-Ex), Michel Post
- CVEG (Talis/WBVG), Koen de Kruif
- CW de Bonvivant (Havensteder), Gaby Flath en Fons Maas
- Residence Zonnedauw (De Woonmensen), Eddy Anneveldt
- Sandwijck (De Key), Bart den Ouden
- Wolphaert 1555 (Woonstad Rotterdam), Floris Schiferij en Ieke Trinks

Sjabloonovereenkomsten:
- Vannimwegen, Trevor James
- VBTM (juridische toets)

Opdrachtgevers
- Aedes, Barbara Mossinkoff
- Ministerie van BZK, Kerwin Doelwijt en Marie-Elise Bongenaar

Auteur: Vera Beuzenberg (Platform31)
Beelden: Alex Schröder
Opmaak: Gé grafische vormgeving

Platform31
Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.

Bijlagen

Bijlage 1. Intentieverklaring 45
Bijlage 2. Samenwerkingsovereenkomst 50
Bijlage 3. Huurovereenkomst 57
Bijlage 4. Beheerovereenkomst (zonder collectieve huurovereenkomst) 73
Bijlage 5. Beheerovereenkomst (met collectieve huurovereenkomst) 82
Bijlage 6. Demarcatielijst onderhoud 92
Bijlage 7. Demarcatielijst verhuur 99
Bijlage 8. Demarcatielijst leefbaarheid 101

Bijlage 1. Intentieverklaring

Gebruiksaanwijzing bij de

‘[SJABLOON] INTENTIEVERKLARING BEHEERCOÖPERATIE’.

De verkenningsfase kan eindigen door samen een intentieverklaring te ondertekenen. Het geeft echter geen juridische verplichting. De waarde is hoofdzakelijk symbolisch. Het collectief van bewoners en de corporatie spreken daarin expliciet naar elkaar uit om de haalbaarheid van een beheercooperatie te onderzoeken. De motivatie en kernwaarden van zowel de corporatie en het collectief kunnen daarin worden opgenomen.

Hoe werkt het sjabloon?

Het sjabloon kan gebruikt worden door er situatie specifieke informatie aan toe te voegen. Om dit proces te vereenvoudigen, staan er rechte haakjes [ ] en is de tekst blauw gemarkeerd waar situatie specifieke informatie toegevoegd dient te worden. De blauwe tekst tussen de rechte haakjes geeft aan welke type informatie er ingevuld dient te worden. Ook worden er soms voorbeelden genoemd van hetgeen ingevuld kan worden. De rechte haakjes en de blauwe tekst zijn na het invullen van het sjabloon volledig verdwenen. In de definitieve versie is alles zwart.

NB: op de volgende pagina's staat een niet-werkende weergave.
Het invulbare Wordsjabloon kun u hier downloaden.

[SJABLOON] INTENTIEVERKLARING BEHEERCOOPERATIE

De ondergetekenden:

.....[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "woningcorporatie",

en

.....[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "collectief",

Verhuurder en huurder zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: “partijen”

De partijen verklaren dat ze gezamenlijk de verkenningsfase voor de oprichting van een beheercoöperatie zullen doorlopen.

MOTIVATIE VOOR EEN BEHEERCOOPERATIE

Met de oprichting van een beheercoöperatie beoogt de woningcorporatie [vul hier de motivatie voor een beheercoöperatie in vanuit de woningcorporatie. Bijvoorbeeld: zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van bewoners over hun woonomgeving te vergroten. Het collectief biedt daartoe kansen, doordat.. De woningcorporatie ondersteunt het collectief graag in dit proces waar nodig. De woningcorporatie stelt wel voorwaarden waaraan het beheer moet voldoen.]

Met de oprichting van een beheercoöperatie beoogt het collectief [vul hier de motivatie voor een beheercoöperatie in vanuit de woningcorporatie. Bijvoorbeeld: pand x zelfstandig te gaan beheren en exploiteren. Daarnaast richt ze zich op het organiseren van activiteiten in de buurt, zodat de beheercoöperatie een positieve bijdrage levert in de leefbaarheid van buurt x.]

KERNWAARDEN

Bij de oprichting van de beheercoöperatie streeft de woningcorporatie de volgende kernwaarden na: [voorbeelden zijn: duurzaamheid, vergaande mate van zeggenschap, zelfredzaamheid, eigen verantwoordelijkheid van bewoners, behoud van bezit etc.]

Bij de oprichting van de beheercoöperatie streeft het collectief de volgende kernwaarden na: [voorbeelden zijn: duurzaamheid, vergaande mate van zeggenschap, zelfredzaamheid, eigen verantwoordelijkheid, eigen toewijzingsregels etc.]

KADERS VOOR SAMENWERKING

Benoem hier eventueel aanvullende kaders waarbinnen de samenwerking in de verkenningsfase plaatsvindt.

A. Wettelijke kaders

Beide partijen dienen voor de oprichting van de beheercoöperatie te voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden in de Woningwet.[1] Een aantal wettelijke eisen zijn:

- Het opstellen van een coöperatieplan.
- De woningcorporatie zal de verkenning met het collectief van bewoners melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.
- De woningcorporatie stelt minimaal € 5.000 ter beschikking voor het uitvoeren van het coöperatieplan.
- Het collectief bepaalt waar het budget aan wordt besteed, zij legt hierover verantwoording af aan de woningcorporatie.
- De beheercoöperatie zal als beheerder in opdracht van de woningcorporatie zich conformeren aan de eisen van de woningwet met betrekking tot passend toewijzen.[2]

B. Wenselijke kaders

- Bij de partijen is zowel bestuurlijk als op het niveau van de uitvoering draagvlak.
- Het collectief van bewoners is in eerste instantie verantwoordelijk voor het doorlopen van de stappen die nodig zijn om een beheercoöperatie op te richten.[3]
- De woningcorporatie is bereid tot afstemming en levert benodigde informatie aan over de woningen.
- [Noem hier eventuele aanvullende kaders die de partijen overeenkomen voor de verkenningsfase.]

C. Contactpersonen en frequentie overleg

Partijen komen de volgende afspraken overeen met betrekking tot de frequentie van de overleggen: [Noem hier de afspraken over de frequentie en de aard van de overleggen. Bijvoorbeeld: om de continuïteit te waarborgen zal periodiek (om de vier weken) overleg plaatsvinden tussen de partijen en worden de resultaten besproken. Afspraken in het kader van deze intentieverklaring worden schriftelijk vastgelegd en aan beide partijen bekend gemaakt.]

In de overleggen zullen de volgende personen standaard deelnemen: [namen van de personen vanuit de woningcorporatie en namen van personen van het collectief noemen].

---

[1] Met artikel 18a van de Woningwet en de Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties is een wettelijke basis gelegd voor de wooncoöperatie. In de artikelen 2 t/m 4 van het BTIV 2015 is de wooncoöperatie verder uitgewerkt.

[2] Zie voor alle eisen die in de Woningwet worden gesteld aan het opstellen van het coöperatieplan de handreiking "De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties".

[3] Zie voor de stappen die een collectief van bewoners dient te doorlopen de handreiking voor initiatiefnemers 'Hoe richt je een wooncoöperatie op?' http://www.platform31.nl/publicaties/hoe-richt-je-een-wooncooperatie-op

D. Transparantie

Partijen komen de volgende afspraken na over de openheid en transparantie bij het uitwisselen van informatie tussen de woningcorporatie en het collectief.

- [noem hier de afspraken. Bijvoorbeeld: Partijen spannen zich ervoor in dat de afspraken zo helder mogelijk zijn. Beide partijen hebben de intentie om in goed overleg en met vertrouwen dit proces af te ronden. Bij afwijking of wijziging van de afspraken zal dit zo spoedig mogelijk worden overlegd met de andere partij.]

E. Externe communicatie

Partijen komen de volgende afspraken na met betrekking tot de (gezamenlijke) communicatie naar buiten toe over de beheercoöperatie.

- [noem hier de afspraken. Bijvoorbeeld: Partijen zullen met het oog op de afspraken en gevolgen van deze intentieverklaring een gezamenlijke communicatiestrategie ontwikkelen en deze - voor zoverre is afgesproken - gezamenlijk uitvoeren.

F. Doorlooptijd

Partijen spreken met betrekking tot de doorlooptijd waarop de afspraken in de intentieverklaring betrekking hebben.

- [noem hier de afspraken. Bijvoorbeeld: de looptijd van deze intentieverklaring bedraagt 1 jaar vanaf ondertekening, en wordt door de partijen integraal geëvalueerd. Deze evaluatie vindt plaats op een voor het verstrijken van deze termijn nader door de partijen te bepalen wijze. Mede aan de hand van de uitkomsten van de evaluatie zal door partijen worden bepaald of en zo ja in welke vorm deze verklaring zal worden verlengd. Bijvoorbeeld door het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst voor de realisatie van het project of het afsluiten van een huur- en beheerovereenkomst.]

G. Wijziging en opzegging intentieverklaring

Partijen spreken het volgende af met betrekking tot de op basis waarop de afspraken kunnen worden herzien of opgezegd.

- [noem hier de afspraken. Bijvoorbeeld: Indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van een der partijen zouden moeten leiden tot herziening van deze niet in rechte afdwingbare intentieverklaring, wordt hierover overleg gevoerd tussen de partijen. Wijzigingen en aanvullingen hierop zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk tussen de partijen zijn overeengekomen. Partijen brengen elkaar schriftelijk op de hoogte indien er een situatie voordoet die aanleiding geeft tot ontbinding of opzegging van de intentieverklaring.]

Slotbepaling

Deze intentieverklaring treedt in werking op de dag van ondertekening.

Paraaf woningcorporatie:

Paraaf collectief:

1.
2.
3.

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]

[naam woningcorporatie];	[naam collectief];
[Naam]	[Naam, functie]
	[naam collectief];
	[Naam, functie]
	[naam collectief];
	[Naam, functie]

Meer informatie over deze voorbeeld-intentieverklaring?

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl

Bijlage 2. Samenwerkingsovereenkomst

Gebruiksaanwijzing bij de

‘[SJABLOON] SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE’.

De vereniging (beheercoöperatie) en de woningcorporatie beogen met deze samenwerkingsovereenkomst afspraken vast te leggen over de samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van vastgoed van de woningcorporatie dat de beheercoöperatie beoogt te gaan huren en beheren.

Let op:

– Het is van belang dat de Samenwerkingsovereenkomst beheercoöperatie wordt voorzien van de bijlagen:
  - Coöperatieplan van de vereniging
  - Een concept beheerovereenkomst beheercoöperatie waarin de verdeling van taken tussen woningcorporatie en beheercoöperatie wordt geregeld (zie SJABLOON BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE);
  - Indien gekozen wordt (na de realisatie van het vastgoed) voor collectieve verhuur van het vastgoed aan de beheercoöperatie. Een concept huurovereenkomst beheercoöperatie. (zie SJABLOON HUUROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE);
  - Schetsontwerp (massastudie)
  - Globale planning

Hoe werkt het sjabloon?

Het sjabloon kan gebruikt worden door er situatie specifieke informatie aan toe te voegen. Om dit proces te vereenvoudigen, staan er rechte haakjes [ ] en is de tekst blauw gemarkeerd waar situatie specifieke informatie toegevoegd dient te worden. De blauwe tekst tussen de rechte haakjes geeft aan welke type informatie er ingevuld dient te worden. Ook worden er soms voorbeelden genoemd van hetgeen ingevuld kan worden. De rechte haakjes en de blauwe tekst zijn na het invullen van het sjabloon volledig verdwenen. In de definitieve versie is alles zwart.

NB: op de volgende pagina's staat een niet-werkende weergave.
Het invulbare Wordsjabloon kun u hier downloaden.

