Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot-Huurgenoot

30 september 2013

(ondertekend op 9 december 2013)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

Voorwoord 3

Visie op bewonersparticipatie 5

Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot-Huurgenoot 6

Bijlagen: 26

A. **Gespreksonderwerpen en inspraakniveaus**

B. **Checklist bewonerscommissie**

C. **Financiële overeenkomst Stadgenoot-Huurgenoot**

D. **Notitie huurdersparticipatie in VvE's**

Voorwoord

Voor u ligt de samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot - Stadgenoot. Deze overeenkomst is tot stand gekomen na een intensief traject van overleg tussen beide partijen. Wij zijn trots op dit resultaat!

Evaluatie

Deze samenwerkingsovereenkomst is in 2013 geëvalueerd. Hierbij zijn op basis van gesprekken met Huurgenoot en Stadgenoot een aantal wijzigingen aangebracht, waardoor er weer sprake is van een actuele samenwerkingsovereenkomst. Hierdoor biedt deze overeenkomst ook de komende jaren weer kaders om tot een vruchtbare samenwerking te komen.

Doel

De samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel overleg en samenwerking tussen Huurgenoot, bewonerscommissies en Stadgenoot te stimuleren.

Leeswijzer

Afspraken maken over samenwerking start vanuit een bepaalde opvatting over de samenwerking. Voorafgaand aan de samenwerkingsovereenkomst hebben wij daarom onze kijk op bewonersparticipatie uiteengezet. Vervolgens treft u de samenwerkingsovereenkomst tussen Huurgenoot en Stadgenoot aan. In bijlage A zijn op overzichtelijke wijze de gespreks-onderwerpen en inspraakniveaus weergegeven. Deze lijst is niet limitatief, maar bedoeld als richtlijn. Vervolgens treft u in bijlage B de checklist aan. In deze checklist staan onderdelen weergegeven waar op grond van BBSH, Overleg- en Huurwet inbreng van bewoners gewenst is. Deze checklist is een vereenvoudigede weergave van bijlage A en dient als hulpmiddel ter voorbereiding en tijdens overleggen van bewonerscommissies en gebiedsbeheerders. Deze checklist is te gebruiken door beide partijen. Tot slot treft u in bijlage C de financiële overeenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot aan

Samenwerking: sleutel tot succes!

Wij verwachten met de samenwerkingsovereenkomst een goede basis te hebben gelegd voor de samenwerking tussen Huurgenoot, bewonerscommissies, complexvertegenwoordigers en Stadgenoot. Wij vinden het belangrijk dat we met elkaar in overleg treden en blijven, want samenwerking is uiteindelijk de sleutel tot succes!

Amsterdam, 9 december 2013

Huurgenoot	Stadgenoot
A. Kroon	G.P. Anderiesen
voorzitter	Bestuurder Stadgenoot

Visie op bewonersparticipatie

Stadgenoot wil als corporatie midden in de stad aanwezig zijn. Stadgenoot heeft behoefte aan actieve betrokken bewoners om zo haar doelstellingen goed uit te kunnen voeren. Huurgenoot deelt deze visie en wil graag binnen Stadgenoot ruimte voor bewoners om samen met alle betrokkenen te komen tot levendige prettige buurten en goede kansen voor de huurders op de woningmarkt.

Om te komen tot een grote betrokkenheid maken Huurgenoot en Stadgenoot afspraken over de formele participatie. Op basis van de overlegwet en de visie van betrokkenheid zijn formele kanalen noodzakelijk om de inbreng van huurders te kanaliseren.

De verandering van de welvaartsstaat heeft grote gevolgen voor de positie en verantwoordelijkheid van de bewoners. De eigen verantwoordelijkheid van de burger zal meer vorm krijgen. Dat vergt ook een andere rolopvatting van de corporaties: geen ruimte voor een paternalistische houding ten aanzien van de sociale stijging van bewoners; inzet richten op de groepen die het echt nodig hebben; ruimte bieden aan initiatieven van bewoners. Er is behoefte aan meer mogelijkheden voor bewoners om mee te denken en mee te doen. Bewoners moeten meer eigen zeggenschap krijgen en verantwoordelijkheid nemen over hun directe (woon)omgeving.
Huurgenoot en Stadgenoot gaan samen op zoek naar nieuwe mogelijkheden om huurders en andere bewoners te betrekken en de ruimte te geven. Gezamenlijke verantwoordelijkheid en co-makerschap zijn termen die in deze ontwikkeling passen. De huurder zal niet meer de passieve consument zijn, maar een actieve partij in het maken en beheren van de buurt. Dit zal niet van zelf gaan. In de verschillende buurten zal, afhankelijk van de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, de ontwikkeling gemakkelijker of moeilijker gaan. In verschillende buurten zal Stadgenoot naar behoefte bewoners ondersteunen om invulling te kunnen geven aan deze verantwoordelijkheden.

Dit vraagt ook om te denken over nieuwe vormen van samenwerking tussen bewoners, huurders en Stadgenoot. De buurtcoöperatie kan een vorm zijn waarin de samenwerking tussen de verschillende partijen vorm krijgt. Er zijn nog andere vormen denkbaar. Kern is dat de bewoner aan het stuur gaat staan en dat de corporatie, welke haar kerntaken behoudt, zich terugtrekt op de dienstverlening die bij het wonen hoort: bieden van een goede woning voor een aantrekkelijke prijs aan de mensen die daar behoefte aan hebben.
De nieuwe werkwijze vergt zowel van bewoners als van Stadgenoot aanpassingen. Dat is de uitdaging die Stadgenoot, Huurgenoot en de huurders de komende periode aangaan.

Samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot - Huurgenoot

Ondergetekenden

Huurgenoot, tevens handelend namens Huurgenoot vertegenwoordigende bewonerscommissies, hierna te noemen “bewonerscommissies”, te dezen vertegenwoordigd door A. Kroon (voorzitter)

En

Stichting Stadgenoot, hierna te noemen Stadgenoot te dezen vertegenwoordigd door G.P. Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot.

Overwegende

- dat Stadgenoot verantwoordelijk is voor het beheer en het beleid op het gebied van haar totale woningbestand;
- dat bij het beheer en de beleidsontwikkeling door Stadgenoot participatie van huurders wenselijk is en bijdraagt aan verbetering van de kwaliteit van het woningbestand, van de woonomgeving en de dienstverlening;
- dat structureel overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot en bewonerscommissies daarvan niet het enige maar wel een onmisbaar onderdeel uitmaakt, en
- dat deze samenwerkingsovereenkomst als doel heeft het hiervoor bedoelde overleg op een zo goed mogelijke wijze te laten plaatsvinden, met als doel te komen tot een optimale samenwerking met respect voor wederzijdse standpunten en doelstellingen;
- dat Huurgenoot de koepel is van alle door Stadgenoot erkende bewonerscommissies en de vertegenwoordiger van de huurders van Stadgenoot en ernaar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van Stadgenoot;
- Stadgenoot, Huurgenoot en de afzonderlijke bewonerscommissies zullen zich maximaal inzetten om een prettig woon- en leefklimaat te realiseren in de gebieden waarin zij actief zijn.
- dat het belangrijk is dat Huurgenoot betrokkenheid en invloed uitoefent vanuit een sterke, onafhankelijke en zelfstandige positie en dat mede daarom waarde moet worden gehecht aan de representativiteit van Huurgenoot;
- dat Stadgenoot de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom met Huurgenoot overlegt en samenwerkt, zodat de invloed van huurders op het beleid van Stadgenoot voldoende wordt gewaarborgd;

- dat in principe geen enkel onderwerp rakend aan het huurdersbelang, uitgesloten zal worden van overleg;
- dat zowel Stadgenoot als Huurgenoot inzien dat het noodzakelijk is om ook andere vormen van participatie dan door middel van bewonerscommissies te initiëren en te stimuleren, dit met medewerking van bewonerscommissies;
- dat ook andere partijen dan de eigen huurders betrokken kunnen worden bij de activiteiten van Stadgenoot in de verschillende gebieden en dat de bewonerscommissies hierbij worden betrokken en daaraan een actieve bijdrage zullen leveren.
- dat deze overeenkomst de bestaande rechtsverhoudingen tussen Stadgenoot en de individuele huurders onverlet laat.
- dat deze overeenkomst beschouwd wordt als een reglement als bedoeld in artikel 17, 17a en 19 van het BBSH;
- dat het van belang is dat de medewerkers, de Raad van commissarissen, de Maatschappijraad van Stadgenoot en de bewoners(commissies) van Huurgenoot goed op de hoogte zijn van deze samenwerkingsovereenkomst.

