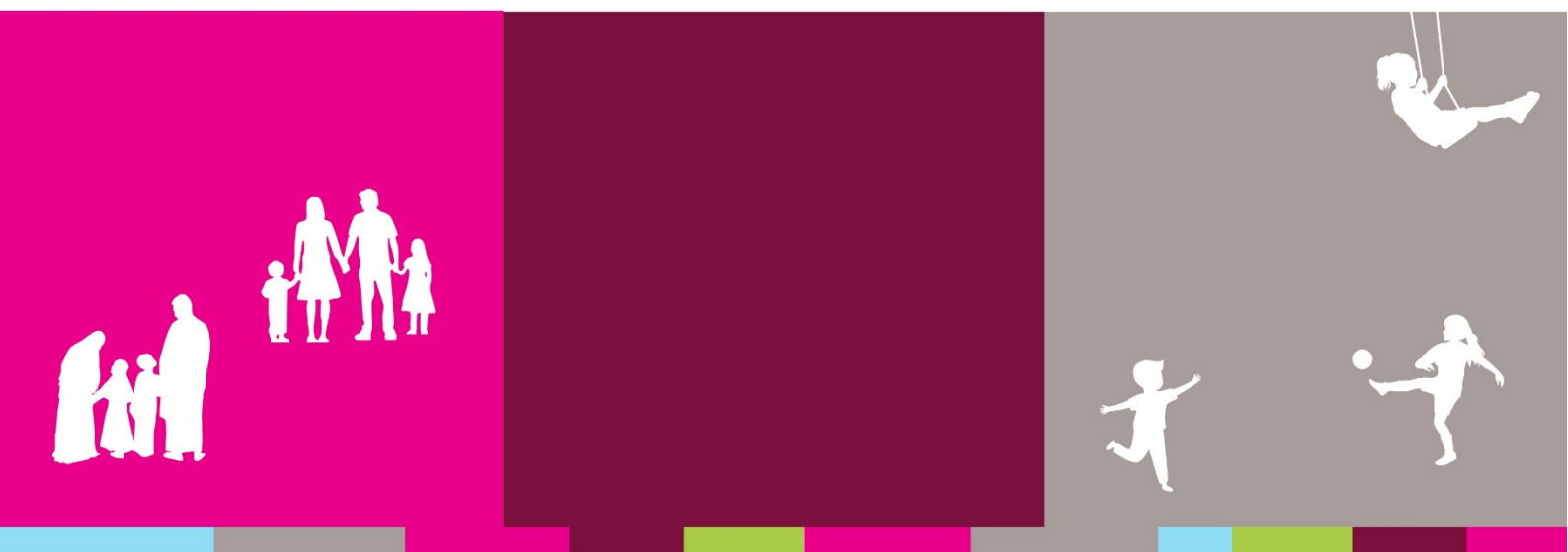


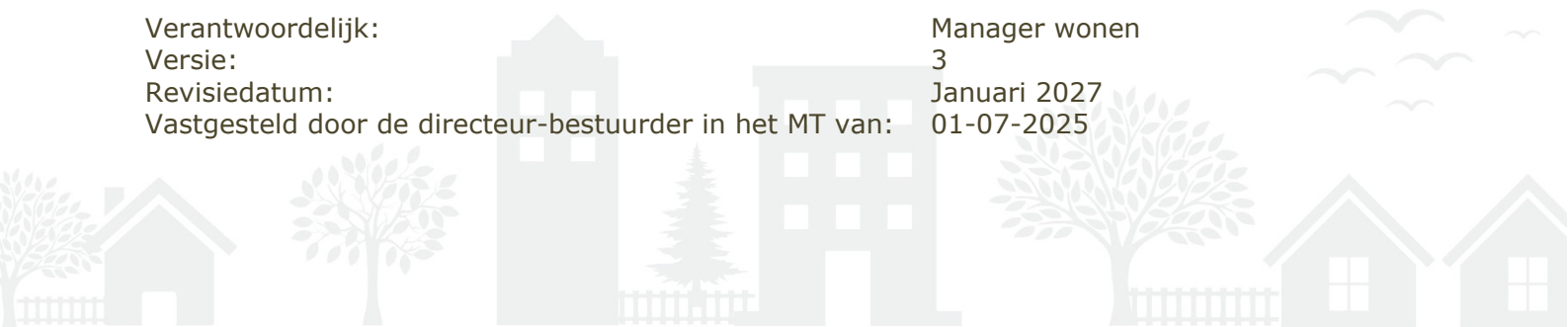


Samenwerkingsovereenkomst Laurentius en huurdersvereniging Huurderskoepel Laurentius



