



Samenwerkingsovereenkomst Laurentius en huurdersvereniging Huurderskoepel Laurentius

Verantwoordelijk teamleider: Anneke Creemers
Versie: 2
Revisiedatum: januari 2025

Vastgesteld door de directeur-bestuurder op 20-09-2022
gehoord het managementteam op 20-09-2022

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 een 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:

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.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van de verhuurder.

Complex/cluster: een verzameling woningen van de verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersorganisatie: de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau (of vestigingsniveau).

Bewonerscommissie: een groep huurders die op hun verzoek zijn gekozen of benoemd tot lid van de bewonerscommissie en die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en)/cluster. Een bewonerscommissie opereert autonoom ten opzichte van de huurdersorganisatie en de verhuurder.

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 en de huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies c.q. de werving van actieve bewoners in straten, complexen, clusters, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.
3. 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.
4. De verhuurder en de huurdersorganisatie bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels, of andere participatiemogelijkheden (op een bepaald onderwerp), om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij beleidsonderwerpen en thema's te betrekken en co-creatie te stimuleren. Jaarlijks wordt een planning per onderwerp gemaakt, waarbij wordt aangegeven óf en welke participatiemogelijkheid wordt ingezet (bijvoorbeeld enquête, panel, inloopbijeenkomst, workshops met co-creatie).
5. 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 1 a, 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, HUURDESORGANISATIE 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 Vastgoed en het bestuurssecretariaat 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 (zie 2.4). 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) en actieve bewoners vindt minimaal eenmaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht. 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 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. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energie index (inclusief bijlagen), WOZ-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau;
 - b. onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van de verhuurder;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
4. De verhuurder informeert 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.
10. Als de verhuurder niet binnen twee weken reageert, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. De verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van 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.
12. De huurdersorganisatie kan schriftelijk een ongevraagd advies indienen.
13. De verhuurder dient binnen zes weken schriftelijk te reageren op een dergelijk ongevraagd advies van de huurdersorganisatie, tenzij een andere termijn wordt overeengekomen.
14. Op een door de verhuurder gegeven reactie op een ongevraagd advies wordt door de huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de reactie, gereageerd.
15. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 14 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 en waar ze advies over willen uitbrengen.

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

Artikel 11

1. De verhuurder stimuleert en ondersteunt de huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van de huurdersorganisatie, zoals bijvoorbeeld de werving van leden, contacten met bewonerscommissies c.q. actieve bewoners, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, bewonerscommissies, actieve bewoners en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - c. het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie;
 - d. deskundigheidsbevordering van zowel huurdersorganisatie als bewonerscommissie(s) of actieve bewoners met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;

e. extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.

De verhuurder draagt de kosten voor de hiervoor genoemde activiteiten tot een maximum van € 250 euro. Bij een complex/cluster met meer dan 50 woningen draagt de verhuurder bij tot een maximum van € 5,- per woning per jaar.

2. Jaarlijks voor 15 november dient de huurdersorganisatie een begroting in op basis van de onder lid 1 genoemde activiteiten. Tevens legt de huurdersorganisatie jaarlijks voor 1 juli aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de beschikbaar gestelde gelden.

3. Bewonerscommissies kunnen voor lid 1a t/m 1f genoemde zaken 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. De aanvraag moet voldoen aan de criteria die de huurdersorganisatie en de verhuurder zijn overeengekomen (zie bijlage 2: Vergoedingen aan bewonerscommissies). Daar bovenop kan incidenteel gedurende het jaar voor bepaalde initiatieven ter bevordering van de leefomgeving een extra bijdrage worden gevraagd.

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, de bewonerscommissie of actieve bewoners zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.

5. De bijdrage van de verhuurder 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.

X GESCHILLENREGELING

Artikel 12

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

XI DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

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 1-10-2022 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 – Modelovereenkomst Actieve bewoners voor een woongebouw

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;
- 2 gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
- 3 instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

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	
• procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• procedure klachtenonderhoud	2	
• beleid basiskwaliteit	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>		
• afweging en argumentatie herstructurering	2	
• algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
• sociaal plan/statuut, overall; 'Omgangscodes'	3	
• invulling herstructurering op wijk/complex- of clusterniveau		2
• programma van eisen nieuwbouw van complex/cluster	2	
• invulling sociaal plan/statuut op complex- of clusterniveau		2
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
• algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
• beleid energiebesparing	2	
• tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners (voor zover niet in Omgangscodes)	2	

geregeld		
• planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		2
• energiebesparingsplan 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
• participatie huurders in gemengde complexen/clusters		2
• verkoopplan woningen complex (per woning of complex- of clustergewijs)		2
• splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
• beheer in "gemengde" complexen/clusters		2
c. het toewijzings- en verhuurbeleid		
• woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)		2
• beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)		2
• beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat) zoals vastgelegd in de basiskwaliteit mutaties (DAEB en Niet-DAEB)		3
• beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor, zoals vastgelegd in het klusbeleid, dat als maatwerk wordt uitgevoerd via een opzichter		3
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur		
• procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst		2
• beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting		2
e. het beleid inzake de huurprijzen		
• huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, na woningverbetering huurharmonisatie)		2
• huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen		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
• procedure afrekening servicekosten		3
• aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex (70%-regeling)		2
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek		
• fusievoornemen en samenwerkingsverbanden		2
• gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap		2
h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken		
• algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving		2
• leefbaarheid, onderhoud, verbetering of herstructurering op buurt- of wijkniveau		2
• dagelijks beheer en sociale veiligheid complex/cluster		2
• het beleid ten aanzien van woonoverlast		2

i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven		
• algemeen beleid wonen en zorg	2	
• programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
• aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
• extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2
j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde		
• contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en services	2	
• beheerovereenkomst	2	
• keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	1	
l. 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)	3	
• bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)		B
• administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
• visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2	
• 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.

^BHet betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.

^cHet 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 wordt als gelijkwaardig partner beschouwd (artikel 44).

Bijlage 2: Vergoedingen aan bewonerscommissies en actieve bewoners

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.

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: Aanmeldformulier actieve bewoners

Breda, (datum) 2022

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: wijkconsulenten@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 wijkconsulent. 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)
Korte toelichting
.....
.....
.....

Vergoeding. 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,-.

Ja
Korte toelichting

.....
.....
.....

Nee

Structureel contact wijkconsulent. Als actieve bewoner kunt u altijd uw verhaal kwijt bij onze wijkconsulent. Wilt u structureel eens per jaar contact met onze wijkconsulent over oplossingen voor overlast of onveilige situaties in uw buurt.

Ja
Korte toelichting

.....
.....
.....

Nee

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: wijkconsulenten@laurentiuswonen.nl en wij helpen u graag.

Met hartelijke groet,

Team wijkconsulenten
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.