Komen het volgende overeen

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1
Begrippen en definities

Verhuurder	Stichting Stadgenoot, hierna te noemen Stadgenoot, gevestigd te Amsterdam.
Huurder	Degene, die een huur- of gebruikscontract voor woonruimte en/of bedrijfsruimte en/of parkeerplaats heeft gesloten met Stadgenoot; onder huurder wordt mede verstaan: - De medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 en 7:268 burgerlijk wetboek - Degene, die de woon- en/of bedrijfsruimte met toestemming van Stadgenoot huurt van een huurder die deze van Stadgenoot huurt.
Bewoner	Een ieder die in een woning woont in een complex, straat of buurt waar Stadgenoot (een deel van) de woningen bezit en/of beheert. Een bewoner hoeft dus geen huurder te zijn.

Complex	Een aantal woon- en/of bedrijfsruimten dat vanuit de belangenbehartiging en het beheer een logische eenheid vormt, bijvoorbeeld een woningcomplex dat een administratieve – dan wel beheereenheid van Stadgenoot vormt, of meer van zulke woningcomplexen die in elkaars nabijheid zijn gelegen.
Gebied	Een afgebakend deel van een gemeente waarvoor Stadgenoot een samenhangende visie op het gebied ontwikkelt of gaat ontwikkelen. Dit conform de door Stadgenoot opgestelde gebiedsindeling.
Huurgenoot	De overkoepelende organisatie van de bewonerscommissies bij Stadgenoot die tot doel heeft de belangen te behartigen van de huurders van Stadgenoot.
Bewonerscommissie	Een groep huurders, al dan niet zijnde rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid, die voldoet aan de eisen van representativiteit vanuit deze Samenwerkingsovereenkomst en deel uitmaakt van de vereniging of erkend is door de vereniging en die wordt geacht de belangen te behartigen van één of meerdere complexen.
Bewonersorganisatie	Een georganiseerde groep bewoners in een bepaald gebied die geen huurder van Stadgenoot hoeven te zijn.
Complexvertegenwoordiger	Een huurder in een complex waar Stadgenoot een deel van de woningen bezit en of beheert, die op grond van deze samenwerkingsovereenkomst wordt erkend als overleg-partner over het beheer en beleid van Stadgenoot in een gebied of complex.
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
Overlegwet	Wet op het overleg tussen huurders en verhuurder

Artikel 2

Algemene bepalingen

1. Stadgenoot en Huurgenoot zijn partij in deze overeenkomst.
2. Huurgenoot vertegenwoordigt ook de bewonerscommissies en complexvertegen-woordigers bij Stadgenoot. De bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers zijn daarmee ook gebonden aan deze overeenkomst.

3. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhoudingen tussen Stadgenoot en de individuele huurders onverlet.

Artikel 3

Doelstellingen en uitgangspunten

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstellingen:
    a. goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van de huurders van Stadgenoot;
    b. Stadgenoot door het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan de huurders te optimaliseren;
    c. de taken en bevoegdheden van Stadgenoot en Huurgenoot te verduidelijken;
    d. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot en tussen Stadgenoot en de bewonerscommissies of complexvertegenwoordigers te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
    e. het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen Stadgenoot, Huurgenoot, de bewonerscommissies of complexvertegenwoordiger;
    f. een zo breed mogelijke participatie van huurders ten aanzien van Stadgenoot mogelijk te maken;
    g. ook mogelijkheden te bieden om nieuwe vormen van participatie te introduceren.
    h. ook anderen in gebieden te kunnen betrekken bij de activiteiten en planvorming van Stadgenoot, waarbij ook van de bewonerscommissies een actieve rol wordt verwacht.
2. Stadgenoot en Huurgenoot bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewoners-commissies in complexen of buurten.
3. Deze overeenkomst biedt Huurgenoot de mogelijkheid en de middelen om de belangen van de huurders te bundelen en in te brengen in het overleg met Stadgenoot. Stadgenoot overlegt met één organisatie over of en hoe deze belangen in het beleid zichtbaar ingepast kunnen worden.
4. Partijen streven ernaar via constructief overleg en advisering tot elkaar te komen.
5. Stadgenoot maakt nieuwe huurders attent op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een bestaande bewonerscommissie of bij het ontbreken van een commissie op de mogelijkheid een dergelijke commissie op te richten.
6. Daar waar noodzakelijk en mogelijk zullen Stadgenoot en Huurgenoot gezamenlijk initiatieven ontplooien om te komen tot een complexoverstijgend overleg op gebiedsniveau waarin de bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers een

duidelijke rol en positie krijgen, met in achtneming van de rechten die zij hebben in het kader van deze Samenwerkingsovereenkomst, de Overlegwet en het BBSH.

HOOFDSTUK 2 NIVEAUS VAN OVERLEG EN PARTICIPATIE

Bewonersparticipatie, voor zover deze het belang van de huurder als woonconsument aangaat, kent de volgende inspraakniveaus:

Artikel 4

Informatierecht

1. Stadgenoot verstrekt op eigen initiatief tijdig en kosteloos alle benodigde en relevante informatie aan Huurgenoot en de erkende bewonerscommissies op complexniveau. Voor zover van toepassing neemt zij daarbij ten minste de wettelijke termijnen in acht. Dit betreft in elk geval alle stukken ter wijziging of vaststelling van het beleid over de in bijlage A genoemde onderwerpen. Stadgenoot geeft hierbij aan wat haar beweegredenen zijn en welke gevolgen voor huurders hieraan verbonden zijn.
2. Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting tot het informeren van de bewonersvertegenwoordiging over haar voornemens en beleid op een zodanig vroeg tijdstip en in een fase van conceptualisering waarin de invloed van bewoners op een concept nog daadwerkelijk mogelijk is.
3. Stadgenoot verstrekt voorts informatie over beleidsonderwerpen op verzoek van Huurgenoot of de erkende bewonerscommissies op complexniveau, binnen twee (2) weken na ontvangst van het verzoek. Stadgenoot zal de gevraagde informatie slechts weigeren als zij aannemelijk kan maken dat door het verstrekken van deze informatie:
    a. de privacy van personen geschaad kan worden, en/of;
    b. de zorgvuldigheid van beleidsvoorbereiding, bestuur en besluitvorming ernstig in gevaar kan komen, en/of;
    c. de normale voortgang van de werkzaamheden onevenredig belemmerd kan worden.
    d. Bij weigering op een van deze gronden zal Stadgenoot aangeven of, in welke vorm en/of op welke termijn de gevraagde informatie dan wel kan worden verstrekt.
4. Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting om informatie volledig en inzichtelijk te verstrekken, eventueel in overleg en volgens de wens van de bewonersvertegen-woordiging aan wie de informatie wordt verstrekt.
5. De informatieverplichting van Stadgenoot ten opzichte van Huurgenoot en haar leden omvat in elk geval de onderwerpen waarover Huurgenoot en haar leden gekwalificeerd

advies kunnen geven, of een instemmingsrecht hebben. Deze onderwerpen zijn opgenomen in bijlage A van deze samenwerkingsovereenkomst. De lijst met onderwerpen is niet limitatief.

6. Huurgenoot zal ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Stadgenoot:
    a. de statuten en de reglementen van Huurgenoot;
    b. de namen en adressen van de bestuursleden;
    c. het jaarverslag, inclusief de financiële verantwoording en een actueel overzicht van de bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers die lid zijn van Huurgenoot;
    d. werkplan en begroting;
    e. verslagen van het overleg dat Huurgenoot voert met de achterban.
    f. Data bestuursvergaderingen Huurgenoot.

Artikel 5

Overleg

Overleggen is het van gedachten wisselen, zonder het oogmerk van het nemen van besluiten. Huurgenoot en/of de bewonerscommissie heeft daarbij het recht haar visie te geven en de plicht die visie toe te lichten. Stadgenoot heeft hierbij het recht en de plicht haar zienswijze toe te lichten en te reageren op de visie.