Verantwoordelijk:
Versie:
Revisiedatum:
Vastgesteld door de directeur-bestuurder in het MT van:

Manager wonen
3
Januari 2027
01-07-2025



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Ondergetekenden,

Laurentius, hierna te noemen 'de verhuurder'

en

huurdersvereniging Huurderskoepel Laurentius, hierna te noemen 'de huurdersorganisatie'

Overwegende dat:

- de verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- de verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder;
- de verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- de huurdersorganisatie medeverantwoordelijk is voor goed wonen en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van woningen in het bezit van c.q. woningzoekenden in het werkgebied van de verhuurder;
- de huurdersorganisatie een (aan de verhuurder en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat de huurdersorganisatie deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- een huurdersorganisatie dicht bij de huurders moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- de verhuurder waarde hecht aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;
- het voor het contact met de huurders van groot belang is dat bewonerscommissies, contactpersonen en werkgroepen bestaan en dat deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;
 - het zo mogelijk laten aansluiten van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoeften van de (toekomstige) huurders;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving en van een gevarieerd woningaanbod.

Komen het navolgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

Overlegwet:	de Wet op het overleg huurders verhuurder.
Verhuurder:	een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet, dan wel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde wooneenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden.
Huurder:	natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt conform artikel 1 lid 1e en lid 2 van de overlegwet.
Huurwoning:	de woning die in eigendom of beheer is van de verhuurder conform artikel 1 lid 1b van de overlegwet.
Complex/cluster:	een verzameling van tenminste 25 in elkaars nabijheid gelegen woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen conform artikel 1 lid 1c van de overlegwet.
Huurdersorganisatie:	een stichting of vereniging die voldoet aan de definitie van artikel 1 lid 1f van de Overlegwet.
Bewonerscommissie:	een groep huurders die voldoet aan de definitie van artikel 1 lid 1g van de Overlegwet.
Overlegvergadering:	verhuurders moeten huurdersorganisaties en bewonerscommissies goed informeren. Er moet minstens één keer per jaar een overleg plaatsvinden.
Actieve bewoner:	een actieve huurder die zich inzet voor het complex/cluster waarin hij/zij woont.
Peiling:	een al dan niet door de huurdersorganisatie en de verhuurder gezamenlijk uitgevoerd onderzoek dat inzicht geeft over de standpunten van (groepen) huurders en dat kan dienen als onderlegger voor gezamenlijke bespreking.
Geschil:	een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.
Schema:	het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' als in Bijlage 1 van deze samenwerkingsovereenkomst.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. De huurdersorganisatie, de bewonerscommissie(s) en de actieve bewoners goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigen;
 - b. De verhuurder middels overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van de verhuurder en de huurdersorganisatie, bewonerscommissies en de actieve bewoners te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken ter verduidelijking en structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie, bewonerscommissie(s) en actieve bewoners;