[SJABLOON] SAMENWERKINGSOVEREENKOMT BEHEERCOOPERATIE

De ondergetekenden:

.....[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "eigenaar",

en

.....[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "vereniging",

Eigenaar en de vereniging zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: “partijen”

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. De eigenaar is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet en daarmee uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting;

B. De vereniging is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet en stelt zich ten doel om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;

C. De partijen hebben de intentie om samen te werken bij de [ontwikkeling, realisatie en daaropvolgende exploitatie en beheer] van [korte beschrijving van de inhoud en locatie van het project – bestaand vastgoed of nieuwbouw], hierna te noemen “het project”, onder voorwaarde dat de haalbaarheid daarvan is gebleken;

D. De eigenaar heeft de volgende ambitie met het project: [korte beschrijving van de ambities];

E. De vereniging heeft de volgende ambities met het project: [korte beschrijving van de ambities];

F. De partijen leggen de uitgangspunten en randvoorwaarden van hun samenwerking met betrekking tot het project vast in deze overeenkomst;

PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Doel

Artikel 1

De partijen gaan, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, een samenwerking aan om uitwerking te geven aan de [verdere ontwikkeling, realisatie en daaraanvolgende exploitatie en beheer] van het project.

De rol van elk van de partijen in het kader van de samenwerking is nader uitgewerkt in artikel 3 van deze overeenkomst.

Hieronder een nadere omschrijving van het project:

[In dit kader een korte omschrijving van het project opnemen. Denk daarbij aan:

- Nieuwbouw, renovatie of bestaande bouw zonder aanpassingen;
- Bepalingen m.b.t. het ontwerp en input van de vereniging;
- Bepalingen m.b.t. tot de planning;
- Bepalingen m.b.t de uitvoering/realisatie van het plan.]

Looptijd

Artikel 2

2.1 De Samenwerkingsovereenkomst gaat in op [datum].

2.2 De Samenwerkingsovereenkomst eindigt van rechtswege zonder dat daarvoor enige opzegging of andere kennisgeving is vereist op het moment dat de tussen partijen gesloten Huurovereenkomst als bedoeld in Artikel 5 (hierna: de "Huurovereenkomst") aanvangt of wanneer de Samenwerkingsovereenkomst door partijen gezamenlijk tussentijds wordt beëindigd.

2.3 Beëindiging van deze Samenwerkingsovereenkomst kan alleen door een schriftelijke opzegging door één van de partijen gericht aan de andere partij. De partijen verplichten zich, gedurende vier weken na ontvangst van de opzegging, in te spannen om overeenstemming te bereiken over zodanige aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst dat voortzetting van de Samenwerkingsovereenkomst alsnog voor beide partijen acceptabel is. Als er na vier weken geen overeenstemming is bereikt, eindigt de samenwerkingsovereenkomst.

2.4 Wanneer deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 2 dan wel lid 3, zijn partijen over en weer niet schadeplichtig en draagt elk van de partijen de door haar gemaakte kosten.

Samenwerking

Artikel 3

3.1 De eigenaar zal het project voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. Het project blijft eigendom van [naam Eigenaar].

3.2 Partijen spreken af dat de vereniging de rol van huurder, beheerder en (onder)verhuurder van de wooneenheden in het project vervult.

3.3 [De partijen selecteren samen een architect en eventuele adviseurs voor het Project.]

3.4 [De eigenaar is opdrachtgever van de geselecteerde architect, adviseur en/of aannemer.]

3.5 De eigenaar overlegt met de vereniging over de te nemen beslissingen inzake de ontwikkeling en realisatie van het project, voor zover de desbetreffende beslissing naar het oordeel van de eigenaar relevant is voor de vereniging. De eigenaar neemt uiteindelijk, na het wegen van de inbreng van de vereniging, de beslissingen. De eigenaar is te allen tijde bevoegd tot een planaanpassing indien het budget ontoereikend is om het ontwikkelde plan uit te voeren.

3.6 Beide partijen zullen alle externe communicatie over het Project vooraf met elkaar afstemmen.

3.7 Partijen houden zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de bepalingen van de kaderdocumenten die als onlosmakelijke bijlagen deel uitmaken van dit document, met dien verstande dat, bij strijdigheid tussen een kaderdocument en de overeenkomst, de overeenkomst prevaleert.

3.8 [Partijen zullen regelmatig overleg voeren over de voortgang van het project. Daartoe wordt een projectgroep ingesteld, waarin zitting hebben:
- namens de eigenaar: [naam];
- namens de vereniging: [naam].

Ieder van de partijen kan de projectgroep bijeenroepen.]

Huurovereenkomst

Artikel 4

4.1 Na realisatie zal het project als geheel door de eigenaar voor een periode van [aantal] jaren worden verhuurd aan de vereniging. Partijen hebben hiertoe een concept Huurovereenkomst vastgesteld welke onderdeel uitmaakt van de aan deze Samenwerkingsovereenkomst toegevoegde Kaderdocumenten.

4.2 Partijen zijn slechts gezamenlijk bevoegd om wijzigingen aan te brengen aan de concept Huurovereenkomst.

4.3 De Huurovereenkomst zal, al dan niet voorzien van de op grond van lid 2 aangebrachte wijzigingen, door partijen ondertekend worden bij het door [naam Eigenaar] verlenen van de opdracht tot realisatie van het Project.

4.4 De huurprijs van het gehele van het project wordt vastgelegd bij [het afsluiten van de Huurovereenkomst / ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst]. [De huurprijs is de optelsom van de huurprijzen van de alle verhuurbare eenheden [en MOG].]

4.5 Partijen maken bij het aangaan van de Huurovereenkomst afspraken over het beheer en onderhoud van de in het kader van het project te realiseren wooneenheden en overige ruimten.

Deze afspraken leggen ze vast in een Beheerovereenkomst. Partijen hebben hiertoe een concept beheerovereenkomst vastgesteld welke onderdeel uitmaakt van de aan deze Samenwerkingsovereenkomst toegevoegde Kaderdocumenten. Voor wat betreft het beheer en onderhoud c.q. de inhoud van de Beheerovereenkomst nemen Partijen het volgende tot uitgangspunt:

(a) vereniging wenst zoveel mogelijk het beheer en onderhoud zelf uit te voeren;
(b) er wordt door de [partijen/eigenaar/vereniging] een MJOP vastgesteld;
(c) over het beheer en onderhoud van de woon- en werkeenheden maken de partijen afspraken over het kwaliteitsniveau en de periodieke toetsing daarvan door de eigenaar;
(d) alle taken en werkzaamheden met betrekking tot het beheren en onderhouden van het project worden verdeeld tussen de eigenaar en de vereniging op basis van de daarover in de huurovereenkomst en beheerovereenkomst vastgelegde afspraken. Uitgangspunt daarbij is het coöperatieplan van de vereniging – opgenomen als kaderdocument. Bij de Beheerovereenkomst wordt de verdeling vastgelegd in een demarcatielijst.

Wijziging Samenwerkingsovereenkomst

Artikel 5

5.1 Indien door omstandigheden, die de partijen ten tijde van het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst niet hebben voorzien, en die zodanig zwaarwegend zijn dat onverkorte nakoming van de overeenkomst niet van een partij verlangd kan worden, , dan heeft deze partij het recht om binnen een redelijke termijn na het tijdstip waarop de betreffende partij bekend is geworden met dat feit en/of de gevolgen hiervan op de Samenwerkingsovereenkomst, een verzoek tot wijziging van de Samenwerkingsovereenkomst bij de andere partij in te dienen. Het verzoek dient de gronden te bevatten waarop het berust.

5.2 De partijen zijn gehouden na indiening van een verzoek als bedoeld in lid 1 overleg te voeren en in redelijkheid met elkaar te onderhandelen over wijziging van de Samenwerkingsovereenkomst. Uitgangspunt daarbij is dat geen van de partijen door de wijziging ernstig benadeeld wordt en dat een verzoek als bedoeld in lid 1 dat op deugdelijke gronden berust slechts deugdelijk gemotiveerd, kan worden afgewezen.

Ontbindende en opschortende voorwaarden

Artikel 6

6.1 Deze Samenwerkingsovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
a) uiterlijk op [datum] goedkeuring is verkregen voor het aangaan van deze overeenkomst van de Raad van Commissarissen van de eigenaar;
b) uiterlijk op [datum] alle voor de realisatie van het project benodigde vergunningen en bestuursrechtelijke goedkeuringen en ontheffingen zijn verkregen.

6.2 De partijen kunnen zich beroepen op het intreden van een ontbindende voorwaarde door middel van een aangetekende brief die uiterlijk binnen 5 werkdagen na het intreden van de betreffende voorwaarde door de andere partij dient te zijn ontvangen.

6.3 Ingeval van ontbinding van deze Samenwerkingsovereenkomst op grond van het intreden van een van de in lid 1 genoemde ontbindende voorwaarden is het eigendom van de documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen die het resultaat zijn van de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst, van de eigenaar [tenzij partijen anderszins overeenkomen].

Slotbepalingen

Artikel 7

7.1 Indien een bepaling van de Samenwerkingsovereenkomst nietig dan wel onverbindend mocht blijken te zijn, dan blijven partijen gebonden aan de overige bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst. De partijen zullen de nietige dan wel onverbindende bepalingen vervangen door bepalingen die wel verbindend is en waarvan de strekking/ gevolgen zo veel mogelijk dezelfde is als die van de te vervangen bepalingen.

Toepasselijk recht en forumkeuze

Artikel 8

8.1 Op de Samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

8.2 Ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Samenwerkingsovereenkomst, of nadere overeenkomsten welke daarvan het gevolg mochten zijn, zijn Partijen jegens elkaar gehouden te trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

8.3 Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met mediation, zal het geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te [plaatsnaam].

8.4 De bevoegdheid van de voorzieningenrechter wordt door de voorgaande bepalingen niet uitgesloten.

Bijlagen

Als bijlage aan deze Samenwerkingsovereenkomst de kaderdocumenten: [onderstaande blauwe voorbeelden worden geadviseerd]

1. Coöperatieplan van de vereniging
2. Concept-Huurovereenkomst
3. Concept-Beheerovereenkomst
4. Schetsontwerp (massastudie)
5. Globale planning

Paraaf eigenaar:

Paraaf vereniging:
1.
2.
3.

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]

[naam eigenaar];	[naam vereniging];
[Naam]	[Naam]
	[naam vereniging];
	[Naam]
	[naam vereniging];
	[Naam]

Meer informatie over deze voorbeeld-samenwerkingsovereenkomst?

Hans van Doesburg | VBTM advocaten | H.van.Doesburg@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl

Bijlage 3. Huurovereenkomst

Gebruiksaanwijzing bij de

‘[SJABLOON] HUUROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE’.

Hiermee huurt de vereniging de woningen (als geheel) van de woning-corporatie.

De vereniging (beheercoöperatie) en de woningcorporatie beogen met deze samenwerkingsovereenkomst afspraken vast te leggen over de samen-werking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van vastgoed van de woningcorporatie dat de beheercoöperatie beoogt te gaan huren en beheren.

Let op:

- De Aw ziet de verhuur van een complex aan een beheercoöperatie als een vorm van intermediair verhuur. Het is daarom van belang dat in de beheerovereenkomst en de huurovereenkomst eenduidige afspraken staan over verantwoording en passend toewijzen.
- De Aw zal de afspraken tussen woningcorporatie en beheercoöperatie toetsen als zijnde intermediair verhuur.
- Het is van belang dat de Huurovereenkomst beheercoöperatie wordt voor-zien van de bijlagen:
  - Een beheerovereenkomst beheercoöperatie waarin de verdeling van taken tussen woningcorporatie en beheercoöperatie wordt geregeld (zie SJABLOON BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE;
  - Een demarcatielijst waarin de verdeling nader wordt gespecificeerd (zie SJABLOON DEMARCATIELIJST).

Hoe werkt het sjabloon?

Het sjabloon kan gebruikt worden door er situatie specifieke informatie aan toe te voegen. Om dit proces te vereenvoudigen, staan er rechte haakjes [ ] en is de tekst blauw gemarkeerd waar situatie specifieke informatie toegevoegd dient te worden. De blauwe tekst tussen de rechte haakjes geeft aan welke type informatie er ingevuld dient te worden. Ook worden er soms voor-beelden genoemd van hetgeen ingevuld kan worden. De rechte haakjes en de blauwe tekst zijn na het invullen van het sjabloon volledig verdwenen. In de definitieve versie is alles zwart.