Artikel 6

Adviesrecht (gekwalificeerd)

1. Huurgenoot en de door Huurgenoot erkende bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers hebben gekwalificeerd adviesrecht over alle onderwerpen met betrekking tot beleid en beheer die van belang zijn voor de huurders. In bijlage A van deze overeenkomst is aangegeven over welke onderwerpen dit recht in ieder geval bestaat.
2. Het gekwalificeerd adviesrecht houdt in dat Stadgenoot een schriftelijk, gemotiveerd en als gekwalificeerd aangemerkt advies van Huurgenoot en/of haar leden dient op te volgen, tenzij Stadgenoot schriftelijk en gemotiveerd aangeeft het advies niet over te nemen. Reageert Stadgenoot niet, of niet tijdig, dat wil zeggen binnen de termijnen die de Overlegwet stelt, dan wordt zij geacht het gekwalificeerd advies over te nemen.
3. a. Stadgenoot neemt de inspanningsverplichting op zich om voorafgaand aan een adviesaanvraag, door het voeren van overleg tot overeenstemming te komen met Huurgenoot of de betreffende door de Vereniging als lid erkende bewonerscommissie op complexniveau. Partijen beschouwen het vragen en uitbrengen van gekwalificeerd advies

als sluitstuk van het overlegproces. Na afloop van het overlegproces zal Stadgenoot alsnog formeel advies vragen aan Huurgenoot ongeacht of er in het overleg overeenstemming is bereikt of niet.

b. Het overleg voorafgaand aan de adviesaanvraag vindt plaats in de werkgroep bedoeld in artikel 13 (werkgroep beleid), dan wel in een voor het onderwerp geformeerde afzonderlijke werkgroep. Na de adviesaanvraag, als bedoeld in lid a, kan Huurgenoot verzoeken om een tussenoverleg om vragen die er leven bij Huurgenoot te behandelen. Na het tussenoverleg brengt Huurgenoot haar advies uit.

c. In onderling overleg wordt vooraf besloten hoe het proces met betrekking tot de adviesaanvraag zal gaan verlopen.

4. De voorwaarden voor het gekwalificeerd advies luiden:
    a. Huurgenoot of de betreffende door Huurgenoot als lid erkende bewonerscommissie op complexniveau kan worden aangemerkt als belanghebbend gezien haar takenpakket en bijlage A;
    b. het advies heeft betrekking op beleid van Stadgenoot.
5. Een gekwalificeerd advies wordt schriftelijk uitgebracht en omvat ten minste de volgende elementen:
    a. een korte beschrijving van de voorgeschiedenis van het advies;
    b. een duidelijke omschrijving van het probleem;
    c. indien advies van derden (een deskundige instantie) is gebruikt, een korte omschrijving van dit advies;
    d. een of meerdere voorstellen voor de van Stadgenoot gevraagde stappen of handelwijze.
6. Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting tot het voeren van overleg met de huurdersvertegenwoordiging over haar voornemens en beleid op een zodanig vroeg tijdstip en in een fase waarin de invloed van huurders op een concept nog daadwerkelijk mogelijk is alvorens een definitief stuk wordt geschreven, waarover formeel advies wordt gevraagd.

Artikel 7

Instemmingsrecht

1. Over bepaalde onderwerpen, aangegeven in bijlage A van deze samenwerkings-overeenkomst, kan Stadgenoot slechts een besluit nemen na instemming van Huurgenoot of de betreffende erkende bewonerscommissie op complexniveau. De instemming dient te blijken uit een goedgekeurd verslag of brief.
2. Stadgenoot neemt het initiatief tot het voor het bereiken van deze overeenstemming noodzakelijke overleg.

HOOFDSTUK 3 VOORWAARDEN VOOR OVERLEG TUSSEN HUURGENOOT EN STADGENOOT

Artikel 8

Erkenning van Huurgenoot door Stadgenoot

1. Stadgenoot erkent Huurgenoot als enige overkoepelende huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, lid 1, sub f, van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder. De Overlegwet is de basis voor deze samenwerkingsovereenkomst.
2. Huurgenoot wordt door Stadgenoot erkend op voorwaarde dat en zolang als:
   a. het bestuur van Huurgenoot periodiek wordt gekozen of aangewezen door haar leden;
   b. de huurders van Stadgenoot en de bewonerscommissies regelmatig op de hoogte worden gehouden van de activiteiten van Huurgenoot en de standpunten die Huurgenoot in het overleg met Stadgenoot inneemt;
   c. alle aangesloten bewonerscommissies en complexvertegenwoordigers ten minste twee maal per jaar voor een vergadering met Huurgenoot worden uitgenodigd waarbij haar beleid en activiteiten worden besproken en jaarlijks de plannen voor een volgend jaar ter bespreking worden aangeboden;
   d. Huurgenoot jaarlijks (financieel) verslag van haar werkzaamheden doet aan Stadgenoot;
   e. Huurgenoot haar leden actief ondersteunt en voldoende begeleidt bij hun activiteiten;
   f. Huurgenoot geen activiteiten onderneemt die conflicteren met de doelstellingen en uitgangspunten van Stadgenoot.

Artikel 9

Ondersteuning van Huurgenoot door Stadgenoot

1. Huurgenoot dient jaarlijks een begroting in, die is gebaseerd op een werkplan.
2. Over de hoogte van de begroting en de inhoud van het werkplan zal overlegd worden met Stadgenoot. Als hierover overeenstemming wordt bereikt zal Stadgenoot de bijdrage verstrekken.
3. De bijdrage die Stadgenoot vervolgens jaarlijks aan Huurgenoot verstrekt, is ter grootte van deze (eventueel bijgestelde) begroting, die vervolgens door de ledenvergadering van Huurgenoot wordt vastgesteld..
4. Huurgenoot streeft ernaar de begroting en werkplan voor 15 oktober in te dienen bij Stadgenoot doch uiterlijk voor 15 november.

5. Stadgenoot betaalt de jaarlijkse bijdrage in maximaal vier (4) termijnen als zij van Huurgenoot (bij voorkeur voor 1 januari) een door de ledenvergadering vastgestelde begroting plus toelichting daarop heeft ontvangen.Lopende het jaar kan Huurgenoot een onderbouwde aanvraag doen voor een aanvullende bijdrage voor onvoorziene kosten.
6. Stadgenoot levert facilitaire ondersteuning die Huurgenoot helpt om de vertegenwoordigende en overlegtaken alsmede de taken betreffende de onderlinge communicatie en die met de achterban op het niveau van het complex en het totale concern goed te kunnen behartigen.

Artikel 10

Verantwoording door Huurgenoot

Huurgenoot legt jaarlijks, vóór 1 april, verantwoording af aan Stadgenoot door middel van een jaarverslag met een verklaring van de kascommissie of een accountantsverklaring, waarin is opgenomen een exploitatierekening over het afgesloten boekjaar, voorzien van een toelichting. Stadgenoot zal deze stukken gebruiken als toets op de begroting, die voor het betreffende boekjaar van toepassing was, teneinde zich een oordeel te vormen over het gebruik van de verstrekte bijdrage in dat boekjaar.

Artikel 11

Overleg tussen Huurgenoot en Stadgenoot

1. Stadgenoot en (het bestuur van) Huurgenoot overleggen over alle onderwerpen die voor de huurders van belang kunnen zijn, met inachtneming van het uitgangspunt, dat dit overleg gaat over onderwerpen die op complex- en gebiedsoverschrijdend niveau aan de orde zijn en betrekking hebben op het beheer en beleid ten aanzien van het gehele woningbezit van Stadgenoot. De onderwerpen die hier in elk geval worden bedoeld zijn opgenomen in bijlage A bij deze overeenkomst.
2. Het overleg in de zin van de Overlegwet vindt plaats met degenen die namens Stadgenoot gemachtigd zijn de besluiten te nemen en op het niveau en de plaats waar de besluitvorming plaatsvindt. Er zijn bij Stadgenoot twee niveaus van besluitvorming: die van het complex/ gebied en die van het totale concern. De lijst in bijlage A geeft een indicatie van het niveau waarop over bepaalde onderwerpen in elk geval overlegd behoort te worden, en hoe zwaar de inbreng van de huurders zal meetellen.
3. Stadgenoot wordt de vergadering vertegenwoordigd door een bestuurder en/of haar directeur Wonen en desgewenst door andere medewerkers/adviseurs. Stadgenoot zorgt ervoor dat haar vertegenwoordigers in het overleg, ongeacht het niveau waarop dit

plaatsvindt, voldoende gemandateerd zijn om besluiten te kunnen nemen en het overleg effectief te laten verlopen.