- e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie, bewonerscommissies en actieve bewoners.
2. De verhuurder zal nieuwe bewoners bij de ondertekening van het huurcontract attenderen op de mogelijkheid om lid te worden van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Op aanvraag van de huurdersorganisatie stelt de verhuurder een mutatielijst op adresniveau beschikbaar van alle mutaties. Op aanvraag van de bewonerscommissie stelt de verhuurder een mutatielijst op adresniveau beschikbaar van het betreffende complex/cluster. De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie kunnen daarmee actief nieuwe huurders benaderen met de vraag om lid te worden, dan wel om zich aan te sluiten en/of actief te worden.
3. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder, zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – in onderling overleg worden bijgesteld en zullen huurders hierover worden geïnformeerd.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. De verhuurder erkent de huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a. de huurdersorganisatie alle huurders van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten (lidmaatschap);
 - b. het bestuur van de huurdersorganisatie wordt gekozen door en uit de leden die ze vertegenwoordigt;
 - c. de huurdersorganisatie de huurders/leden op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen zoveel mogelijk betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d. de huurdersorganisatie ten minste éénmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de leden, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en voor zover bekend haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt.
2. De verhuurder erkent de bewonerscommissie als gesprekspartner voor alle onderwerpen die voor de huurders op het niveau van het complex/cluster van belang kunnen zijn onder de voorwaarden hierboven genoemd in artikel 3, lid 1a, c en d, toegepast op het niveau van het complex/cluster.
3. Actieve bewoners kunnen de verhuurder verzoeken om erkenning voor hun activiteiten en om de verlening van bijbehorende faciliteiten en/of invloed. De afspraken hierover worden schriftelijk vastgelegd (zie bijlage 3: Modelovereenkomst voor actieve bewoners voor een woongebouw).

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER, HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE(S)

Artikel 4

1. De verhuurder en de huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en huurdersorganisatie van belang zijn. Voor alle niet geagendeerde onderwerpen en contacten zijn bij de verhuurder de manager wonen en medewerker secretariaat het eerste aanspreekpunt voor de huurdersorganisatie. Voor de verhuurder zijn in dezen de voorzitter en de ambtelijk secretaris de eerste aanspreekpunten bij de huurdersorganisatie.
2. Het overleg met (het bestuur van) de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau gaat over de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema

genoemde onderwerpen en de onderwerpen die samenhangen met de jaarlijkse onderwerpen waaraan de huurdersorganisatie speciale aandacht wil besteden -de zogenaamde jaarlijkse agenda van de huurdersorganisatie-, zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

3. Het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie vindt ten minste viermaal per jaar plaats, of vaker als één of beide partijen dat noodzakelijk acht. De informatie die voor of tijdens de gesprekken of adviezen wordt gedeeld, is vertrouwelijk tenzij expliciet wordt aangegeven dat dit niet zo is.
4. Het overleg met de bewonerscommissie(s) gaat over de onderwerpen zoals afgesproken, die zich in het betreffende werkgebied of complex afspelen.
5. Over de in het schema genoemde onderwerpen kan op een initiatief van de huurdersorganisatie een peiling worden gehouden. De uitkomsten daarvan en eventuele vervolgacties worden besproken in het onderling overleg. Gezamenlijke peilingen worden door de verhuurder gefinancierd.
6. Het overleg tussen de verhuurder en bewonerscommissie(s) vindt minimaal eenmaal per jaar plaats. Over bepaalde informatie die voor of tijdens de gesprekken of adviezen wordt gedeeld kan worden afgesproken dat deze vertrouwelijk is.

Artikel 5

1. De verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder of daartoe aangewezen medewerker (verhuurderniveau) of daartoe belaste medewerkers (complexniveau), al dan niet vergezeld van één of meer collega's. Hierbij is het streven, dat vooraf gestelde vragen over de geagendeerde onderwerpen zoveel mogelijk al tijdens de vergadering kunnen worden beantwoord.
2. De huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs. Ook voor de adviseurs geldt dat informatie die voor of tijdens de gesprekken of adviezen als zodanig wordt aangemerkt, strikt vertrouwelijk behandeld moet worden.
3. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
4. Het overleg wordt op verhuurdersniveau en op niveau van de bewonerscommissie voorgezeten door de verhuurder, tenzij men onderling anders beslist.
5. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en de agenda wordt (ten minste twee weken) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
6. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door de verhuurder en binnen drie weken aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Deze is zodanig opgesteld, dat betrokken partijen de afhandeling ervan goed kunnen monitoren. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie op verzoek van de huurdersorganisatie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave heeft de huurdersorganisatie van een corporatie recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van de verhuurder aan de huurdersorganisatie omvat in elk geval:
 - a. Het huurprijsbeleid;
 - b. onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële)

- meerjarenprognoses van de verhuurder;
- d. de contracten met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
- 4. De verhuurder informeert de bewonerscommissie(s) op verzoek van de bewonerscommissie(s) en voor zover met hen afgesproken ook actieve bewoners tijdig en kosteloos over die onderwerpen van beleid en beheer (zie bijlage 1) die voor huurders van dat werkgebied c.q. complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
- 5. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