NB: op de volgende pagina's staat een niet-werkende weergave.
Het invulbare Wordsjabloon kun u hier downloaden.

[SJABLOON] HUUROVEREENKOMST BEHEERCOOPERATIE

voor de verhuur van een complex met wooneenheden door een woningcorporatie aan een beheercoöperatie

[Algemene opmerking: deze overeenkomst gaat er van uit dat de beheercoöperatie de betrokken woningen gaat huren van de corporatie en onderverhuren aan haar leden. Dat kan, maar hoeft niet. De leden van de beheercoöperatie kunnen ook rechtstreeks (blijven) huren van de corporatie.]

De ondergetekenden:

.....[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "verhuurder",

en

.....[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "huurder",

Verhuurder en huurder zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: "partijen"

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. Verhuurder stelt zich als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, onder andere ten doel het bieden van huisvesting aan personen die een sociale huurwoning nodig hebben;

B. Huurder bundelt de krachten van haar leden om te voorzien in het beheer van de woningen (en gemeenschappelijke voorzieningen*) met als doelstelling [doelstelling van de vereniging zoals vermeld in het coöperatieplan];

C. [De leden van Huurder huren thans zelf ieder voor zich hun respectievelijke woningen van Verhuurder. Deze huurovereenkomsten worden met ingang van onderhavige huurovereenkomst overgenomen en voorgezet door Huurder in de rol van verhuurder, waarmee de leden onderhuurders worden van Verhuurder. Hiertoe is ten aanzien van alle leden, ieder voor zich, een allonge bij hun huurovereenkomst overeengekomen waarbij alle betrokken partijen instemming met deze contractoverneming.]

D. Partijen zijn overeengekomen met elkaar een huurovereenkomst te sluiten voor [naam complex];

E. Partijen zijn zich er van bewust dat het voorzien van woonruimte [en gemeenschappelijke voorzieningen] in zelfbeheer een brede verantwoordelijkheid en inzet vraagt van beide partijen;

F. Met het oprichten van een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet, wensen de leden van huurder het onderhoud en beheer van hun woning en de direct daaraan grenzende omgeving meer zelf kunnen vorm geven dan in de reguliere huurrelatie die zij [optie 1: tot de ingangsdatum van deze huurovereenkomst en de contractoverneming als bedoeld onder C met verhuurder hadden][optie 2:

buiten dit specifieke kader als huurders met Verhuurder zouden sluiten]. Huurder zal in dat kader onderhoudswerkzaamheden aan de woning verrichten die conform de reguliere onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder (de gebrekenregeling van het BW en het Besluit kleine herstellingen) voor rekening zijn van verhuurder. Dit is evenwel een afwijking van de gebrekenregeling in het voordeel van huurder, die hier middels de wettelijke regeling voor wooncoöperaties welbewust voor kiest om zelf te voorzien in dit onderhoud. Daartoe ontvangt huurder ook een bijdrage van verhuurder. Mocht huurder in afwijking van de afspraken over onderhoud in deze overeenkomst alsnog aanspraak maken op onderhoud door verhuurder op grond van de reguliere onderhoudsverdeling conform BW en Besluit kleine herstellingen, dan is dat grond voor ontbinding van onderhavige huurovereenkomst. Beide partijen onderschrijven in dat geval de redelijkheid voor de ontbinding, nu het eigen beheer en onderhoud door huurder de essentie van deze huurovereenkomst vormt, en afwijking daarvan maakt dat deze overeenkomst niet langer in stand kan blijven.

G. Verhuurder is als toegelaten instelling volgens de Woningwet verplicht bij het aangaan van (onderhuur)overeenkomsten de regels neergelegd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) na te leven, zoals nader in deze overeenkomst omschreven;

H. Verhuurder is als toegelaten instelling tevens wettelijk verplicht om haar woningen passend toe te wijzen. Van de toewijzingen door de toegelaten instelling aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens dient minstens 95% een woning te betreffen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag;

I. Verhuurder dient zich over deze verplichtingen bij de toezichthouder nauwkeurig te verantwoorden en loopt bij overtreding hiervan risico staatssteun te verliezen;

J. De hiervoor genoemde verplichtingen gelden ook in geval corporaties vastgoed verhuren aan beheercoöperaties (‘intermediaire organisaties’), die wooneenheden op basis van een huurovereenkomst doorverhuren aan natuurlijke personen;

K. In verband hiermee is huurder verplicht, in de situatie dat hij huurcontracten sluit met (zijn) leden, inzage in c.q. controle op de verhuuradministratie van huurder te geven, een en ander zoals nader in deze huurovereenkomst aangegeven;

L. Partijen hebben in deze overeenkomst de afspraken vastgelegd teneinde te komen tot een adequate en toekomstgeschikte regeling voor wonen in zelfbeheer in het gehuurde die aansluit bij de wens en de behoefte van de leden van de vereniging.

PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde

Artikel 1

1.1 Huurder huurt van verhuurder [naam complex], inclusief eventuele onroerende aanhorigheden zoals tuin, gemeenschappelijke ruimte(n) en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de [straatnaam] nr.

[huisnummer(s)] te [plaatsnaam], een en ander hierna te noemen: "het gehuurde". Het gehuurde bestaat uit:
- [aantal/m2] woningen
- [aantal/m2] algemene verblijfsruimten
- [aantal/m2] gemeenschappelijke ruimten
- [indien van toepassing, overig te noemen onderdelen]

Het gehuurde is nader aangegeven op een als bijlage bij deze overeenkomst behorende beschrijving en plattegrond of tekening welke door huurder en verhuurder is ondertekend. Op deze beschrijving, plattegrond en/of tekening is de staat van het gehuurde aangegeven alsmede de installaties en andere voorzieningen die wel of geen deel uitmaken van het gehuurde.

1.2. [Huurder is een vereniging, waarvan de leden ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst de woningen die deel uitmaken van het gehuurde reeds bewonen in hun hoedanigheid van huurder van Verhuurder]. Huurder is middels haar leden alsmede inspectie voorafgaand aan de aanvang van de huur volledig bekend met de staat van het gehuurde en heeft vastgesteld dat het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

1.3. Indien huurder zich onvoldoende deskundig acht, zal hij zich bij de inspectie als bedoeld in 1.2., laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deskundige.

1.4. Verhuurder gaat uitsluitend tot oplevering over indien het gehuurde door huurder geschikt wordt geacht voor de bestemming als bedoeld in artikel 2.

1.5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel / niet] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor de leden van de vereniging die bij toewijzing voldoen aan [toewijzingsvoorwaarden opnemen. bijvoorbeeld: de criteria van de passendheidsnorm].

De huurperiode, voortzetting en beëindiging

Artikel 3

3.1. De huurovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).

3.2. Partijen zullen voor het verstrijken van deze termijn in overleg treden omtrent de eventuele voortzetting van de huurovereenkomst en de consequenties van het aanbrengen van aanpassingen in/aan/op het gehuurde, onder meer voor de hoogte van de huurprijs.

3.3. Na het verstrijken van de eerste huurtermijn van [aantal] jaar wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor onbepaalde tijd, tenzij de huurovereenkomst voor het verstrijken van de termijn rechtsgeldig is opgezegd, of partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen.

3.4. De huurovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van 3 maanden geldt. Deze opzegtermijn geldt ook als de huurovereenkomst met onbepaalde tijd is verlengd.

3.5. De huurovereenkomst kan uitsluitend tussentijds worden beëindigd:
- bij wederzijds goedvinden van partijen;
- door ontbinding door de rechter, nadat deze op vordering van een der partijen heeft vastgesteld dat er sprake is van een tekortkoming van een partij die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt;
- bij opzegging op één van de in de wet opgenomen gronden;
- bij faillissement van huurder op grond van artikel 39 van de Faillissementswet.

3.6. Met deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden een beheerovereenkomst (bijlage). Het einde van deze huurovereenkomst leidt van rechtswege tot het einde van de daarmee verbonden beheerovereenkomst.

De prijs van het gehuurde

Artikel 4

4.1 De aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt [netto huurprijs in euro] per maand. Deze prijs zal bij vooruitbetaling, doch in ieder geval voor de [eerste] van elke kalendermaand, door huurder aan verhuurder worden voldaan. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

4.2 De netto huurprijs [opschrijven hoe de collectieve huurprijs bepaald wordt? Bijvoorbeeld: is de optelsom van de huurprijzen van de alle verhuurbare eenheden en bedraagt x euro. De verhuurder betaalt huurder separate budgetten voor het verrichten van onderhoud. Dat is geregeld in de beheerovereenkomst. / Alternatief daarvoor is dat de huurder een lagere aanvangshuurprijs betaalt dan de streefhuur van de verhuurder om de beheertaken te kunnen financieren].

4.2 Eén keer per jaar, op een tijdstip dat normaliter de huurprijzen van huurwoningen worden verhoogd, wordt de huurprijs verhoogd met [opschrijven wat van toepassing is. Optie: het door de overheid maximale percentage voor sociale huurwoningen].

4..3 Huurder is de in dit artikel bedoelde verhoogde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling van verhuurder vereist is. Verhuurder zal de nieuwe huurprijs ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan huurder, onverlet het bepaalde in de eerste volzin van dit lid.

4.4 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de geldende huurprijs. In dat geval blijft de geldende huurprijs voor dat jaar ongewijzigd.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 5

5.1 Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.

5.2 In een afzonderlijke, door partijen ondertekende bijlage bij dit contract is een beschrijving van de staat van het gehuurde opgenomen. Indien er geen beschrijving is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. [Benadrukt wordt dat huurder een vereniging is, waarvan de leden ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst de woningen die deel uitmaken van het gehuurde reeds bewonen in hun hoedanigheid van huurder van Verhuurder, en daarmee volledig bekend zijn met de eigenschappen en onderhoudstoestand van het gehuurde]. Huurder verklaart dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert. Indien huurder gebreken aan het gehuurde constateert die op grond van de demarcatielijs (bijlage) voor rekening van de verhuurder komen, zal hij deze terstond aan verhuurder melden en verhuurder een redelijke termijn voor herstel van het gebrek geven. Verhuurder zal zo spoedig mogelijk zorgdragen voor herstel van de gebreken.

5.3 In een aparte Beheerovereenkomst wordt bepaald welke diensten voor rekening zijn van de huurder en welke voor de verhuurder. De Beheerovereenkomst dient als bijlage bij deze Huurovereenkomst.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

6.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen die op grond van de demarcatielijst (bijlage) voor rekening van Verhuurder zijn, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

6.2 Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat de huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten. De demarcatielijst (bijlage) bepaalt welk genot de huurder mag verwachten.

6.3 Verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt.

6.4 Verhuurder is verplicht desgevraagd aan huurder alle informatie met betrekking tot het gehuurde

te verschaffen, die:
- van huurder door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
- noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

6.5 In een bij deze huurovereenkomst gevoegde bijlage onderhoud huurder/verhuurder is aangegeven welke gebreken aan het gehuurde door huurder of verhuurder zullen worden hersteld (demarcatielijst).

Onderhuur/toewijzing

Artikel 7

7.1 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om delen van het gehuurde door anderen dan huurder te laten gebruiken, of aan derden onder te verhuren. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren, in acht genomen de overeengekomen bestemming van het gehuurde. Het gebruik door derden moet altijd plaatsvinden overeenkomstig het bestemmingsplan en de contractuele bestemming van het gehuurde. Indien huurder woonruimte wenst onder te verhuren, mag niet gehandeld worden in strijd met de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm.

7.2 Huurder zal [geen/maximaal jaarlijks percentage] woningen met een huurprijs van € 720,42 of lager (prijspeil 2019) verhuren aan huishoudens met een hoger belastbaar inkomen dan € 38.035 (prijspeil 2019).

7.3 Huurder is verplicht bij verhuur aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag een huurprijs te berekenen die valt op of onder de aftoppingsgrens voor het betreffende jaar (€ 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van drie of meer personen, prijspeil 2019). [ter informatie: dit artikel streeft naar 100% passend toewijzen. Indien daarover andere afspraken zijn gemaakt, dit artikel veranderen of weglaten.]