4. Huurgenoot kan zich desgewenst in het overleg op alle niveaus laten bijstaan door adviseurs.
5. Het overleg vindt periodiek plaats maar ten minste driemaal (3) per jaar op concernniveau en voorts wanneer een der partijen daarom verzoekt.
6. De agenda van het overleg wordt in samenspraak tussen de voorzitter van het bestuur van Huurgenoot en de contactpersoon van Stadgenoot voor Huurgenoot bepaald en wordt minimaal veertien (14) dagen voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
7. Het voorzitterschap van het overleg wordt in onderling overleg door één der partijen vervuld.
8. Het conceptverslag van het overleg zal door een medewerker van Stadgenoot worden verzorgd en binnen twee (2) weken aan alle deelnemers en direct belanghebbenden worden toegezonden. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingtermijnen gevoegd. Het verslag wordt in het eerstvolgende overleg besproken en vastgesteld.
9. Stadgenoot stelt de medewerker als genoemd onder punt 8 ter beschikking.
10. Ten minste één (1) keer per jaar vindt overleg plaats tussen het bestuur van Huurgenoot en (een afvaardiging van) de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van een vertegenwoordiging van het bestuur van Stadgenoot.

Artikel 12

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot betreffende vernieuwing participatie

1. Huurgenoot en Stadgenoot staan samen voor een zo breed mogelijke participatie

2. Tijdens het overleg tussen Huurgenoot en Stadgenoot zullen andere vormen dan de huidige participatievormen met bewonerscommissies worden geagendeerd.

3. Indien blijkt dat het reguliere overleg tussen Huurgenoot en Stadgenoot niet volstaat om voldoende stappen te kunnen maken wat betreft participatie, dan kan er een aparte ’werkgroep participatie’ in het leven worden geroepen. Huurgenoot en Stadgenoot nemen beiden deel aan deze ‘werkgroep participatie’. Hierin zal onder meer aandacht uitgaan naar:

- Hoe kunnen we komen tot participatie van nieuwe huurders;

-Hoe kunnen we zorgen dat een diverse groep mensen, met name jongeren, plaatsnemen in bewonerscommissies en het bestuur van Huurgenoot

- Voldoen bestaande vormen van participatie nog: in kaart brengen en evalueren

- De werkgroep zal zich permanent buigen over eventueel nieuwe vormen van participatie

4. Voor alle nieuwe vormen van participatie geldt dat bewonerscommissies / Huurgenoot worden betrokken bij de ontwikkeling van eventueel nieuwe vormen.

Artikel 13

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot over beleidswijzigingen (werkgroep beleid)

1. Stadgenoot betrekt Huurgenoot tijdig bij wijzigingen in het beleid en bespreekt deze in de werkgroep beleid.
2. Hiertoe kan per onderwerp een gezamenlijke werkgroep worden opgericht om bepaalde wijzigingen door te spreken en/of nieuw beleid te ontwikkelen alvorens er een adviesaanvraag naar Huurgenoot wordt gedaan.

Artikel 14

Overleg tussen Stadgenoot en Huurgenoot over praktische afhandeling (praktijkoverleg)

1. Huurgenoot en Stadgenoot hebben geregeld overleg over lopende zaken die dringende afhandeling behoeven
2. Vanuit Stadgenoot wordt dit overleg getrokken door de contactpersoon van Stadgenoot voor Huurgenoot. De contactpersoon van Stadgenoot zorgt voor vertegenwoordiging vanuit de organisatie.
3. De bedoeling van dit overleg is om strubbelingen in de uitvoering van het beleid onder de aandacht van Stadgenoot te brengen en op te lossen.
4. Indien een oplossing op dit niveau niet mogelijk blijkt kan een onderwerp terugkomen op het overleg tussen bestuur van Huurgenoot met de bestuurder en directie van Stadgenoot.
5. Huurgenoot wordt vertegenwoordigd door bestuurders vanuit Huurgenoot.

HOOFDSTUK 4 OVERLEG OP GEBIEDS- EN/OF COMPLEXNIVEAU

Artikel 15

Oprichten van een bewonerscommissie

1. Elke huurder, Huurgenoot en/of Stadgenoot of andere partij kan het initiatief nemen een bewonerscommissie op te richten. Als Stadgenoot het initiatief genomen heeft dan meldt zij dit aan Huurgenoot. Als Huurgenoot het initiatief heeft genomen dan meldt zij dit aan Stadgenoot.
2. Daar waar al bewonerscommissies bestaan worden geen initiatieven genomen of ondersteund voor het oprichten van een nieuwe bewonerscommissie.
3. Huurgenoot ondersteunt initiatieven om een bewonerscommissie op te richten in complexen waar geen bewonerscommissie is.
4. De initiatiefnemers, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel maken bekend dat zij een bewonerscommissie willen oprichten in het complex. Zij geven daarbij aan waar de huurders zich kunnen melden als zij deel willen nemen in de commissie en tot wanneer dat kan. Er wordt in beginsel niemand uitgesloten van deelname aan de commissie.
5. De bewonerscommissie zal zichzelf uiteindelijk voorstellen aan alle huurders door middel van een bijeenkomst of op een andere manier die zo veel mogelijk bewoners van het complex bereikt (nieuwsbrief, internet, etc.).
6. Huurgenoot erkent de bewonerscommissie als zij voldoet aan de bepalingen uit artikel 16.
7. De bewonerscommissie erkent Huurgenoot als koepel van alle bewonerscommissies van Stadgenoot en sluit zich daarbij aan.
8. Huurgenoot bevestigt de erkenning en aanmelding van de bewonerscommissie schriftelijk aan de bewonerscommissie en aan Stadgenoot. Daarbij krijgt Stadgenoot de naam en adresgegevens van de commissie en haar leden.

Artikel 16

Erkenning bewonerscommissie

Een bewonerscommissie wordt door Huurgenoot na overleg met Stadgenoot erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Stadgenoot betreffende haar werkgebied of (deel)belang, indien zij aangeeft als bewonerscommissie te willen functioneren, op voorwaarde dat en zolang als:

a. haar leden worden gekozen of aangewezen uit en door de huurders die de bewonerscommissie vertegenwoordigt;

b. iedere huurder die door de bewonerscommissie wordt vertegenwoordigd, regelmatig op de hoogte wordt gehouden van de activiteiten van de bewonerscommissie en van de in het overleg met Stadgenoot ingenomen standpunten;
c. alle huurders die door de bewonerscommissie worden vertegenwoordigd, op de hoogte worden gehouden van de standpunten die de commissie inneemt in het overleg met Stadgenoot, de plannen die de commissie heeft voor de komende periode en de vertegenwoordigde bewoners de mogelijkheid hebben om invloed uit te oefenen op de keuzes die de commissie maakt. Dit kan een commissie op verschillende manieren doen: een jaarvergadering, een bewonersbrief, enquêtes enz. Wel moet voor Stadgenoot en Huurgenoot aantoonbaar zijn dat dit gebeurt.
d. Als door specifieke omstandigheden in het werkgebied van de bewonerscommissie de hierboven in artikel 4b en 4c genoemde wijzen van verantwoording afleggen en communiceren niet effectief werken, dan kan de bewonerscommissie een beroep doen op ondersteuning van Huurgenoot en Stadgenoot om het bereik van de bewonerscommissie onder de huurders in het werkgebied van de commissie te vergroten. Als de bewonerscommissie niet zelf het initiatief neemt dan is zij verplicht mee te werken aan initiatieven van Huurgenoot en Stadgenoot om het bereik te optimaliseren.
e. Per complex of werkgebied wordt er door Huurgenoot en Stadgenoot slechts één bewonerscommissie erkend.
f. In uitzondering op lid e is het in een gebied wel mogelijk dat er een commissie bestaat die het complexoverstijgende belang van de huurders vertegenwoordigt terwijl er tegelijkertijd commissies zijn die de belangen van aparte complexen vertegenwoordigen. Samenwerking tussen deze twee lagen van participatie wordt door Stadgenoot en Huurgenoot gewenst en bevordert.
g. De bewonerscommissie lid is van Huurgenoot

Artikel 17

Samenstelling van de bewonerscommissie

1. Een bewonerscommissie bestaat in principe uit huurders van een complex/gebied. Daar waar specifieke afspraken zijn gemaakt tussen Stadgenoot, Huurgenoot en de bewonerscommissie kunnen ook niet huurders lid zijn van een bewonerscommissie met die restrictie dat een meerderheid van de leden ten minste in het complex woont.
2. Geen lid kunnen zijn huurders die in dienst zijn bij Stadgenoot of zitting hebben in de Raad van Commissarissen van Stadgenoot.