1. De huurdersorganisatie zal ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:
 - a. de statuten en de reglementen van de huurdersorganisatie inclusief de gehanteerde regels voor de toekenning van vergoedingen aan de bestuurders. Deze dienen ook gepubliceerd en inzichtelijk te zijn voor leden;
 - b. de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c. voor 1 juli het (financieel) jaarverslag inclusief een overzicht van de vergoedingen aan het bestuur. Deze vergoedingen mogen de jaarlijkse belastingvrije grens niet overschrijden;
 - d. overzicht ledenaantallen;
 - e. verantwoording terugkoppeling met achterban;
 - f. voor 15 november de begroting.
2. De bewonerscommissie zal de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan de verhuurder ter beschikking stellen.
3. De verhuurder verstrekt op verzoek van de betreffende bewonerscommissies adressen van mutaties (zie 2.3) en -na toestemming- contactgegevens van bewonerscommissies en actieve huurders aan de huurdersorganisatie.

VI ADVIESRECHT

Artikel 8

1. De huurdersorganisatie kan de verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. De verhuurder betreft de huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde onderwerpen.
3. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema en vraagt de huurdersorganisatie om advies.
4. De verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij haar daartoe in de gelegenheid.
6. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. De huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van de verhuurder, tenzij een andere termijn wordt overeengekomen.
8. Als de huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. Op een door de huurdersorganisatie uitgebracht schriftelijk advies wordt door de verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en –bij niet overnemen- gemotiveerd gereageerd. Bij ongevraagd advies heeft Laurentius ook de intentie om binnen twee weken te reageren, maar is daar wettelijk niet toe verplicht. Artikel 8 Lid 10 is dan ook niet

van toepassing.

10. Als de verhuurder niet binnen twee weken reageert, mag hij het voorgenomen beleid niet uitvoeren tot drie dagen nadat hij alsnog schriftelijk reageert. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen, of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken, of als verhuurder binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd heeft meegedeeld het advies van de huurdersorganisatie niet over te nemen.
11. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 9 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex/cluster van toepassing zijn conform het schema.

VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie(s) hebben de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met de verhuurder. Laurentius mag weigeren om een onderwerp op de agenda te zetten, mits zij de redenen daarvoor aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie meldt.

VIII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

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

IX FINANCIËLE REGELING HUURDERSORGANISATIE

Artikel 11

1. De verhuurder ondersteunt de huurdersorganisatie bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor en rechtstreeks samenhangen met:
 - a. het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - b. het uitoefenen van het recht op informatie op verzoek;
 - c. het geven van advies over beleidswijzigingen van Laurentius;
 - d. deskundigheidsbevordering van huurdersorganisatie met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - e. extern advies op, inhoudelijk gebied.
2. De verhuurder draagt de kosten voor de hiervoor genoemde activiteiten tot een maximum van € 6,50 per woning per jaar (7.548 woningen peildatum 2025). Huurdersorganisatie kan voor lid 1a t/m 1e een verzoek tot extra financiering doen als de begroting niet toereikend is.
3. Jaarlijks voor 15 november dient de huurdersorganisatie een begroting in op basis van de onder lid 1 genoemde activiteiten (zie bijlage 5). Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks voor 1 juli aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde gelden.
4. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt de verhuurder dit de

huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.

5. De bijdrage van de verhuurder voor de huurdersorganisatie zal in januari van het betreffende kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het tweede en derde lid en enkel naar een Nederlandse bankrekening.

Indien er aan het einde van het kalenderjaar een restant van het budget overblijft, wordt dit restant aangevuld met het nieuwe budget voor het volgende jaar. Dit om te voorkomen dat er eigen vermogen wordt opgebouwd.