7.4 Huurder verplicht zich tot onderstaande toetsing van inkomensgegevens [aan te kruisen]:
[ ] toetsing inkomensgegevens door beheercoöperatie zelf (optie 1 = art. 7.5 en 7.6)
[ ] toetsing inkomensgegevens door woningcorporatie (optie 2 = art. 7.7)

7.5 (**indien optie 1)** *Toetsing van inkomensgegevens door de beheercoöperatie*
Huurder zal de inkomenstoetsing zelf uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst.

Huurder draagt er zorg voor dat de controle op juistheid en volledigheid, alsmede de verstrekking van de onderstaand genoemde gegevens en het verschaffen van de noodzakelijke inlichtingen uiterlijk op [datum maand] van het jaar volgend op het jaar waarop de gegevens betrekking hebben, plaatsvindt door zijn accountant aan de accountant van verhuurder:
- een overzicht van alle mutaties van woningen met een maximale huurprijs van € 720,42 (prijspeil 2019);

- een overzicht van alle nieuwe verhuringen, en bijbehorende overeengekomen aanvangshuurprijzen, aan huishoudens met een inkomen tot en met de van toepassing zijnde huurtoeslaggrens;
- de grootte van het huishouden van de onderhuurders;
- een overzicht van alle – in de ministeriële regeling op basis van de Woningwet voorgeschreven – inkomensverklaringen van de onderhuurders.

7.6 Huurder zal bij verhuringen aan onderhuurders zorgdragen voor de informatieverstrekking bedoeld in artikel 13 en 14 AVG, waarbij hij in ieder geval zal mededelen dat de in artikel 7.5. bedoelde gegevens verstrekt zullen worden aan de accountant van verhuurder, teneinde vast te kunnen stellen of voldaan is aan de eisen die uit hoofde van de Woningwet gelden voor de intermediaire verhuur door verhuurder. Huurder zal ook zelf verantwoordelijk zijn met betrekking tot het uitoefenen van de rechten van de onderhuurders. Huurder zal dit ook aan onderhuurders mededelen.

7.7 (**indien optie 2)** T*oetsing inkomensgegevens door woningcorporatie*
Verhuurder zal de inkomenstoetsing uitvoeren, voorafgaand aan het sluiten van de (onder)huurovereenkomst. Huurder zal daartoe, alvorens tot het afsluiten van een (onder)huurovereenkomst over te kunnen gaan, de relevante gegevens van de onderhuurder ter toetsing overleggen aan verhuurder en zijn goedkeuring voor toewijzing verkrijgen.

Huurder zal bij het aangaan van een (onder)huurovereenkomst alle handelingen verrichten en aan verhuurder alle informatie verstrekken die voor verhuurder noodzakelijk zijn om te voldoen aan artikel 46, tweede lid en art. 48 eerste lid van de Woningwet.

Huurder kan overgaan tot het sluiten van een huurovereenkomst met een onderhuurder nadat de onderstaande gegevens zijn verstrekt en verhuurder heeft vastgesteld dat de toewijzing voldoet aan de inkomenseisen voor toewijzing en de passendheidsnorm:
- de grootte van het huishouden van de onderhuurder;
- het belastbaar inkomen, door verstrekking van de – in de ministeriële regeling op basis van de Woningwet voorgeschreven – inkomensverklaring van de onderhuurder;
- de huurprijs van de wooneenheid.

Huurder zal, op eerste verzoek van verhuurder, de accountant van verhuurder volledig toegang verschaffen tot zijn (huur)administratie ten behoeve van inzage en controle en zijn eigen accountant opdragen aan dit onderzoek mee te werken.

De uitvoering van deze inkomenstoets brengt met zich mee dat persoonsgegevens van de onderhuurders, die huren van huurder, door verhuurder, dan wel ten behoeve van verhuurder, verwerkt worden. Partijen zijn te dezer zake als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken aan te merken. Deze overeenkomst strekt tevens tot doel om een onderlinge regeling als bedoeld in artikel 26 AVG vast te stellen.

7.8 Een overeenkomst van onderhuur mag geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze huurovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, voor de looptijd van de onderhuurovereenkomst.

De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder
Artikel 8

8.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst. Hieronder wordt nadrukkelijk ook verstaan schade ten gevolge van het niet of niet adequaat uitvoeren van het onderhoud dat conform de demarcatielijst (bijlage) door huurder wordt uitgevoerd. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

8.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

8.3 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

8.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

8.5 Het gestelde in artikel 8.4. is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en verhuurder hierover met huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoek plicht in artikel 1.2 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 5.3. om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

8.6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of derden als gevolg van extreme weersomstandigheden, brand, ontploffing en andere calamiteiten. Bovengenoemde omstandigheden, alsmede stoornis door andere huurders of belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, worden door partijen niet beschouwd als gebrek in de zin van artikel 7: 204 BW. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 9

9.1. Huurder is verplicht om het onderhoud dat conform de demarcatielijst (bijlage) door huurder moet worden uitgevoerd tijdig en adequaat uit te voeren.

9.2. Huurder is verplicht tijdig de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade voordoet of dreigt voor te doen. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

9.3. Voor zover huurder hiertoe redelijkerwijs de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

9.4. Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel in enigerlei zin schade aan verhuurder ten gevolge zou kunnen hebben. Deze verplichting geldt in gelijke mate voor personen die met toestemming van huurder gebruik maken van het gehuurde, waaronder in het bijzonder (doch niet uitsluitend) de onderhuurders waaraan huurder de woningen die deel uitmaken van het gehuurde verhuurt.

9.5. Het is huurder niet toegestaan in, op, aan, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken. Vloeren van het gehuurde mogen niet hoger worden belast dan bouwtechnisch toelaatbaar is.

9.6. Huurder draagt zorg voor de eventuele aanvraag van de voor het overeengekomen gebruik benodigde omgevingsvergunning en het voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.

9.7. Huurder is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift en de aanspraken van verhuurder op overheidssteun niet ongedaan worden gemaakt of in gevaar worden gebracht.

9.8. Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:

a. De onroerendezaakbelasting[1], rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;

b. Overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies en leges ter zake van het (in gebruik nemen van het) gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid kunnen worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;

c. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;

d. De lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde dan wel het in het gehuurde gevoerde bedrijf. Indien deze lasten aan verhuurder in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder aan verhuurder het verschuldigde na onverwijlde schriftelijke kennisgeving direct betalen.

9.8 Partijen zijn verplicht desgevraagd aan elkaar alle informatie over het gehuurde te verschaffen, die:

- van één der partijen door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
- noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 10

10.1 Voor rekening van huurder zijn alle kleine herstellingen als bedoeld bij of krachtens artikel 7: 217 BW en de werkzaamheden die aangegeven zijn in de bijgevoegde demarcatielijst.

10.2 Voor rekening van huurder is het herstellen van gebreken aan, en het vervangen van, voorzieningen, uitbreidingen en aanpassingen die door huurder zelf zijn aangebracht of die door verhuurder op verzoek van huurder zijn of worden aangepast. Deze voorzieningen en aanpassingen zullen worden weergegeven in een aparte bijlage die onderdeel uitmaakt van de beschrijving van het gehuurde en die door beide partijen voor akkoord zal worden ondertekend.

10.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

10.4 Huurder zal voorts alle gebreken herstellen, die noodzakelijk zijn geworden als gevolg van nalatigheid van huurder of van de personen, voor wie huurder verantwoordelijk is.

[1] In de beheerovereenkomst opnemen wat de verdeling is tussen verhuurder en huurder. Eigenaarslasten zijn in principe voor de verhuurder, gebruikerslasten voor de huurder

10.5 Indien huurder na aanmaning nalatig blijft in de verplichtingen als genoemd in dit artikel, dan wel indien deze verplichtingen naar het oordeel van verhuurder niet naar behoren worden uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of doen verrichten.

Het uitvoeren van werkzaamheden en herstel van gebreken door verhuurder en huurder

Artikel 11

11.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen die conform de demarcatielijst (bijlage) voor rekening van verhuurder zijn, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst, de beheerovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

11.2 Huurder zal alle dringende (onderhouds-)werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen die conform de beheerovereenkomst van rekening zijn van verhuurder, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, spoedeisende gevallen evenwel uitgezonderd. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder, bewoners en derden zoveel mogelijk wordt beperkt. Dringende (onderhouds)werkzaamheden worden niet beschouwd als gebrek.

11.3 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

11.4. Indien verhuurder na aanmaning nalatig blijft in het uitvoeren van werkzaamheden als genoemd in dit artikel, is huurder gerechtigd deze te verrichten of te doen verrichten en de kosten te verrekenen.

11.5. Huurder is verplicht om het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de huurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst, de beheerovereenkomst of het gebruik voor rekening van verhuurder komen.

Wijzigingen en functionele aanpassingen

Artikel 12

12.1 Indien huurder voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde wenst aan te brengen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt hij daarover in overleg

met verhuurder. Verhuurder kan uitvoering van voorgenomen wijzigingen c.q. verbeteringen uitsluitend verbieden indien en voor zover deze wijzigingen en verbeteringen nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie van het gehuurde, dan wel zwaarwegende bezwaren van de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten. Verhuurder kan voorwaarden stellen bij het aanbrengen van deze veranderingen.

12.2 Het is huurder en verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

12.3 De voor rekening van huurder, tijdens de huurovereenkomst of gedurende de bouw op verzoek van huurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Schade aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

13.1. [Bij het einde van deze huurovereenkomst worden de onderhuurovereenkomsten die huurder gesloten heeft met haar leden voorgezet door verhuurder, die alsdan als rechtstreeks aan de leden zal verhuren, met dien verstande dat enige daarin vervatte afwijkende onderhoudsregeling in aansluiting op de demarcatielijst (bijlage) niet langer van toepassing is, maar dat de reguliere onderhoudsverdeling volgend uit de wettelijke bepalingen en de algemene huurvoorwaarden van verhuurder onverkort van toepassing is. Huurder verplicht zich om de huurovereenkomsten met haar leden zo nodig aan te passen in de hiervoor bedoelde zin voordat deze huurovereenkomst eindigt.]

13.2. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, zal het gehuurde door partijen gezamenlijk worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen worden vastgelegd.

13.3. Huurder zal de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit voeren c.q. doen uitvoeren.

13.4 Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

13.5 Huurder is verplicht alle voorzieningen of wijzigingen die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders is overeengekomen.

13.6 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Het in gebreke zijn van huurder of verhuurder

Artikel 14

14.1 Indien huurder of verhuurder na sommatie in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten, voor rekening van de in gebreke blijvende huurder respectievelijk verhuurder.

14.2 De ingevolge dit artikel door één der partijen te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat een vordering uit handen wordt gegeven.

14.3 [Optioneel artikel: Indien huurder in gebreke blijft het onderhoud als bedoeld in artikel 9.1 uit te voeren, kan verhuurder daarvan nakoming vorderen. Ook kan verhuurder in dat geval ontbinding van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3.5 vorderen. Nu het uitvoeren van een deel van het onderhoud door huurder zelf de essentie van deze huurovereenkomst vormt, is een tekortkoming van huurder op dat punt niet aan te merken als een tekortkoming van bijzondere aard of geringe betekenis, en is ontbinding steeds gerechtvaardigd.]

Overleg

Artikel 15

15.1 Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in de regelgeving of het overheidsbeleid gevolgen hebben voor de naleving van deze overeenkomst of anderszins voor de exploitatie van het gehuurde, treden partijen daarover zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg.

15.2 Partijen zullen op verzoek van de ander, doch in ieder geval ééns iedere [termijn: x maanden/jaarlijks], beleidsmatig overleg voeren over de onderlinge samenwerking en de uitvoering van deze huurovereenkomst. Daarbij zullen partijen in het bijzondere het door huurder uitgevoerde onderhoud en beheer bespreken, waarbij partijen onder meer de daartoe opgestelde meerjarenonderhoudsplanning en de uitvoering daarvan zullen bespreken.