Artikel 18

Erkenning complexvertegenwoordiger

Een complexvertegenwoordiger wordt door Huurgenoot en Stadgenoot erkend als gespreks- en onderhandelingspartner over het beheer en beleid van Stadgenoot betreffende haar gebied of belang, indien deze functioneert onder de volgende voorwaarden:

a. Er in het complex dat door de complexvertegenwoordiger wordt vertegenwoordigd geen bewonerscommissie actief is.
b. De huurders die door de complexvertegenwoordiger worden vertegenwoordigd zo nodig op de hoogte worden gehouden en betrokken bij de bepaling van de standpunten die de complexvertegenwoordiger in het overleg met Stadgenoot inneemt.
c. De complexvertegenwoordiger als lid is toegelaten door Huurgenoot en bovendien open staat en zich inzet voor de vorming van een bewonerscommissie voor het desbetreffende complex.
d. De complexvertegenwoordiger dient bekend te zijn bij en aanspreekbaar te zijn voor de huurders uit het betreffende complex. Dat houdt in dat de complexvertegenwoordiger de huurders in het betreffende complex minimaal één maal (1) per jaar verslag doet van de ingenomen standpunten en de voorgenomen activiteiten.
e. De complexvertegenwoordiger is lid van Huurgenoot.

Artikel 19

Ondersteuning bewonerscommissie

1. Door Huurgenoot en Stadgenoot op grond van deze Samenwerkingsovereenkomst erkende bewonerscommissies of complexvertegenwoordigers hebben recht op een financiële bijdrage in de vorm van een basisbedrag dat wordt verstrekt door Huurgenoot. Het basisbedrag is bestemd voor het goed kunnen functioneren van de bewonerscommissie of complexvertegenwoordiger.

2. De hoogte van het basisbedrag wordt vastgesteld voor een periode van drie jaar. Huurgenoot evalueert iedere drie jaar met de bewonerscommissies of het bedrag nog toereikend is.
3. Huurgenoot en Stadgenoot maken afspraken over de financiering van een (eenmalige) hogere bijdrage als het basisbedrag niet toereikend is om de kosten te dekken voor activiteiten die de bewonerscommissie of de complexvertegenwoordiger (willen) ondernemen.
4. Het basisbedrag waar een bewonerscommissie of complexvertegenwoordiger recht op heeft en/ of een eventueel hogere bijdrage wordt betaald door Huurgenoot. De Algemene Vergadering van Huurgenoot stelt een Financieel Statuut vast waarin de regels staan hoe en wanneer het basisbedrag wordt betaald, de voorwaarden waarop een hogere bijdrage wordt gegeven, een geschillenregeling en de wijze waarop een bewonerscommissie of complexvertegenwoordiger verantwoording aflegt voor de wijze waarop het basisbedrag besteed is.
5. Voor inhoudelijke, technische en organisatorische ondersteuning kan een bewonerscommissie een beroep doen op Huurgenoot. Na overleg besluit het bestuur van Huurgenoot of en op welke wijze de betreffende bewonerscommissie wordt ondersteund. Daarvoor kan het bestuur zich door derden laten bijstaan.
6. Huurgenoot organiseert op basis van gebleken behoefte en zo mogelijk gratis scholing en training voor de leden van de aangesloten bewonerscommissies.
7. Voor de financiële ondersteuning van bewonerscommissies worden de afspraken tussen Stadgenoot en Huurgenoot vastgelegd in een aparte financiële overeenkomst waarin bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden vastgelegd. In deze overeenkomst worden ook de hoogte van het basisbedrag, de financiering van (eenmalige) hogere kosten en andere vergoedingen aan bewonerscommissies vastgelegd (zie bijlage C).

Artikel 20

Het overleg tussen Stadgenoot en de bewonerscommissie/-vereniging op complex/ gebiedsniveau of complexvertegenwoordigers

1. Stadgenoot en de door Huurgenoot krachtens haar statuten en Huishoudelijk Reglement alsmede artikel 3 en 4 van deze samenwerkingsovereenkomst als leden erkende bewonerscommissies op complexniveau of complexvertegenwoordigers, zullen overleg voeren over alle onderwerpen, die voor de huurders in het werkgebied van de bewonersorganisatie op complexniveau van belang kunnen zijn. De onderwerpen die het hier in elk geval betreft zijn opgenomen in bijlage A bij deze overeenkomst.

2. Stadgenoot wordt in het overleg vertegenwoordigd door een gemandateerde medewerker van de afdeling Gebiedsbeheer (de gebiedsbeheerder) die bevoegd is namens Stadgenoot besluiten te nemen. Zo nodig kan deze in dit overleg worden bijgestaan door andere medewerkers/ adviseurs van Stadgenoot.
3. De bewonerscommissies op complexniveau worden in het overleg vertegenwoordigd door daarvoor aangewezen of gekozen leden die indien zij dit wensen, kunnen worden bijgestaan door andere leden of adviseurs.
4. De wijze waarop de samenwerking tussen bewonerscommissie en Stadgenoot plaatsvindt, wordt bepaald door de situatie van het complex en het gebied waarin het complex ligt. De zaken die aangepakt moeten worden dan wel op dat moment van belang zijn, kunnen door de bewonerscommissie en/of gebiedsbeheerder worden geagendeerd. Om structuur aan te brengen in de onderwerpen die kunnen worden besproken tijdens het overleg tussen Stadgenoot en bewonerscommissie, kan een checklist worden gebruikt (zie bijlage B). Tevens dient deze checklist als hulpmiddel voor zowel de bewonerscommissie als Stadgenoot als het gaat om het inspraakniveau dat bewonerscommissies hebben per onderwerp.
5. Het overleg kan uit de volgende vormen bestaan (andere vormen zijn ook mogelijk):
    a. een periodiek overleg over het beheer en onderhoud van het complex. Dit overleg dient één keer per jaar plaats te vinden, tenzij de situatie van het complex vraagt om meer dan één keer per jaar overleg. Tevens kan de bewonerscommissie verzoeken om eenmaal per jaar bij dit overleg iemand aan te laten schuiven van de afdeling Vastgoed (of indien gewenst iemand van een andere afdeling). Hierbij dient wel onderbouwd te worden waarom deze werknemer aan moet schuiven.
    b. éénmaal per jaar een schouw van het complex en de woonomgeving;
    c. het oprichten van een gebiedsgerichte organisatie;
    d. het gezamenlijk instellen van een klankbordgroep om ideeën en voorstellen van een diverse groep huurders en/of bewoners te inventariseren;
    e. regelmatig telefonisch, mail, schriftelijk of persoonlijk overleg met de gebiedsbeheerder.
6. Door een van de leden van de bewonerscommissie en de gebiedsbeheerder wordt in overleg drie (3) weken voorafgaande aan een overleg de agenda en de eventueel onderliggende notities vastgesteld. De agenda en bijhorende stukken worden uiterlijk veertien (14) dagen voorafgaande aan het overleg aan de deelnemers toe gestuurd.
7. Het voorzitterschap van een overleg wordt in overleg tussen partijen ingevuld.
8. Stadgenoot verzorgt de uitgebreide afsprakenlijst met afhandelingtermijnen en stuurt dat binnen twee (2) weken naar de bewonerscommissie. De afsprakenlijst zal als er binnen

vier (4) weken geen schriftelijke (e-mail) aanmerkingen zijn ingebracht, als vastgesteld worden beschouwd.