X FINANCIËLE REGELING BEWONERSCOMMISSIES

Artikel 12

1. Bewonerscommissies kunnen per jaar een basisbijdrage vragen van €125,- plus een variabel bedrag van €2,50 per huureenheid in het complex/cluster. Zij leveren daartoe voor 1 januari een begroting met toelichting aan. Daar bovenop kan incidenteel gedurende het jaar voor bepaalde initiatieven ter bevordering van de leefomgeving een extra bijdrage worden gevraagd. Wanneer een bewonerscommissie te maken heeft met verduurzamingsprojecten, herstructurering of groot onderhoud kan ook een verzoek voor extra ondersteuning worden ingediend.
2. Jaarlijks voor 1 januari dient de bewonerscommissie een begroting in met toelichting. De aanvraag moet voldoen aan de criteria die de huurdersorganisatie en de verhuurder zijn overeengekomen (zie bijlage 2: Vergoedingen aan bewonerscommissies).
3. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt de verhuurder dit de bewonerscommissie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
4. De bijdrage van de verhuurder voor de bewonerscommissies zal in januari van het betreffende kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het tweede lid en enkel naar een Nederlandse bankrekening.
5. Indien er aan het einde van het kalenderjaar een restant van het budget overblijft, wordt dit restant aangevuld met het nieuwe budget voor het volgende jaar. Dit om te voorkomen dat er eigen vermogen wordt opgebouwd.

XI GESCHILLENREGELING

Artikel 13

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

XII DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 14

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg en hoogte van financiële bijdragen worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
4. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend op 02-07-2025 te Breda,

Namens de verhuurder:

Namens de huurdersorganisatie:

Directeur-bestuurder

Voorzitter

Secretaris

- Bijlage: 1 – Schema onderwerpen en bevoegdheden
- Bijlage: 2 – Regeling Vergoedingen aan bewonerscommissies
- Bijlage: 3 – samenwerkingsafspraken actieve bewoners
- Bijlage: 4 – Aanmeldformulier actieve bewoners
- Bijlage: 5 – Posten begroting huurdersvertegenwoordiger

Bijlage 1 - Schema onderwerpen en bevoegdheden

In het onderstaande schema vindt u onder a. tot en met l. de onderwerpen die de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht. Het getal in de rechter kolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie Bevoegdheden) de huurdersorganisatie (A) en de bewonerscommissie (B) bij deze onderwerpen heeft. Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

Bevoegdheden

- 1 informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen en alle onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met de betrokken woongelegenheden, wooncomplexen en de woonomgeving daarvan en alle informatie die van wezenlijk belang kan zijn voor de betrokken huurders;
- 2 gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht naar aanleiding van voorgenomen wijzigingen van het bestaande beleid of beheer, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
- 3 instemmingsrecht: de verhuurder dient voor voorgenomen wijzigingen van het bestaande beleid op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

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

Overlegniveau

- A verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau.
 B buurt- en complex- of clusterniveau: voor bewonerscommissies op buurt- en/of complex- of clusterniveau.

ONDERWERPEN	A	B
a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving		
• strategisch voorraadbeleid	2	
• meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• beleid mutatieonderhoud	2	
• beleid bij verhuizing (oplevering, opnamestaat) zoals vastgelegd in de basiskwaliteit mutaties (DAEB en Niet-DAEB)	2	
• beleid klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	2	
• beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	2	
• meerjarig onderhoudsprogramma complex/cluster (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
• planvorming, planning en uitvoering groot onderhoud complex/cluster		2

b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden		
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
• Voornemen herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• Omgangscodes	3	
• invulling herstructurering op wijk/complex- of clusterniveau		2
• invulling sociaal plan/statuut op complex- of clusterniveau		2
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparingsrenovaties	2	
• planvorming woningverbetering		2
• energiebesparingsrenovatieplan in complex/cluster		2
<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
• aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
• beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
• verkoopplan woningen complex (per woning of complex- of clustergewijs)		2
c. het toewijzings- en verhuurbeleid		
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur		
• huurovereenkomst en algemene voorwaarden	2	
e. het beleid inzake de huurprijzen		
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, na woningverbetering huurharmonisatie)	2	
• huurverhoging na woningverbetering van complex/cluster (70%-regeling)		2
f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen		
• beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex (70%-regeling)		2
g. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken		
• algemeen beleid leefbaarheid woonomgeving	2	
• leefbaarheid of herstructurering op buurt- of wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex/cluster		2
• het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	

h. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		
• algemeen beleid totstandkoming huisvesting van senioren en zorgbehoevende woningzoekenden	2	
i. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde		
• contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en services	2	
j. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	1	
k. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken		
• inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
• zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	A	
• huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet 2015)	2	
• zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	A	
• bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 10, Woningwet 2015)	B	
• administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
• visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	
• prestatieafspraken (artikel 38, lid 1 en 44, Woningwet 2015)	C	

^AHet betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

^B Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is bindend.