15.3 Partijen verplichten elkaar over en weer gedurende de looptijd van deze overeenkomst onverwijld in kennis te stellen van wijzigingen in hun statuten, die door partijen van wezenlijk belang voor de andere partij worden geacht.

Geschillenregeling

Artikel 17
Indien over de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst geschillen ontstaan, zullen deze geschillen zoveel mogelijk door partijen zelf worden opgelost. Er is sprake van een geschil wanneer één van beide partijen dit heeft verklaard. Indien onderling overleg tussen partijen niet tot overeenstemming leidt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter, tenzij partijen er gezamenlijk voor kiezen het geschil op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.

Wijzigingen in de overeenkomst [optioneel artikel]

Artikel 18
Wijzigingen die voortvloeien uit gewijzigde regelgeving of ingrepen door de overheid, zijn, indien deze aanzienlijke nadelen voor één der partijen met zich meebrengen, te allen tijde reden wijziging van de overeenkomst te verlangen. Indien partijen over de wijziging geen overeenstemming kunnen bereiken, is ieder der partijen gerechtigd dit aan te merken als een geschil en daarop toe te passen de procedure als omschreven in artikel 17 van deze overeenkomst. Dergelijke omstandigheden worden beschouwd als onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 van het BW.

Appartementsrechten

Artikel 19
Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Domiciliekeuze

Artikel 20
Alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, worden gericht aan het statutaire vestigingsadres van huurder.

Algemene huurvoorwaarden

Artikel 21
Van deze huurovereenkomst maken onlosmakelijk deel uit en hierop zijn onverkort van toepassing de algemene huurvoorwaarden d.d. [datum/versie van voorwaarden invullen] van verhuurder, tenzij de inhoud en strekking van deze overeenkomst zich daartegen verzet. In het geval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is bepaald.

Artikel 22
Huurder is verplicht om de algemene huurvoorwaarden van verhuurder onverkort en volledig van toepassing te verklaren op en onderdeel uit te laten maken van de onderhuurovereenkomsten die zij met haar leden sluit, behoudens voor zover de inhoud en strekking van deze overeenkomst en de onderhuurovereenkomst zich daartegen verzetten. Huurder is in dat kader gehouden om uiterlijk bij het sluiten van een

onderhuurovereenkomst een afschrift van deze algemene huurvoorwaarden van verhuurder aan de onderhuurder ter hand te stellen en deze als bijlage bij de onderhuurovereenkomst te voegen.

Bijlagen

Artikel 23

Onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

bijlage 1: beschrijving van het gehuurde inclusief de aanvangsonderhoudsstaat.
bijlage 2: de beschrijving van de levering van zaken en diensten
bijlage 3: beschrijving van de onderhoudsplicht huurder/verhuurder (demarcatielijst)
bijlage 4: beheerovereenkomst
bijlage 5: algemene huurvoorwaarden verhuurder d.d. [datum/versie van voorwaarden invullen]

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]

[naam verhuurder]; [Naam]	[naam huurder]; [Naam]
	[naam huurder]; [Naam]
	[naam huurder]; [Naam]

Meer informatie over deze Sjabloon-huurovereenkomst?

Rogier Goeman | VBTM advocaten | R.Goeman@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl

Bijlage 4. Beheerovereenkomst

(zonder collectieve huurovereenkomst)

Gebruiksaanwijzing bij de

‘[SJABLOON] BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE
[variant zonder collectieve huurovereenkomst]’.

In deze variant huren de huurders/leden van de vereniging rechtstreeks van de woningcorporatie.

Hoe werkt het sjabloon?
Het sjabloon kan gebruikt worden door er situatie specifieke informatie aan toe te voegen. Om dit proces te vereenvoudigen, staan er rechte haakjes [ ] en is de tekst blauw gemarkeerd waar situatie specifieke informatie toegevoegd dient te worden. De blauwe tekst tussen de rechte haakjes geeft aan welke type informatie er ingevuld dient te worden. Ook worden er soms voorbeelden genoemd van hetgeen ingevuld kan worden. De rechte haakjes en de blauwe tekst zijn na het invullen van het sjabloon volledig verdwenen. In de definitieve versie is alles zwart.

Is de demarcatielijst als bijlage verplicht?
Bij een taakverdeling waarbij de vereniging zeer beperkt taken en verantwoordelijkheden overneemt kan de demarcatielijst vervangen worden door een heldere omschrijving van de taken en verantwoordelijkheden. Indien dat het geval is, dient dit veranderd te worden in de beheerovereenkomst beheercoöperatie lichte variant.

NB: op de volgende pagina's staat een niet-werkende weergave.
Het invulbare Wordsjabloon kunt u hier downloaden.

[SJABLOON] BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE [zonder collectieve huurovereenkomst]

Bij het verhuren van de woningen aan individuele huurders en het delen van de verantwoordelijkheid voor het beheer van die woningen met een beheercoöperatie.

De ondergetekenden:

.....[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "verhuurder",

en

.....[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "beheercoöperatie",

Verhuurder en beheercoöperatie zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: "partijen"

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. De beheercoöperatie is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

B. De beheercoöperatie wenst het beheer van het complex [korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage] (hierna aangeduid als: het complex) te verzorgen en verhuurder is bereid het beheer van het complex te laten verzorgen door de beheercoöperatie ten einde het bevorderen van het zelfbeheer door (de leden van de) beheercoöperatie. Deze beheerovereenkomst vormt de basis voor het beheer door de beheercoöperatie.

PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Doel en duur van de overeenkomst
Artikel 1

1.1 De verhuurder geeft het beheer van het complex [OF: de volgende delen van het complex: {korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage}] aan de beheercoöperatie, die het beheer aanneemt, onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de onderhavige overeenkomst.

1.2 Deze beheerovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).

1.3 De beheerovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van 6 maanden geldt.

1.4 In afwijking van het bepaalde in lid 3 is de verhuurder bevoegd om deze overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van [2] maanden op te zeggen, zonder gehouden te zijn tot betaling van schadevergoeding, indien:

a. minder dan [getal invullen] procent van de huurders van woongelegenheden in het complex lid is van de beheercoöperatie;
b. de beheercoöperatie meer dan [getal invullen] maanden geen bestuur heeft;
c. de beheercoöperatie zich niet houdt aan de overeengekomen toewijzingsregels;
d. de beheercoöperatie beschikt over onvoldoende financiële middelen om haar verplichtingen na te komen;
e. de beheercoöperatie haar verplichtingen inzake beheer en onderhoud niet of niet naar behoren nakomt.

Budgetten
Artikel 2

2.1 Ten behoeve van het beheer en onderhoud wordt [jaarlijks / voor een periode van ….. jaar] door verhuurder een budget toegekend aan de beheercoöperatie. De budgetten voor beheer en onderhoud worden als volgt berekend en vastgesteld. [Geef hier aan hoe de budgetten worden berekend. Maak eventueel onderscheid naar type, zoals verhuur, onderhoud, leefbaarheid]. Deze rekenmethode vormt ook de basis voor eventuele aanpassingen in budgetten tijdens de duur van deze overeenkomst.

2.2 De uitbetaling van de budgetten door verhuurder aan de beheercoöperatie geschiedt [Noteer aan wat is afgesproken. Bijvoorbeeld: 1) in zijn totaliteit voorafgaand aan het jaar. 2) in termijnen. Ieder kwartaal wordt een kwart van het budget overgemaakt op rekening van de beheercoöperatie. / na uitvraag van de beheercoöperatie. De woningcorporatie reserveert het budget. De beheercoöperatie heeft daarop trekkingsrecht.]

2.3 De door de verhuurder aan de beheercoöperatie toegekende budgetten zijn uitsluitend bestemd voor beheer en onderhoud van [omschrijving als opgenomen in de Overwegingen onder B]. Budgetoverschotten vallen niet in het vermogen van de beheercoöperatie. Partijen maken de volgend procesafspraak ten aanzien van de aanwending van budgetoverschotten: [Noteer wat is afgesproken.]

2.4 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor budgetoverschrijdingen, en eventuele tekorten komen voor rekening en risico van de beheercoöperatie. Indien er sprake is van een verwachte budgetoverschrijding dan meldt de beheercoöperatie dat bij de woningcorporatie, en treden zij daarover in gesprek.

Het beheer
Artikel 3

3.1 Het door de beheercoöperatie te verzorgen beheer en onderhoud bestaat uit de volgende werkzaamheden:

3.1.1 Technisch beheer: het in goede staat van onderhoud houden van het beheerde opdat dit volgens zijn bestemming kan worden gebruikt.
De werkzaamheden die vallen onder het technisch beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [2].

3.1.2 Financieel beheer: de verhuur van de woningen en overige ruimtes, het innen van door de huurders verschuldigde gelden, het doen van voor het beheer noodzakelijke uitgaven. De werkzaamheden die vallen onder het financieel beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [3].

3.1.3 Administratief beheer: het verrichten van alle met het voorgaande verbonden handelingen en rechtshandelingen; het afleggen van verantwoording aan verhuurder. Dit alles onder voorwaarden zoals vermeld in de volgende artikelen van deze overeenkomst.
De werkzaamheden die vallen onder het administratief beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [4].

3.1.4 Sociaal beheer: het toewijzen van de woningen, het bevorderen van de leefbaarheid en het zorgen voor een goed sociaal klimaat. De werkzaamheden die vallen onder het sociaal beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [5].

3.2 Verplichtingen beheercoöperatie

De beheercoöperatie is verplicht:

a. Het beheer te voeren zoals een goede beheerder betaamt;
b. Zich te houden aan aanwijzingen van verhuurder ter zake het beheer;
c. Verhuurder mondeling op de hoogte te brengen, desgevraagd schriftelijk, van alle feiten en omstandigheden welke voor verhuurder van belang zijn;
d. Zelf het beheer te voeren; de beheercoöperatie heeft niet het recht derden geheel of gedeeltelijk in zijn plaats te stellen voor wat betreft zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst.

Verder is de beheercoöperatie bevoegd tot ontruiming van het gehuurde over te gaan, op basis van uitgangspunten zoals geformuleerd door verhuurder.

3.1 Aansprakelijkheid beheercoöperatie

3.3.1 Beheercoöperatie is aansprakelijk voor de schade, ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het beheer en onderhoud, welke is veroorzaakt door hem of derden voor wie hij verantwoordelijk is, tenzij hij kan aantonen dat de schade niet te wijten is aan opzet, schuld of nalatigheid zijnerzijds of degenen voor wie hij verantwoordelijk is. In de situatie bedoeld in de vorige volzin zal de beheercoöperatie de verhuurder vrijwaren voor aanspraken van derden tot schadevergoeding. Onder derden zijn ook begrepen de huurders met wie de beheercoöperatie huurcontracten heeft gesloten.

Administratie en bevoegdheden beheercoöperatie
Artikel 4

4.1 De beheercoöperatie dient een administratie aan te leggen en bij te houden ten dienste van het beheer.

4.2 De beheercoöperatie treedt op als verhuurder in huurprijsconflicten en andere geschillen tussen de beheercoöperatie en haar (onder)huurders, onderhevig aan de oordeelsvorming van de Huurcommissie en de Kantonrechter.

4.3 Tot de taak van de huurder behoort mede het onderhouden van de noodzakelijke contacten met de huurders, het behandelen en voor afhandeling zorgdragen van klachten en verzoeken van huurders.

4.4 De beheercoöperatie bepaalt in overleg met de huurders het te verstrekken servicepakket aan de huurders en de hieraan verbonden kosten welke bij hen in rekening gebracht worden.

4.5 De beheercoöperatie is gerechtigd de huurders maandelijks een voorschot op deze servicekosten in rekening te brengen op basis van de begroting.

4.6 De beheercoöperatie zal een afrekening van de servicekosten, jaarlijks ter kennis brengen van de huurders.

4.7 Ten aanzien van het sluiten van contracten met derden ten behoeve van beheer en onderhoud zal de huurder dergelijke contracten uitsluitend op eigen naam aangaan. De daaruit voortvloeiende risico's zijn voor rekening van de beheercoöperatie.

Woningtoewijzing
Artikel 5

5.1 De woningen worden [als sociale huurwoningen] verhuurd volgens de geldende gemeentelijke, Rijks- en Europese regelgeving, waaronder passend toewijzen.