Tevens zal er indien bewonerscommissie en/of de gebiedsbeheerder dit wenst een termijnagenda worden opgesteld. Hierop kunnen procesafspraken - bijvoorbeeld hoe je met elkaar om gaat en wanneer je samen zit – en projecten / aandachtspunten op langere termijn worden vermeld.

9. Het organiseren van een zgn. schouw is een goed instrument om huurders te betrekken bij het beheer en onderhoud van een complex/gebied. Bij een schouw nodigt Stadgenoot de bewonerscommissie, bewoners en eventueel andere organisaties uit. Stadgenoot zorgt voor vastlegging van de afspraken en verstuurt deze binnen twee (2) weken naar de bewonerscommissie.
10. Stadgenoot garandeert dat de afhandeling van de actiepunten binnen de gestelde termijn plaatsvindt of motiveert schriftelijk de redenen als deze niet gehaald kan worden onder vermelding van een nieuwe afhandelingtermijn, Tevens zorgt Stadgenoot voor een goede archivering van de verslagen en afspraken en goede overdracht van lopende zaken bij wisseling of langdurige afwezigheid van de gebiedsbeheerder.
11. Als Stadgenoot in gebreke blijft kan een bewonerscommissie een beroep doen op de manager Gebiedsbeheer.
12. Geen van de op complexniveau gemaakte afspraken mag strijdig zijn met afspraken en besluiten die op centraal niveau werden overeengekomen tussen Huurgenoot en Stadgenoot, op straffe van nietigheid.

Artikel 21

Het ontbreken van een bewonerscommissie

1. Huurgenoot en Stadgenoot analyseren jaarlijks waar versterking van de opbouw van bewonerscommissies of eventuele totstandkoming van bewonerscommissies noodzakelijk is.
2. Indien er voor een bepaald gebied geen erkende bewonerscommissie op complexniveau of complexvertegenwoordiger actief is, nemen Stadgenoot en Huurgenoot het initiatief tot het tot stand komen van een bewonerscommissie of het aanstellen van een complexvertegenwoordiger.
3. Bij ontbreken van een erkende bewonerscommissie op complexniveau of complexvertegenwoordiger in een bepaald complex treedt de direct daarboven gelegen erkende bewonersvertegenwoordiging (het bestuur van Huurgenoot) zo nodig rechtens op als vertegenwoordiger voor dit complex.

HOOFDSTUK 5 SPECIFIEKE VORMEN VAN PARTICIPATIE

Artikel 22

Specifieke situaties

In de ontwikkeling en het beheer van het vastgoed doen zich bijzondere situaties voor. Dit betreft bijvoorbeeld (groot) onderhoud, renovatie van complexen, of herstructurering van gebieden. Voor deze situaties is een bijzondere betrokkenheid van de huurders van het complex of gebied noodzakelijk omdat dit directe ingrepen in hun eigen woning of woonomgeving betreft.

Betreffende participatie bij (groot) onderhoud en renovatie worden aparte afspraken gemaakt tussen Huurgenoot en Stadgenoot. Hierbij dienen tevens de 'Amsterdamse afspraken bij renovatie en sloop' in acht te worden genomen.

Ook voor andere onderdelen van beleid kunnen specifieke afspraken gemaakt worden met betrekking tot de inrichting van het participatieproces. Bijvoorbeeld: servicekosten, mutatiebeleid, participatie van huurders in VvE's (de beleidsnotitie over huurdersparticipatie in VvE's is terug te vinden in bijlage D).

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 23

Geheimhouding

De deelnemers aan het overleg en hun bestuursleden zijn verplicht tot geheimhouding van alle aangelegenheden ten aanzien waarvan zij met de Stadgenoot, dan wel Huurgenoot of bewonerscommissie op complexniveau, geheimhouding zijn overeengekomen tot het moment dat betrokken partijen besluiten de geheimhouding op te heffen. Na het gezamenlijk besluit van opheffen geheimhouding zullen de partijen pas in de openbaarheid treden. Het verzoek om geheimhouding af te spreken wordt vóór de behandeling van de betrokken aangelegenheid ingebracht. Degene die een afspraak tot geheimhouding vraagt, deelt daarbij tevens mee, welke schriftelijke of mondeling verstrekte gegevens onder de geheimhouding vallen en hoe lang deze dient te duren. De plicht tot het nakomen van een afspraak om bepaalde gegevens tot een afgesproken tijdstip geheim te houden vervalt niet door beëindiging van het lidmaatschap van de bewonerscommissie op complexniveau of van Huurgenoot.

Artikel 24

Geschillen

1. Wanneer een geschil tussen Huurgenoot en Stadgenoot dan wel tussen een bewonerscommissie en Stadgenoot, niet opgelost kan worden door overleg tussen deze partijen, zal er een door beide partijen geaccepteerde mediator worden ingeschakeld.
2. Indien het geschil ook niet opgelost kan worden met tussenkomst van een mediator, kan het geschil worden voorgelegd aan de Huurcommissie of kantonrechter.

Artikel 25

Looptijd en wijziging van deze overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, waarbij na maximaal vier (4) jaar Stadgenoot en Huurgenoot zullen besluiten of de huidige overeenkomst – op basis van eventueel gewijzigde regelgeving of veranderde inzichten – aangepast moet worden of ongewijzigd wordt voortgezet.
2. Indien wet en regelgeving wijzigt waardoor deze overeenkomst hiermee strijdig wordt zal deze overeenkomst binnen drie (3) maanden in overleg worden aangepast.
3. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van beide partijen gewijzigd worden.

Amsterdam, 9 december 2013

Huurgenoot	Stadgenoot
A. Kroon	G.P. Anderiesen
voorzitter	Bestuurder Stadgenoot

Bijlagen

A. Gespreksonderwerpen en inspraakniveaus

B. Checklist bewonerscommissie

C. Financiële overeenkomst Stadgenoot-Huurgenoot

D. Notitie huurdersparticipatie in VvE's

Bijlage A.

Gespreksonderwerpen en inspraakniveaus

Het bewonersbelang hoort ingebracht te worden op de drie plekken waar van besluitvorming sprake is. Op centraal niveau worden door Stadgenoot het algemeen beleid en de voorwaarden vastgesteld Op het niveau van de complexen worden op basis daarvan weer beslissingen over de uitvoering genomen die te maken hebben met een vertaling naar concrete maatregelen die de individuele bewoners tastbaar tegenkomen. In het schema, dat overigens niet uitputtend is, is door middel van een sterretje aangegeven dat er soms wettelijke bepalingen zijn die bovendien de individuele huurders bepaalde rechten verlenen.

Per onderdeel (1 tot en met 11) zijn op grond van BBSH, Overleg- en Huurwet enkele belangrijke onderwerpen voor overleg genoemd, waar bewonersinbreng gewenst is. Per besluitvormend niveau is aangegeven met welke garanties en zwaarte de inbreng van het bewonersbelang betreffende de verschillende overlegonderwerpen het beste tot zijn recht zou kunnen komen.

Toelichting bij de afkortingen:

BC = bewonerscommissie
HG = Huurgenoot
1 = Informatierecht
(1) = Informatie op aanvraag
2 = Adviesrecht (op initiatief van de bewonersorganisatie)
3 = Gekwalificeerd adviesrecht (na adviesaanvraag van Stadgenoot)
4 = Instemmingsrecht
5 = Voordrachtsrecht

* Hierbij geldt dat de rechten van de individuele huurders gerespecteerd blijven en de regelingen ten aanzien van dit onderwerp die in het huurcontract en de algemene voorwaarden zijn opgenomen voorgaan op de bepalingen uit deze overeenkomst.