^C Het betreft hier geen informatie-, advies of instemmingsrecht, maar de huurdersorganisatie heeft recht op dezelfde informatie als de gemeente (artikel 38 lid 1) en de huurdersorganisatie is een gelijkwaardig partner (artikel 44).

Bijlage 2: Vergoedingen aan bewonerscommissies

Laurentius kent twee soorten financiële ondersteuning aan bewonerscommissies.

- De basisvergoeding, deze is beschikbaar voor elke bewonerscommissie die dit aanvraagt
- De extra vergoeding. De mogelijkheid bestaat om meerkosten in een jaar vergoed te krijgen.

Basisvergoeding

De basisvergoeding is een vergoeding om de organisatiekosten voor de bewonerscommissie te dekken. Per bewonerscommissie wordt er standaard een bedrag vergoed van € 125,- plus € 2,50 per woning per jaar.

Welke kosten worden hiermee vergoed?

De basisbijdrage is bedoeld voor het in stand houden van de organisatie. Kosten die hieronder vallen zijn:

- Kopieerkosten (mag ook via Laurentius verlopen)
- Portokosten
- bankkosten
- Kantoorbenodigdheden (papier etc.)
- Telefoonkosten met een maximum van € 30,-
- Gebruik internet en e-mail (eenmalig, maximaal 1x per BC en een maximum van € 40,-)
- Vergaderkosten (koffie en thee)
- Jaarvergadering
- Kleine attentie (lief en leed)

Extra vergoeding

Sommige bewonerscommissies hebben meer uitgaven dan gedekt worden door de basisbijdrage. Hiervoor bestaat de mogelijkheid om een extra aanvraag te doen. Een keer per jaar kan een extra bijdrage worden gevraagd voor activiteiten ten behoeve van het bevorderen van de directe leefomgeving (bijvoorbeeld een schoonmaakactie). U ontvangt hier maximaal 1 euro per woning voor, met een minimum van € 50,-. Als deze aanvraag betrekking heeft op het faciliteren van eten of drinken zoals een barbecue, dient bij de aanvraag aangetoond te worden dat men een eigen bijdrage van tenminste 50% vraagt per deelnemer. Laurentius vergoed nooit meer dan 50% van de kosten bij dit soort aanvragen met een maximum van €10,- per deelnemer. Wanneer een bewonerscommissie te maken heeft met verduurzamingsprojecten, herstructurering of groot onderhoud kan ook een verzoek voor extra ondersteuning worden ingediend.

Of de extra vergoeding wordt toegekend, wordt bepaald door Laurentius.

Twee extra vergoedingen

- Kosten inschrijving Kamer van Koophandel (eenmalig bij een vereniging)
- Notariskosten (indien van toepassing)

VERANTWOORDING VERGOEDINGEN

Basisvergoeding

De basisbijdrage dient verantwoord te worden door de bewonerscommissie aan Laurentius. Dit dient te gebeuren voor 1 maart van het volgende boekjaar.

Extra vergoeding

De extra vergoedingen worden uitsluitend uitgekeerd als de betreffende bewonerscommissie een begroting heeft ingediend. De extra vergoeding wordt maximaal 1 maand nadat de activiteit heeft plaatsgevonden verantwoord door middel van originele bonnen en nota's.

CRITERIA VOOR TOEKENNING

1. De basisbijdrage wordt uitgekeerd bij aanvraag.
2. De bewonerscommissie mag nooit meer dan € 500,- van de jaarlijkse vergoeding van Laurentius, overhouden op de balans. Indien hier sprake van is, dan ontvangt de commissie het jaar erop een lagere basisvergoeding (basisvergoeding minus het te veel aan gelden op de balans).
3. Bij de extra bijdrage wordt gekeken naar de reden van aanvraag.