5.2 De beheercoöperatie is niet bevoegd om de woningen toe te wijzen. Die bevoegdheid blijft bij de verhuurder.

5.3 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het aandragen van geschikte kandidaten bij de woningcorporatie die voldoen aan artikel 5.4.

5.4 De aangedragen kandidaten voldoen aan de kenmerken vastgelegd in bijlage [6].

5.5 De verhuurder is verantwoordelijk voor de toetsing van de inkomensgegevens van de kandidaat.

Mutaties
Artikel 6

6.1 De beheercoöperatie zal ten aanzien van leegkomende wooneenheden de benodigde activiteiten verrichten om tijdig een kandidaat aan te dragen bij de verhuurder.

6.2 Bij beëindiging van een huurovereenkomst zal de beheercoöperatie uiterlijk per de afloopdatum het gehuurde inspecteren op de staat waarin het door de huurder ter beschikking wordt gesteld; de huurder zal de beheercoöperatie daarbij schriftelijk aansprakelijk stellen voor eventueel alsdan geconstateerde schade, vermissingen, dan wel het in de oorspronkelijke staat

terugbrengen van de woning. Van de gehouden voor- en eindinspectie dient de huurder een rapport in zijn administratie te bewaren

6.3 De kosten van geconstateerde schade, vermissingen en /of terugbrengen in oorspronkelijke staat en ook achterstallige betalingen dienen door de beheercoöperatie op de onderhuurder te worden verhaald c.q. te worden verrekend met de ontvangen waarborgsom, zo deze is overeengekomen.

6.4 Leegstand bij mutatie: [opnemen wat is afgesproken, bijvoorbeeld: indien de beheercoöperatie niet tijdig een kandidaat voordraagt waardoor leegstand bij mutatie dreigt, is de verhuurder gerechtigd een kandidaat aan te wijzen aan wie de leegstaande woning verhuurd wordt.

Verzekeringen
Artikel 7

7.1 De beheercoöperatie is verplicht om een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en een bewijs te leveren aan de verhuurder.

7.2 [overige verzekeringen, indien afgesproken]

Onderhoud en investeringen in het vastgoed
Artikel 8

Beheercoöperatie en verhuurder komen de volgende verdeling van de verantwoordelijkheden voor het onderhoud overeen. De uitwerking hiervan staat in de demarcatielijst die als Bijlage [1] deel uitmaakt van deze beheerovereenkomst: [de meest voorkomende verdeling wordt als uitgangspunt genomen]

8.1 Beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dagelijks- en het klachtenonderhoud. Indien onderhoud wenselijk is dat onder verantwoordelijkheid van de verhuurder valt, deelt huurder dat aan verhuurder mede.

8.2 Beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het verrichten van inspecties bij mutaties (zie Artikel 7) en voor onderhoudswerkzaamheden tot een maximum van [bedrag] euro.

8.3 Verhuurder is verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten voor onderhoud van installaties zoals verwarmingsinstallaties, hydroforen, mechanische ventilatie en liften.

8.4 Verhuurder is verantwoordelijk voor het planmatig en cyclisch onderhoud.

8.5 Verhuurder is verplicht om plannen voor veranderingen aan het gehuurde voor te leggen aan huurder. In principe is instemming van de huurder noodzakelijk tenzij de verandering het gevolg is van wettelijke bepalingen en/of eisen met betrekking tot de veiligheid.

Demarcatielijst
Artikel 9

9.1 Verhuurder en beheercoöperatie bepalen aan de hand van een demarcatielijst welke taken voor welke partij zijn. Nadat beide partijen akkoord zijn, wordt de demarcatielijst als onlosmakelijke bijlage aan deze overeenkomst opgenomen.

Kwaliteitsnormen
Artikel 10
beheercoöperatie houdt zich aan verschillende kwaliteitsnormen. Deze worden periodiek geëvalueerd (artikel 13). De kwaliteitsnormen van de verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en eventuele overige kwaliteitsnormen zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [7].

Tekortkoming in de nakoming
Artikel 11
10.1 Als een partij tekortschiet in de nakoming van één of enige van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, zal zij door de andere partij kunnen worden aangemaand om binnen een redelijke termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
10.2 Blijft nakoming binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn uit, dan is de aangemaande partij in verzuim en is deze partij verplicht de schade die de andere partij daardoor lijdt te vergoeden.

Geschillenregeling
Artikel 12
12.1 Verhuurder en beheercoöperatie zullen zich inspannen om in overleg en redelijkheid geschillen van mening op te lossen. Als blijkt dat een geschil blijft bestaan dan:
a) Benoemen beide partijen een vertegenwoordiger van buiten hun geledingen die zitting nemen in de Geschillencommissie. De twee leden van de geschillencommissie benoemen een onafhankelijke derde die optreedt als voorzitter.
b) Worden de kosten van de geschillencommissie evenredig gedeeld door verhuurder en huurder.
12.2 Indien het niet binnen een termijn van [x maanden] mogelijk gebleken is om een geschil op de in lid 1 bedoelde wijze op te lossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te [plaats].

Evaluatie en verantwoording
Artikel 13
13.1 Beheercoöperatie overhandigt jaarlijks, uiterlijk op 1 juni de jaarrekening van het voorafgaande jaar. De jaarrekening wordt voorzien van een 'Bestuurdersverklaring' conform de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties.

13.2 [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] overleggen beheercoöperatie en verhuurder om de voortgang te evalueren en plannen voor het komend jaar te bespreken.

13.3 De evaluatie kan aanleiding zijn voor het aanpassen van de beheerovereenkomst en/of de verdeling van taken vastgelegd in de demarcatielijst, mits beide partijen instemmen.

Wijziging van de overeenkomst
Artikel 12
12.1 Wijziging van of aanvulling op deze overeenkomst kan slechts rechtsgeldig geschieden door een door beide partijen ondertekende schriftelijke aanvulling van de overeenkomst.

Bijlagen

De navolgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

1. Demarcatielijst d.d. [invullen];
2. Nadere omschrijving technisch beheer;
3. Nadere omschrijving financieel beheer;
4. Nadere omschrijving administratief beheer;
5. Nadere omschrijving sociaal beheer;
6. Kenmerken woningtoewijzing*;
7. Kwaliteitsnormen verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en overig;
8. [eventuele andere bijlage].

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]

[naam verhuurder];	[naam beheercoöperatie];
[Naam]	[Naam]
	[naam beheercoöperatie];
	[Naam]
	[naam beheercoöperatie];
	[Naam]

***[Sjabloon] Bijlage 6. Kenmerken woningtoewijzing**

[deze bijlage is een nadere uitwerking van artikel 5.4.]

De aangedragen kandidaten voldoen aan de volgende kenmerken: [getallen invullen en weghalen waarover niets wordt afgesproken of toevoegen wat wel wordt afgesproken]

a. Kandidaten voor woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens hebben een jaarinkomen van maximaal [aantal] euro.
b. Kandidaten voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens hebben een jaarkinkomen van maximaal [aantal] euro.
c. Kandidaten voor eengezinswoningen hebben een huishoudsamenstelling van minimaal [aantal] personen.
d. [meer afspraken?]

Meer informatie over deze voorbeeld-beheerovereenkomst?

Hans van Doesburg | VBTM advocaten | H.van.Doesburg@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl

Bijlage 5. Sjabloon Beheerovereenkomst

(met collectieve huurovereenkomst)

Gebruiksaanwijzing bij de

'[SJABLOON] BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE
[variant met collectieve huurovereenkomst]'.

In deze variant huurt de vereniging de woningen (als geheel) van de woning-corporatie.

Let op:

- De BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE is ondergeschikt aan de HUUROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE en dient als bijlage daarbij.
- De AW ziet de verhuur van een complex aan een beheercoöperatie als een vorm van intermediair verhuur. Het is daarom van belang dat in de beheerovereenkomst en de huurovereenkomst eenduidige afspraken staan over verantwoording en passend toewijzen.

Hoe werkt het sjabloon?

Het sjabloon kan gebruikt worden door er situatie specifieke informatie aan toe te voegen. Om dit proces te vereenvoudigen, staan er rechte haakjes [ ] en is de tekst blauw gemarkeerd waar situatie specifieke informatie toegevoegd dient te worden. De blauwe tekst tussen de rechte haakjes geeft aan welke type informatie er ingevuld dient te worden. Ook worden er soms voor-beelden genoemd van hetgeen ingevuld kan worden. De rechte haakjes en de blauwe tekst zijn na het invullen van het sjabloon volledig verdwenen. In de definitieve versie is alles zwart.

NB: op de volgende pagina's staat een niet-werkende weergave.
Het invulbare Wordsjabloon kunt u hier downloaden.

[SJABLOON] BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE [met collectieve huurovereenkomst]

Bij het verhuren van de woningen aan een vereniging

De ondergetekenden:

.....[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "verhuurder",

en

.....[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "beheercoöperatie",

Verhuurder en beheercoöperatie zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: "partijen"

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. De verhuurder verhuurt het complex [korte omschrijving] (hierna aangeduid als: het complex) aan de beheercoöperatie en heeft daarvoor op [datum] een huurovereenkomst (hierna aangeduid als: de Huurovereenkomst) gesloten met de beheercoöperatie. De Huurovereenkomst en deze beheerovereenkomst vormen samen de basis voor het beheer door de beheercoöperatie.

B. De beheercoöperatie is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet en stelt zich ten doel om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. De beheercoöperatie wenst het beheer en onderhoud te verzorgen van [korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage] in het complex, en de verhuurder is bereid om dat beheer en onderhoud te laten verzorgen door de beheercoöperatie.

PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Doel en duur van de overeenkomst
Artikel 1

1.1 De beheercoöperatie draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de [omschrijving als opgenomen in de Overwegingen onder B], onder de in deze beheerovereenkomst vastgelegde voorwaarden.

1.2 De beheerovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).

1.3 Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn van [aantal] jaar wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een termijn van telkens [aantal in cijfers] jaar, tenzij partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen.

1.4 De beheerovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van [12] maanden geldt. Deze opzegtermijn geldt ook als de Huurovereenkomst met onbepaalde tijd is verlengd.

1.5 In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de verhuurder bevoegd om deze overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van [2] maanden op te zeggen, zonder gehouden te zijn tot betaling van schadevergoeding, indien:

a. minder dan [getal invullen] procent van de huurders van woongelegenheden in het complex lid is van de beheercoöperatie;
b. de beheercoöperatie meer dan [getal invullen] maanden geen bestuur heeft;
c. de beheercoöperatie zich niet houdt aan de overeengekomen toewijzingsregels;
d. de beheercoöperatie beschikt over onvoldoende financiële middelen om haar verplichtingen na te komen;
e. de beheercoöperatie haar verplichtingen inzake beheer en onderhoud niet of niet naar behoren nakomt.

1.6 Beëindigen van de Huurovereenkomst leidt automatisch tot het einde van deze beheerovereenkomst.

Huurprijs en budgetten
Artikel 2

2.1 De Huurovereenkomst bepaalt in Artikel 4.2 dat de huurprijs die huurder aan verhuurder betaalt als volgt wordt opgebouwd: [artikel 4.2 van de Huurovereenkomst overnemen]

2.2 Ten behoeve van het beheer en onderhoud wordt [jaarlijks / voor een periode van ….. jaar] door verhuurder een budget toegekend aan de beheercoöperatie. De budgetten voor beheer en onderhoud worden als volgt berekend en vastgesteld: [Geef hier aan hoe de budgetten worden berekend. Maak eventueel onderscheid naar type, zoals verhuur, onderhoud, leefbaarheid]. Deze rekenmethode vormt ook de basis voor eventuele aanpassingen in budgetten tijdens de duur van deze overeenkomst.

2.3 De uitbetaling van de budgetten door verhuurder aan de beheercoöperatie geschiedt [Noteer wat is afgesproken. Bijvoorbeeld: 1) in zijn totaliteit voorafgaand aan het jaar. 2) in termijnen. Ieder kwartaal wordt een kwart van het budget overgemaakt op rekening van de beheercoöperatie. / na uitvraag van de beheercoöperatie. De woningcorporatie reserveert het budget. De beheercoöperatie heeft daarop trekkingsrecht.]