1.	Participatie-afspraken en overleg	BC	HG
1.1	Participatieafspraken en overlegafspraken concern.	1	4
1.2	Vaststellen en wijzigen samenwerkingsovereenkomst.	1	4
1.3	Participatieafspraken op gebieds- of complexniveau.	4	1
1.4	Informatieverstrekking aan bewoners op complexniveau m.u.v. regulier beheer	3	
1.5	Voorlichting en informatieverstrekking aan de bewoners algemeen (kaders).		3
1.6	Vaststelling en wijziging klachtenregeling en reglement Ombudsman.	(1)	3
1.7	Procedure, voordracht en aanstelling leden geschillen(advies)commissie.		5
1.8	Voordrachtrecht en procedure twee leden van Raad van Commissarissen conform wettelijke kaders.		5
1.9	Wijzigen statuten van de corporatie die de huurdersbelangen betreffen.	(1)	3

2.	Algemeen beleid Stadgenoot	BC	HG
2.1	Ondernemingsplan.	(1)	3
2.2	Meerjarenbegroting.		2
2.3	Jaarplan en begroting.		3
2.4	Meerjarenplanning onderhoud op gebiedsniveau.	3	2
2.5	Meerjarenplanning onderhoud op complexniveau.	3	1
2.6	Jaarrekening.		1
2.7	Volkshuisvestingsverslag.		2
2.8	Samenwerking of fusie met andere rechtspersoon, verwerving van financieel belang en of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon.	1	3
2.9	Samenwerking of fusie met andere rechtspersoon, verwerving van financieel belang en of bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersoon op gebiedsniveau.	1	1
2.10	Het beëindigen van de rechtspersoon van de corporatie.	1	3
2.11	Herverkavelen bezit algemeen.	1	3

2.12	Uitbreiding van activiteiten van de corporatie, niet zijnde kernactiviteiten in het kader van de doelstelling, woningverbetering, onderhoud, huur, verhuur, participatie, leefbaarheid, aanvullende dienstverlening.	(1)	3

3.	**Onderhoud en verbetering woningen**	**BC**	**HG**
3.1	Meerjarenbeleid en kaders voor onderhoud en woningverbetering en vereiste basiskwaliteit.	(1)	3
3.2	Procedures en kaders melding, controle en afhandeling onderhoudsklachten op centraal niveau.	(1)	3
3.3	Rapportage en afhandeling onderhoudsklachten per gebied.	2	
3.4	Rapportage en afhandeling onderhoudsklachten per complex.	2	
3.5	Beleid onderhoud en woningverbetering korte termijn op concernniveau (eerstvolgende jaar).	1	3
3.6	Beleid, vaststelling planningen en uitvoering onderhoudsprogramma per gebied, buurt of complex.	3	1
3.7	Kleur schilderwerk in complex buiten.	3	
3.8	Kleur schilderwerk in complex in gemeenschappelijke ruimten binnen.	3	
3.9	Serviceabonnement.	1	3
3.10	Initiatief tot woningverbetering, inclusief draagvlakmeting.	4	1

4.	**Mutatiebeleid**	**BC**	**HG**
4.1	Procedure en richtlijnen nieuwe huurder.		3
4.2	Procedure en richtlijnen vertrekkende huurder.		3
4.3	Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).	1	3
4.4	Procedure inschrijving woningzoekenden.	1	3
4.5	Toewijzingsprocedure voor woningen.	1	3
4.6	Gegevens en verslaglegging over huuropzegging en nieuwe verhuring.	1	3
4.7	Mutatielijsten huuropzegging en nieuwe verhuring/ verkoop in complex.	1	

5.	Nieuwbouw en vervangende nieuwbouw	BC	HG
5.1	Meerjarenprogramma sloop en nieuwbouw.		3
5.2	Nieuwbouwtaakstelling/jaarprogramma op stadsniveau.		1
5.3	Kaders en richtlijnen voor kwaliteitseisen planvorming	1	3
5.4	Uitwerking binnen afgesproken kaders en richtlijnen voor kwaliteitseisen planvorming	3	1
5.5	Woningbouwdifferentiatie en planvorming binnen gebieden, buurten en complexen.		1
5.6	Uitwerking programma van eisen naar definitief ontwerp op complexniveau.	3	

6.	Verhuur van woongelegenheden	BC	HG
6.1	Inhoud huurcontract en huurreglement.	1	3
6.2	Beleid inzake aangaan en beëindigen huurovereenkomst.	1	3
6.3	Incassobeleid.	1	3

7.	Huurprijzenbeleid	BC	HG
7.1	Algemene kaders huurbeleid en beleid huurprijzen.	1	3
7.2	Huurprijzenbeleid algemeen eerstvolgend jaar en vaststellen jaarlijkse huursomstijging.	1	3
7.3	Huurprijzenbeleid op gebiedsniveau/huurdifferentiatie binnen algemene kaders.	1	1
7.4	Huurprijzenbeleid op complexniveau/huurdifferentiatie binnen algemene kaders.	2	
7.5	Huurverhoging bij woningverbetering op complexniveau *.	3	

8.	Verkoop	BC	HG
8.1	Algemeen beleid verkoop woningen.	1	3
8.2	Verkoop en procedure per gebied en/of complex.	3	1
8.3	Verkoopplanning en procedure, kaders.	1	3

8.4	Afspraken gemengd beheer en samenwerking BC en VvE, algemeen kader.	1	3
8.5	Afspraken gemengd beheer en samenwerking BC en VvE per complex.	3	

9.	**Woonomgeving/leefbaarheid**	**BC**	**HG**
9.1	Onderhoud en verbetering aan woongelegenheden en woonomgeving binnen het gebied, de buurt of het complex voor wat betreft het deel van de verhuurder *.	3	
9.2	Leef- en woonklimaat op gebieds- buurt- of complexniveau wat betreft het deel van de verhuurder.	3	1
9.3	Leef- en woonklimaat op complexniveau wat betreft het deel van de verhuurder.	3	

10.	**Servicepakketten**	**BC**	**HG**
10.1	Algemene kaders en kwaliteitseisen ten aanzien van service en overige dienstverlening en de afhandeling van conflicten (vaststelling beleid).	1	4
10.2	Meetsysteem van de geboden kwaliteit (uitvoering).		4
10.3	Evaluatie en beleid naar aanleiding van de periodieke verslaglegging inzake kwaliteit van service en dienstverlening (evaluatie en bijstelling).		4
10.4	Evaluatie en beleid naar aanleiding van de periodieke verslaglegging inzake kwaliteit van service en dienstverlening gebied en complex.	3	
10.5	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening, algemene kaders.		4
10.6	Procedure en wijze van afrekening en verslaglegging servicekosten en overige dienstverlening binnen kaders, per complex.	3	1
10.7	Vaststellen en wijzigen pakketdifferentiatie van technische en niet-technische voorzieningen wat betreft aard en omvang van de service en de kosten daarvan binnen algemene kaders.		4

10.8	Vaststellen en wijzigen pakketdifferentiatie van technische en niet-technische voorzieningen wat betreft aard en omvang van de service en de kosten daarvan binnen algemene kaders per gebied en complex. Dit is inclusief de dienstverlening door de huismeester.	3*	1
10.9	Wijziging kostentoedeling of kostenberekening servicepakket op complexniveau.	3	
10.10	Uitbreiding/wijziging in aard en omvang servicepakket op complexniveau .	3*	

11.	**Beheer en eigendom**	**BC**	**HG**
11.1	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de eigenaar) algemene kaders en procedure.	1	3
11.2	Inschakelen van een andere beheersorganisatie (niet zijnde de eigenaar) op gebieds- of complexniveau.	2	1
11.3	Kaders, taken kostenverdeling en verantwoordelijkheden bij buurtbeheer en leefbaarheid.		3
11.4	Taken en verantwoordelijkheden bij buurtbeheer en leefbaarheid per gebied en complex.	2	1
11.5	Uivoering van beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, technisch en niet-technisch per gebied en complex.	1	

Bijlage B.

CHECKLIST OVERLEG BEWONERSCOMMISSIE – STADGENOOT

Hieronder staan onderdelen weergegeven waar op grond van BBSH, Overleg- en Huurwet inbreng van bewoners gewenst is. Per onderdeel is weergegeven wat voor soort onderwerp hier onder zou kunnen vallen. Alle specifieke onderwerpen met het daarbij horende inspraakniveau zijn terug te lezen in bijlage A (Gespreksonderwerpen en inspraakniveaus) van de samenwerkingsovereenkomst. Deze checklist dient als hulpmiddel ter voorbereiding en tijdens overleggen van bewonerscommissies en gebiedsbeheerders. Deze checklist is te gebruiken door beide partijen.