PROCEDURE VERGOEDINGEN

Uiterlijk 30 november krijgen de bewonerscommissies het aanvraagformulier voor het komende jaar toegestuurd. De aanvragen moeten voor 1 januari bij Laurentius binnen zijn. Voor 31 januari worden de aanvragen beoordeeld en krijgen de bewonerscommissies bericht over de toekenning of afwijzing van hun aanvraag. Indien de aanvraag niet (geheel) wordt gehonoreerd zijn de redenen hiervan opgenomen in de brief waarin het besluit is vermeld. Voor 15 februari zijn alle toegekende vergoedingen uitbetaald. De bewonerscommissie kan bij (gedeeltelijke) afwijzing van de aanvraag in beroep bij de stedelijke geschillencommissie Breda.

Indien er voor 1 juli van het betreffende boekjaar een nieuwe bewonerscommissie wordt opgericht dan heeft deze commissie recht op het volledige bedrag.
Indien na 1 juli van het betreffende boekjaar een nieuwe bewonerscommissie wordt opgericht dan heeft deze commissie recht op de helft van het jaarlijkse bedrag.

Bijlage 3: samenwerkingsafspraken actieve bewoners

Laurentius zet zich, samen met bewoners, in voor een fijne woonomgeving. Het plusje daarbij komt vaak van bewoners zelf. Laurentius ondersteunt dit graag.

We kennen twee vormen van samenwerken aan de buurt

Er zijn officiële bewonerscommissies en er zijn 'actieve bewoners'. Bewonerscommissies kennen een wettelijk kader en bespreken bijvoorbeeld de jaarlijkse servicekostenafrekening of complex gerelateerde onderwerpen. Een commissie spreekt namens alle bewoners en legt verantwoording af in een jaarvergadering. Een 'actieve bewoner' zet zich, onafhankelijk en op persoonlijke titel, in voor een prettige woonomgeving. De 'actieve bewoner' bespreekt zijn wensen of behoeften met Laurentius, maar hoeft geen verantwoording af te leggen aan een achterban.

Deze bijlage aan de SOK borgt de samenwerking met actieve bewoners

De wet voorziet niet in kaders voor een samenwerking zoals bij een officiële commissie. Laurentius hecht echter grote waarde aan het werk en de inspanningen van actieve bewoners. Samen met de HKL beschrijven we hier uitgangspunten en voorwaarden die de actieve huurder kunnen ondersteunen bij het werk.

De actieve bewoner mag rekenen op ondersteuning van Laurentius

Er is laagdrempelig contact met de sociaal beheerder. Daarnaast neemt de sociaal beheerder minimaal twee maal per jaar contact op om te bespreken hoe het gaat en of er zaken nodig zijn. Er is budget beschikbaar voor het organiseren van een activiteit of voor aanschaf van een hulpmiddel. Samen met de sociaal beheerder bepaalt de actieve bewoner waar hij zich mee bezig houdt. De actieve bewoner heeft een erkende status en wordt als zodanig geregistreerd bij Laurentius.

Het is vrijwilligerswerk, de actieve bewoner ontvangt geen vergoeding

Laurentius probeert jaarlijks een gezellige middag te organiseren en brengt jaarlijks een kerstpresentje rond. Financiële vergoedingen dienen uitsluitend voor het faciliteren van activiteiten en moeten worden verantwoord met facturen. Toekenning geschiedt na overleg met de sociaal beheerder onder onderstaande voorwaarden.

We spreken drie mogelijkheden voor financiële ondersteuning af

1. Aanschaf van hulpmiddelen (beoordeling door buurtbeheerder)
2. Bijdrage bij een activiteit ter bevordering van een schone leefomgeving (maximaal 1 euro per woning met een minimum bedrag van 50 euro (peildatum SOK 2025))
3. Bijdrage in kosten bij het organiseren van ontmoeting (50% van de eigen bijdrage met een maximum van 10 euro per deelnemer)

Tot slot is er sprake van vrijblijvendheid met inachtneming van deze afspraken

Beide partijen kunnen de samenwerking op ieder gewenst moment stop zetten. De actieve bewoner hoeft hierover geen reden op te geven. Laurentius geeft altijd een reden op wanneer ze de samenwerking opzegt.