2.4 De door de verhuurder aan de beheercoöperatie toegekende budgetten zijn uitsluitend bestemd voor beheer en onderhoud van [omschrijving als opgenomen in de Overwegingen onder B]. Budgetoverschotten vallen niet in het vermogen van de beheercoöperatie. Partijen maken de volgende procesafspraak ten aanzien van de aanwending van budgetoverschotten: [Noteer wat is afgesproken.]

2.5 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor budgetoverschrijdingen, en eventuele tekorten komen voor rekening en risico van de beheercoöperatie. Indien er sprake is van een verwachte budgetoverschrijding dan meldt de beheercoöperatie dat bij de woningcorporatie, en treden zij daarover in gesprek.

Het beheer
Artikel 3

3.1 Het door de beheercoöperatie te verzorgen beheer en onderhoud bestaat uit de volgende werkzaamheden:

3.1.1 Technisch beheer: het in goede staat van onderhoud houden van het beheerde opdat dit volgens zijn bestemming kan worden gebruikt. De werkzaamheden die vallen onder het technisch beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [2].

3.1.2 Financieel beheer: de verhuur van de woningen en overige ruimtes, het innen van door de huurders verschuldigde gelden, het doen van voor het beheer noodzakelijke uitgaven. De werkzaamheden die vallen onder het financieel beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [3].

3.1.3 Administratief beheer: het verrichten van alle met het voorgaande verbonden handelingen en rechtshandelingen; het afleggen van verantwoording aan verhuurder. Dit alles onder voorwaarden zoals vermeld in de volgende artikelen van deze overeenkomst. De werkzaamheden die vallen onder het administratief beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [4].

3.1.4 Sociaal beheer: het toewijzen van de woningen, het bevorderen van de leefbaarheid en het zorgen voor een goed sociaal klimaat. De werkzaamheden die vallen onder het sociaal beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [5].

3.2 Verplichtingen beheercoöperatie

De beheercoöperatie is verplicht:

a. Het beheer te voeren zoals een goede beheerder betaamt;
b. Zich te houden aan aanwijzingen van verhuurder ter zake het beheer;
c. Verhuurder mondeling op de hoogte te brengen, desgevraagd schriftelijk, van alle feiten en omstandigheden welke voor verhuurder van belang zijn;
d. Zelf het beheer te voeren; de beheercoöperatie heeft niet het recht derden geheel of gedeeltelijk in zijn plaats te stellen voor wat betreft zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst.

Verder is de beheercoöperatie bevoegd tot ontruiming van het gehuurde over te gaan, op basis van uitgangspunten zoals geformuleerd door verhuurder.

3.3 Aansprakelijkheid beheercoöperatie

3.3.1 Beheercoöperatie is aansprakelijk voor de schade, ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het beheer en onderhoud, welke is veroorzaakt door hem of derden voor wie hij verantwoordelijk is, tenzij hij kan aantonen dat de schade niet te wijten is aan opzet, schuld of nalatigheid zijnerzijds of degenen voor wie hij verantwoordelijk is. In de

situatie bedoeld in de vorige volzin zal de beheercoöperatie verhuurder vrijwaren voor aanspraken van derden tot schadevergoeding. Onder derden zijn ook begrepen de huurders met wie de beheercoöperatie huurcontracten heeft gesloten.

Administratie en bevoegdheden beheercoöperatie
Artikel 4

4.1 De beheercoöperatie dient een administratie aan te leggen en bij te houden ten dienste van het beheer.

4.2 De beheercoöperatie treedt op als verhuurder in huurprijsconflicten en andere geschillen tussen de beheercoöperatie en haar (onder)huurders, onderhevig aan de oordeelsvorming van de Huurcommissie en de Kantonrechter.

4.3 Tot de taak van de beheercoöperatie behoort mede het onderhouden van de noodzakelijke contacten met de huurders, het behandelen en voor afhandeling zorgdragen van klachten en verzoeken van huurders.

4.4 De beheercoöperatie bepaalt in overleg met de huurders het te verstrekken servicepakket aan de huurders en de hieraan verbonden kosten welke bij hen in rekening gebracht worden.

4.5 De beheercoöperatie is gerechtigd de huurders maandelijks een voorschot op deze servicekosten in rekening te brengen op basis van de begroting.

4.6 De beheercoöperatie zal een afrekening van de servicekosten, jaarlijks ter kennis brengen van de huurders.

4.7 Ten aanzien van het sluiten van contracten met derden ten behoeve van beheer en onderhoud zal de beheercoöperatie dergelijke contracten uitsluitend op eigen naam aangaan. De daaruit voortvloeiende risico's zijn voor rekening van de beheercoöperatie.

Woningtoewijzing
Artikel 5

5.1 De woningen worden [als sociale huurwoningen] verhuurd volgens de geldende gemeentelijke, Rijks- en Europese regelgeving, waaronder passend toewijzen.

5.2 De beheercoöperatie is bevoegd om de woningen toe te wijzen. Daarbij dient de beheercoöperatie zich te houden aan de bepalingen van de Huurovereenkomst beheercoöperatie, artikel 7.

5.3 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het toewijzen van de woningen aan huurders die voldoen aan artikel 7 van de Huurovereenkomst beheercoöperatie en aan artikel 5.4. van deze beheerovereenkomst.

5.4 De onderhuurders van de woningen die worden toegewezen dienen te voldoen aan de kenmerken in Bijlage [6].

5.5 De beheercoöperatie voldoet aan de afspraken over de huurprijs aan een huurtoeslaggerechtigde, zoals vastgelegd in Bijlage [6].

Huurcontracten en huurincasso
Artikel 6

6.1 De beheercoöperatie dient een huurovereenkomst met een onderhuurder in drievoud te ondertekenen, waarbij één exemplaar bij de beheercoöperatie blijft, één voor de onderhuurder bestemd is en één voor verhuurder.

6.2 De beheercoöperatie zal in de huurovereenkomst een clausule opnemen dat bij beëindiging van deze overeenkomst de verhuurder in plaats van de beheercoöperatie als verhuurder zal optreden.

6.3 De beheercoöperatie is bevoegd de door hem gesloten huurovereenkomst op de wettelijk voorgeschreven wijze te beëindigen en is bevoegd de eventueel daaruit voortvloeiende ontruimingen uit te voeren.

6.4 De beheercoöperatie draagt zorg voor stipte inning van de huurpenningen.

6.5 De beheercoöperatie is bevoegd huurbetalingen die uitblijven langs gerechtelijke weg in te vorderen, waarbij de norm geldt, dat bij 2 maanden huurachterstand de vordering uit handen wordt gegeven.

6.6 De beheercoöperatie zal de van de huurders ontvangen waarborgsommen, indien overeengekomen, na ontvangst beheren.

Mutaties
Artikel 7

7.1 De beheercoöperatie zal ten aanzien van leegkomende wooneenheden de benodigde activiteiten verrichten om tot een zo spoedig mogelijke nieuwe toewijzing te komen.

7.2 Bij beëindiging van een huurovereenkomst zal de beheercoöperatie uiterlijk per de afloopdatum het gehuurde inspecteren op de staat waarin het door de beheercoöperatie ter beschikking wordt gesteld; de beheercoöperatie zal de huurder daarbij schriftelijk aansprakelijk stellen voor eventueel alsdan geconstateerde schade, vermissingen, dan wel het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de woning. Van de gehouden voor- en eindinspectie dient de beheercoöperatie een rapport in zijn administratie te bewaren

7.3 De kosten van geconstateerde schade, vermissingen en /of terugbrengen in oorspronkelijke staat en ook achterstallige betalingen dienen door de beheercoöperatie op de onderhuurder te worden verhaald c.q. te worden verrekend met de ontvangen waarborgsom, zo deze is overeengekomen.

7.4 Leegstand bij mutatie: [opnemen wat is afgesproken, bijvoorbeeld: De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dragen van de huurderving die ontstaat bij leegstand bij mutatie en/of bij een leegstand die twee maanden of langer voortduurt is verhuurder gerechtigd kandidaten aan te wijzen aan wie de leegstaande wooneenheid worden verhuurd.]

Verzekeringen en belastingen
Artikel 8

1. Opstalverzekering: [opnemen wat van toepassing is, bijvoorbeeld A) de verhuurder is verantwoordelijk voor de opstalverzekering. B) De beheercoöperatie is verplicht om het vastgoed te verzekeren tegen brand en overige schade. De verhuurder bepaalt de hoogte van het te verzekeren bedrag, de premie wordt in mindering gebracht bij het bepalen van de huur van het complex.]
2. De beheercoöperatie is verplicht om een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en een bewijs te leveren aan de verhuurder.
3. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het afsluiten van een glasverzekering.
4. De verhuurder is verantwoordelijk voor het betalen van belastingen die betrekking hebben op het complex en voor zijn rekening zijn, waaronder begrepen [opnemen wat van toepassing is, bijvoorbeeld A) de eigenaar van het vastgoed zoals de Onroerend Zaak Belasting, rioolrecht en gemeentelijke heffingen. B) een verdeling tussen verhuurder en huurder.]
5. [overige verzekeringen, indien afgesproken]

Onderhoud en investeringen in het vastgoed
Artikel 9

De beheercoöperatie en verhuurder komen de volgende verdeling van de verantwoordelijkheden voor het onderhoud overeen. De uitwerking hiervan staat in de demarcatielijst die als Bijlage [1] deel uitmaakt van deze beheerovereenkomst: [de meest voorkomende verdeling wordt als uitgangspunt genomen]

9.1 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dagelijks- en het klachtenonderhoud. Indien onderhoud wenselijk is dat onder verantwoordelijkheid van de verhuurder valt, deelt de beheercoöperatie dat aan verhuurder mede.

9.2 De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het verrichten van inspecties bij mutaties (zie Artikel 7) en voor onderhoudswerkzaamheden tot een maximum van [bedrag] euro.

9.3 Verhuurder is verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten voor onderhoud van installaties zoals verwarmingsinstallaties, hydroforen, mechanische ventilatie en liften.

9.4 Verhuurder is verantwoordelijk voor het planmatig en cyclisch onderhoud.

9.5 Indien de beheercoöperatie van plan is om verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde aan te brengen dan is hij verplicht om de plannen voor te leggen aan de verhuurder en om de toestemming van de verhuurder te krijgen alvorens de geplande investering/verandering uit te voeren.

9.6 Verhuurder is verplicht om plannen voor veranderingen aan het gehuurde voor te leggen aan de beheercoöperatie. In principe is instemming van de beheercoöperatie noodzakelijk tenzij de verandering het gevolg is van wettelijke bepalingen en/of eisen met betrekking tot de veiligheid.

Kwaliteitsnormen
Artikel 10
De beheercoöperatie houdt zich aan verschillende kwaliteitsnormen. Deze worden periodiek geëvalueerd (artikel 14). De kwaliteitsnormen van de verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en eventuele overige kwaliteitsnormen zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [7].

Demarcatielijst
Artikel 11
11.1 Verhuurder en de beheercoöperatie bepalen aan de hand van een demarcatielijst welke taken voor welke partij zijn. Nadat beide partijen akkoord zijn, wordt de demarcatielijst als onlosmakelijke bijlage aan deze overeenkomst opgenomen.

Tekortkoming in de nakoming
Artikel 12
12.1 Als een partij tekortschiet in de nakoming van één of enige van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, zal zij door de andere partij kunnen worden aangemaand om binnen een redelijke termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
12.2 Blijft nakoming binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn uit, dan is de aangemaande partij in verzuim en is deze partij verplicht de schade die de andere partij daardoor lijdt te vergoeden.

Geschillenregeling
Artikel 13
13.1 Verhuurder en de beheercoöperatie zullen zich inspannen om in overleg en redelijkheid geschillen van mening op te lossen. Als blijkt dat een geschil blijft bestaan dan:
a) Benoemen beide partijen een vertegenwoordiger van buiten hun geledingen die zitting nemen in de Geschillencommissie. De twee leden van de geschillencommissie benoemen een onafhankelijke derde die optreedt als voorzitter.
b) Worden de kosten van de geschillencommissie evenredig gedeeld door verhuurder en de beheercoöperatie.
13.2 Indien het niet binnen een termijn van [x maanden] mogelijk gebleken is om een geschil op de in lid 1 bedoelde wijze op te lossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te [plaats].

Evaluatie en verantwoording
Artikel 14
14.1 De beheercoöperatie overlegt jaarlijks, uiterlijk op 1 juni de jaarrekening over het voorafgaande boekjaar. De jaarrekening wordt voorzien van een 'Bestuurdersverklaring' conform de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties.

14.2 [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] overleggen de beheercoöperatie en verhuurder om de voortgang te evalueren en plannen voor het komend jaar te bespreken.

14.3 Verhuurder evalueert [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] of de beheercoöperatie en het vastgoed dat zij in beheer heeft nog voldoet aan de afgesproken kwaliteitseisen in artikel 13.

14.4 De evaluatie kan aanleiding zijn voor het aanpassen van de beheerovereenkomst en/of de verdeling van taken vastgelegd in de demarcatielijst, mits beide partijen instemmen.

Wijziging van de overeenkomst
Artikel 15

15.1 Wijziging van of aanvulling op deze overeenkomst kan slechts rechtsgeldig geschieden door een door beide partijen ondertekende schriftelijke aanvulling van de overeenkomst.

Bijlagen

De navolgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze beheerovereenkomst:

1. Demarcatielijst d.d. [invullen];
2. Nadere omschrijving technisch beheer;
3. Nadere omschrijving financieel beheer;
4. Nadere omschrijving administratief beheer;
5. Nadere omschrijving sociaal beheer;
6. Kenmerken woningtoewijzing;
7. Kwaliteitsnormen verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en overig;
8. [eventuele andere bijlage].

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]

[naam verhuurder];	[naam vereniging];
[Naam]	[Naam]
	[naam vereniging];
	[Naam]
	[naam vereniging];
	[Naam]

***[Sjabloon] Bijlage 6. Kenmerken woningtoewijzing**
[deze bijlage is een nadere uitwerking van de artikelen 5.4. en 5.5.]

5.6 De onderhuurders van de woningen die worden toegewezen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: [aantallen invullen en weghalen waarover niets wordt afgesproken of toevoegen wat wel wordt afgesproken]

a. Kandidaten voor woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens hebben een jaarinkomen van maximaal [aantal] euro.
b. Kandidaten voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens hebben een jaarkinkomen van maximaal [aantal] euro.
c. Kandidaten voor eengezinswoningen hebben een huishoudsamenstelling van minimaal [aantal] personen.
d. [meer afspraken?]

5.7 De beheercoöperatie is verplicht bij verhuur aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag een huurprijs te berekenen die valt op of onder de aftoppingsgrens voor het betreffende jaar (€ 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van drie of meer personen, prijspeil 2019). [ter informatie: dit artikel streeft naar 100% passend toewijzen. Indien daarover andere afspraken zijn gemaakt, dit artikel veranderen of weglaten.]

Meer informatie over deze voorbeeld-beheerovereenkomst?

Hans van Doesburg | VBTM advocaten | H.van.Doesburg@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl

Bijlage 6. Demarcatielijst onderhoud

Sjabloon demarcatielijst beheercoöperatie						
Onderhoud						
Werkzaamheden	**Verantwoordelijkheid**			**Uitvoering**	**Opmerking**	**Document**
	corporatie	**beheercoöperatie**	**bewoner**			
Brandveiligheid						
rookmelders plaatsen						
rookmelders batterijen periodiek vervangen						
brandhaspels plaatsen						
randhaspels periodiek laten controleren						
brandblussers plaatsen						
brandblussers periodiek laten controleren						
inboedelverzekering						
opstalverzekering						
Dagelijks/niet planmatig onderhoud						
glasherstel						
rioolopstoppingen						
schade aan sloten						
lekkende kranen						

verstopte wc's ontstoppen						
verstopte afvoeren ontstoppen						
lekkages						
overige schade						
riolering buiten het gebouw ontstoppen						
Installaties						
CV installatie						
cv-ketel jaarlijks controle en onderhoud						
cv-installatie bijvullen en ontluchten						
vorstvrijhouden van de cv-installatie						
ontluchten radiatoren						
vulslang en sleutels voor ontluchting vervangen						
rookgasafvoeren vegen						
Mechanische ventilatie						
ventilatieroosters vrijhouden en schoonmaken						
afzuigkappen en filters schoonhouden						
herstel mechanische ventilatie unit						
vervanging mechanische ventilatie unit						
Gasinstallatie						
gasleidingen tot aan de meter repareren/vervangen						
gasleidingen binnen en gaskranen repareren/vervangen						
voorkomen bevriezing gasinstallatie						

Waterinstallatie						
waterleidingen tot aan de meter repareren/vervangen						
waterleidingen binnen repareren/vervangen						
voorkomen bevriezing installatie						
Elektra						
groepenkast & aardlekschakelaars onderhouden/repareren/vervangen						
groepenkasten keuren op veiligheid, periodieke inspectie						
leidingnet repareren en vervangen						
leidingnet repareren t.g.v. overbelasting en/of zelf aangebrachte uitbreiding						
wandcontactdozen en schakelaars vervangen						
verluchtingsarmaturen repareren en vervangen						
door de huurder aangebrachte (buiten)verlichting onderhouden, repareren en vervangen						
voordeurbel repareren en vervangen						
communale bellen (en video) toegangsinstallatie repareren en vervangen						
glasvezel, telefoon en datanetwerken repareren en vervangen						
Lift						
liftinstallatie inspecteren en keuren						
lift onderhouden en repareren						
Sanitair						
toilet vervangen t.g.v. slijtage en/of ouderdom						
toilet vervangen t.g.v. beschadiging						
toiletzitting onderhouden, repareren en vervangen						

toiletgarnituur onderhouden, repareren en vervangen						
fonteintje vervangen t.g.v. slijtage en/of ouderdom						
fonteintje vervangen t.g.v. beschadiging						
wastafel vervangen t.g.v. slijtage en/of ouderdom						
wastafel vervangen t.g.v. beschadiging						
douche vervangen t.g.v. slijtage en/of ouderdom						
handdouche en ophanggarnituur onderhouden, repareren en vervangen						
douchegarnituur onderhouden, repareren en vervangen						
spiegels vervangen						
kranen onderhouden en repareren						
kranen kalkvrij en doorgangbaar houden						
kranen vervangen t.g.v. slijtage en/of ouderdom						
buitenkranen onderhouden en vervangen						
Gebouw onderhoud						
Gevels						
buitenwanden, metselwerk onderhouden en repareren						
buitenwanden, metselwerk vrijhouden van begroeiing						
kozijnen, ramen en deuren onderhouden, repareren en vervangen						
glas vervangen van beschadigde en gebroken glas						
glas wassen buitenzijde						
hang- en sluitwerk repareren en vervangen						
sleutels vervangen						
brievenbusplaat onderhouden, repareren en vervangen						
zonwering onderhouden, repareren en vervangen						

Dak						
dakconstructie en ondergrond onderhouden, repareren en vervangen						
dakpannen onderhouden, repareren en vervangen						
bitumineuze dakbedekking onderhouden repareren en vervangen						
bitumineuze dakbedekking reinigen en vrijhouden van begroeiing						
zinken dakbedekking onderhouden repareren en vervangen						
zinken dakbedekking reinigen						
groene dak onderhouden en planten vervangen						
goten reinigen, repareren en vervangen						
hemelwaterafvoer onderhouden, repareren en vervangen						
dakramen onderhouden, repareren en vervangen						
dakramen reinigen buitenzijde						
Vloeren						
vloerconstructie en ondergrond onderhouden, repareren						
houtenvloer onderhouden, repareren en vervangen						
tegelvloer onderhouden, repareren en vervangen						
betonen/terrazzovloer onderhouden, repareren en vervangen						
vloerafwerking onderhouden, repareren en vervangen						
houten trappen onderhouden, repareren en vervangen						
betonen trappen onderhouden, repareren en vervangen						
vlizotrappen onderhouden, repareren en vervangen						
balustrades en leuningen onderhouden, repareren en vervangen						
afwerking trappen binnen de woning						
afwerking gemeenschappelijke trappen onderhouden, repareren en vervangen						

Binnenwanden						
herstel scheuren stucwerk						
repareren van loszittend stucwerk						
repareren van beschadigingen bv. Gipsplaat						
tegelwerk onderhouden, repareren en vervangen						
plinten onderhouden, repareren en vervangen						
betimmering onderhouden, repareren en vervangen						
behang en sierpleisterwerk onderhouden, repareren en vervangen						
binnendeuren onderhouden, repareren en vervangen						
binnendeurkozijnen onderhouden, repareren en vervangen						
binnendeur hang- en sluitwerk onderhouden, repareren en vervangen t.g.v. beschadiging						
binnendeur hang- en sluitwerk onderhouden, repareren en vervangen t.g.v. slijtage/ ouderdom						
vervangen beschadigd en gebroken glas						
Plafonds						
plafondconstructie bv. gipsplaten repareren en vervangen						
stucwerk haarschuren herstellen						
repareren loszittend stucwerk						
betimmering onderhouden, repareren en vervangen						
Schilderwerk						
buitenschilderwerk						
binnen schilderwerk buitenkozijnen en deuren						
binnen schilderwerk binnendeuren en overige houtwerk						

plamuren, opvullen van gaatjes en dichten schuren						
sauswerk muren en plafonds						
Terrein						
gemetselde muren onderhouden, repareren en vervangen						
houten erfscheiding onderhouden, repareren en vervangen						
hekwerk onderhouden, repareren en vervangen						
poorten onderhouden, repareren en vervangen						
bestrating onderhouden, repareren en vervangen						
terrein verlichting onderhouden, repareren en vervangen						

Bijlage 7. Demarcatielijst verhuur

Sjabloon demarcatielijst beheercoöperatie						
Verhuur						
Werkzaamheden	**Verantwoordelijkheid**			**Uitvoering**	**Opmerking**	**Document**
	corporatie	**beheercoöperatie**	**bewoner**			
Werving & selectie						
promotionele werkzaamheden						
bijhouden van kandidatenlijst						
kennismakingsgesprekken						
geschikte bewoners selecteren						
inkomenstoets en schuldenregister						
bezichtiging met bewoner						
huurcontract opmaken						
huurcontract tekenen						
inkomenstoets en schuldenregister						
Verhuizen/vertrek bewoner						
huuropzegging bewoner ontvangen en verwerken						
woninginspectie voorafgaand aan verhuizing						
woninginspectie na verhuizing						

eventuele schadeprocedure vertrekkende huurder						
Huisuitzetting						
dossier opbouwen						
huur opzeggen						
eventuele juridische procedures						
huisuitzetting						
Financiën						
huurinning						
servicekosten innen						
contributie/servicekosten vereniging innen						
huuradministratie						
servicekosten administratie						
jaarlijkse afrekening servicekosten						
huur afdragen/betalen aan de corporatie						
Mutatie onderhoud						
beschadigingen aan muren en houtwerk						
herstelwerkzaamheden t.b.v. verhuurbaarheid						
verbeterwerkzaamheden t.b.v. verhuurbaarheid						
afvoer grofvuil						

Bijlage 8. Demarcatielijst leefbaarheid

Sjabloon demarcatielijst beheercoöperatie						
Leefbaarheid						
Werkzaamheden	**Verantwoordelijkheid**			**Uitvoering**	**Opmerking**	**Document**
	Corporatie	**Beheercoöperatie**	**bewoner**			
behandeling klachten en overlast						
opruimen (zwerf)vuil						
schoonmaken gemeenschappelijke elementen						
organiseren van gemeenschappelijke activiteiten						
p.m. gemeenschappelijke tuinen						
p.m. gemeenschappelijke ruimtes						
p.m. parkeren fietsen en auto’s						