Bijlage 4: Aanmeldformulier actieve bewoners

Breda, (datum) 2025

Betreft: actieve bewoner voor uw woongebouw

Beste (naam),

Hartelijk dank voor uw bericht en wat fijn dat u zich aanmeldt als actieve bewoner voor uw woonomgeving. Samen met u zetten wij ons in voor een nette en veilige buurt.

Graag horen wij van u welke activiteiten u in uw woonomgeving oppakt

Daarom vindt u in deze brief een aantal vragen. Stuur de antwoorden naar ons terug via e-mail: beheerders@laurentiuswonen.nl. Dan bespreken wij daarna samen waar Laurentius u bij kan ondersteunen. Wij denken graag met u mee!

Met het terugsturen van de ingevulde vragenlijst, meldt u zich bij Laurentius aan als actieve bewoner. U zit nergens aan vast. En beëindigt u uw activiteiten als actieve bewoner weer? Meld dit dan bij uw sociaal beheerder. Opgave van redenen is daarbij uiteraard niet nodig.

Kruis aan wat van toepassing is:

- ☐ **Een schone, hele en veilige woonomgeving** (schoonhouden van achterpaden/gebouw, papier prikken, of de tuin onderhouden bijvoorbeeld)
Korte toelichting
.....
.....
.....
- ☐ **Sociale cohesie/ Bewonersparticipatie** (gezellige bijeenkomsten organiseren met bewoners bijvoorbeeld)
Korte toelichting
.....
.....
.....
- ☐ **Buurtpreventie** (opzetten van een buurtpreventie app bijvoorbeeld)
Korte toelichting
.....
.....
.....
- ☐ **Aanspreekpunt woongebouw** (wanneer er iets kapot is in uw woongebouw bijvoorbeeld) of toegang verlenen aan de aannemer.
Korte toelichting
.....
.....
.....

Activiteitenvergoeding

Het is mogelijk om als actieve bewoner een financiële bijdrage te vragen voor een participatie activiteit. Een keer per jaar kan een bijdrage worden gevraagd voor activiteiten ten behoeve van het bevorderen van de directe leefomgeving (bijvoorbeeld een schoonmaakactie). U ontvangt hier maximaal 1 euro per woning voor, met een minimum van €50,-.

Structureel contact met de sociaal beheerder.

Als actieve bewoner kunt u altijd uw verhaal kwijt bij onze sociaal beheerder. Daarnaast bezoekt de sociaal beheerder u tweemaal per jaar om met u te bespreken of er iets nodig is.

Zet u zich graag in voor een andere activiteit dan hierboven genoemd?

Dan horen wij dat natuurlijk ook graag!

Hartelijk dank voor het invullen van deze vragenlijst. Wij wensen u veel succes en plezier met het uitvoeren van de activiteiten. Heeft u naar aanleiding van deze vragenlijst vragen of opmerkingen? Laat het ons weten via e-mail: beheerders@laurentiuswonen.nl en wij helpen u graag.

Met hartelijke groet,

Team sociaal beheerders
Laurentius

NB:

Als actieve bewoner bent u niet verplicht een achterban te representeren. U hoeft dus geen jaarvergadering of ander structureel overleg te organiseren met de bewoners van uw woongebouw of peilingen uit te voeren. Ook treedt u niet namens overige bewoners op als gesprekspartner van Laurentius bij bijvoorbeeld groot onderhoud. Een bewonerscommissie heeft deze verplichtingen wel.

Bijlage 5 Posten begroting huurdersvertegenwoordiger

Bestuurskosten

Bestuursvergaderingen (incl. zaalhuur)
Onkostenvergoedingen vrijwilligers
Cursus en trainingskosten
Vergoeding bestuursleden
Secretariële ondersteuning

Administratie en communicatiekosten

Verzendkosten
Communicatiekosten
Porti, drukwerk, kopieerkosten etc.

Verenigingskosten

Betaal- en administratiekosten
Lidmaatschappen
Externe advieskosten