Stadgenoot onderscheidt drie soorten gebieden, namelijk 'gewoon een goede huisbaas-gebied', 'actieve inzet op leefbaarheid-gebied' en een 'flink aan de slag-gebied'. Datgene wat uit onderstaande checklist extra aandacht verdiend zal mede afhankelijk zijn van deze gebiedsindeling[1]. Zo zal bijvoorbeeld de nadruk in een 'actieve inzet op leefbaarheid-gebied' vaak liggen op onderdeel 9 (Woonomgeving/leefbaarheid). De gebiedsbeheerder kan de bewonerscommissie informeren over de gebiedsindeling die van toepassing is.

1) Participatieafspraken en overleg

Bewonersparticipatie wordt steeds belangrijker. Corporaties moeten zich op sommige terreinen terugtrekken en juist dan is het van belang dat bewoners zelf zaken oppakken en betrokken zijn. Onderwerpen die hier onder kunnen vallen zijn: plannen ter versterking van de sociale samenhang in de buurt, plannen om de achterban te raadplegen (bv. via social media), plannen met betrekking tot zelfbeheer (bv. tuinen, schoonmaak) en plannen met betrekking tot renovatie en vernieuwing van de woning. Over dit laatste onderwerp is speciaal voor huurders een boekje uitgebracht waarin wordt geschetst hoe een renovatie- of sloopproject tot stand komt en welke rol bewoners hierin spelen[2].

2) Algemeen beleid Stadgenoot

Op centraal niveau wordt door Stadgenoot het algemeen beleid vastgesteld. Op complexniveau worden op basis daarvan weer beslissingen genomen over de uitvoering die te maken hebben met een vertaling naar concrete maatregelen die bewoners tegenkomen. Onderwerpen die hier ter sprake kunnen komen zijn bijvoorbeeld uitbreiding dan wel inkrimping van activiteiten die niet tot de kerntaak behoren van Stadgenoot.

3) Onderhoud en verbetering woningen

Onderhoud en verbetering van de woning en het complex is iets wat direct zichtbaar is voor bewoners en wat dan ook veel bewoners aanspreekt. Onderwerpen die op dit gebied aan de orde kunnen komen zijn (meerjaren) onderhoudsplanning en beleid (bv. beleid schoonmaak dakgoten), woningverbetering en afhandeling onderhoudsklachten per complex.

4) Mutatiebeleid

Een goede buur is beter dan een verre vriend. Bewoners willen graag weten wie hun nieuwe buurman wordt wanneer de woning vrij komt. Vragen en tips met betrekking tot ZAV-beleid, toewijzingsprocedures, en inzicht krijgen in mutatielijsten en nieuwe verhuringen in een complex kunnen hier aan de orde komen.

5) Nieuwbouw en vervangende nieuwbouw

Stadgenoot sloopt woningen en bouwt nieuwe woningen om zodoende te zorgen voor kwalitatieve woningen waar bewoners graag in wonen. Beleid over sloop/nieuwbouw², nieuwbouwtaakstellingen,

---

[1] Ook kan er een specifiek gebiedsplan een rol spelen bij het bepalen van datgene wat extra aandacht verdient in deze checklist. De gebiedsbeheerder kan de bewonerscommissie vertellen of er sprake is van een gebiedsplan.

[2] Voor raadpleging Amsterdamse afspraken (kaderafspraken) bij renovatie en sloop, zie: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/publicaties/overig/stedelijke/stedelijke/amsterdamse/

nieuwbouwdifferentiatie, opstellen programma's van eisen en architectenkeuze zijn allen onderwerpen waar Stadgenoot graag over praat met haar bewoners.

6) Verhuur van woongelegenheden

Bij de verhuur van woningen komen huurcontracten, huurreglementen en indien nodig huurincassoprocedures aan de orde. Informatie-uitwisseling hier over kan plaatsvinden tussen de gebiedsbeheerder en de bewoners.

7) Huurprijzenbeleid

Wanneer kan Stadgenoot een huurverhoging doorvoeren en welk beleid voert Stadgenoot op dit gebied? Denk hier bijvoorbeeld aan de procedure wanneer Stadgenoot een woning wil verbeteren (bv. plaatsing nieuwe CV-ketel) en hier een huurverhoging aan wil koppelen (bv. 70% huurders moet hier akkoord mee gaan).

8) Verkoop

Stadgenoot verkoopt een deel van de bestaande woningvoorraad, waardoor er steeds meer complexen ontstaan waar zowel eigenaren als huurders wonen, zogenaamde gemengde beheer complexen. De gang van zaken in een gemengd beheer complex is anders dan in een huurcomplex. Zaken die met betrekking tot de verkoop ter sprake kunnen komen zijn de verkoopplanning, verkoopprocedure, en afspraken over de samenwerking tussen de bewonerscommissie en de Vereniging van Eigenaars.

9) Woonomgeving/leefbaarheid

Hoe schoon, heel en veilig is de woonomgeving waarin het complex ligt? Wat signaleren bewoners op dit gebied, hoe kunnen bewoners hier zelf positief aan bijdragen en hoe kan Stadgenoot hierbij ondersteunen? Over dergelijke zaken kunnen bewonerscommissies en Stadgenoot het gesprek aan gaan.

10) Servicepakketten

Procedures, wijzigingen, uitbreidingen wat betreft servicepakketten (denk aan schoonmaak, huismeester, gemeenschappelijke electra) en die hieraan vast zittende servicekosten kunnen hier ter sprake komen.

11) Beheer en eigendom

Stadgenoot beheert vele complexen, echter kan Stadgenoot ook onderdelen van het beheer uitbesteden. Een voorbeeld hier van is het uitbesteden van technisch beheer aan een aannemer die het technisch onderhoud van een installatie op zich neemt (b.v. lift, CV). Dergelijke onderwerpen kunnen hier ter sprake komen.

Bijlage C

Financiële overeenkomst Stadgenoot-Huurgenoot

Deze overeenkomst is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Stadgenoot-Huurgenoot, 2013

Artikel 1
Begrippen definities

Stadgenoot	Toegelaten instelling
Huurgenoot	Huurdersorganisatie bij Stadgenoot volgens de overlegwet art 1 lid 1f
Bewonerscommissie	Huurdersorganisatie volgens de overlegwet artikel 2 lid 2 en de samenwerkingsovereenkomst art. 1 definities

Artikel 2
Deze overeenkomst is een uitwerking van artikel 19 lid 7 van de samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot.

Artikel 3
Vergoeding

1. Stadgenoot en Huurgenoot zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor goede participatie van de huurders bij verschillende overlegprocessen die tussen bewonerscommissies en Stadgenoot kunnen bestaan.
2. Huurgenoot vergoedt de bewonerscommissies hun vaste kosten via de uitkering van een basisvergoeding. Een bedrag voor het uitkeren van de basisvergoeding is opgenomen in de jaarlijkse begroting van Huurgenoot. De commissies die niet uitkomen met de basisbijdrage kunnen een onderbouwde aanvraag doen voor een extra vergoeding. Als er veel vragen zijn voor een extra vergoeding kan Huurgenoot bij Stadgenoot een extra bijdrage vragen.
3. Stadgenoot vergoedt de bewonerscommissies activiteiten in het kader van leefbaarheid en samenlevingsopbouw. Hieronder vallen bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) buurtbarbeques, buurtfeestjes, portiekgesprekken etc.
4. Huurgenoot vergoedt de bewonerscommissies noodzakelijke scholingen en trainingen.
5. Huurgenoot vergoedt de bewonerscommissies de kosten die voortvloeien uit het lidmaatschap van de een Huurdersvereniging op stadsdeelniveau.
6. Huurgenoot vergoedt de bewonerscommissies de externe ondersteuning in geval die door de commissie noodzakelijk wordt geacht in het kader van woontechnische vragen. Het gaat hier om vragen die opkomen bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) bij stedelijke vernieuwing, renovatie, groot onderhoud, opleveringsklachten etc.
7. Huurgenoot neemt hiervoor een bedrag op in de begroting dat is gebaseerd op een onderbouwde projectenlijst van Stadgenoot en op het Meerjareninvesteringsplan van Stadgenoot.
8. Huurgenoot overlegt met een medewerker van de afdeling gebiedsbeheer, of de aangeboden ondersteuning voldoende zal bijdragen aan een verbetering van het overlegproces vanuit de bewoners gezien..
9. Binnen de begroting keurt Huurgenoot de ondersteuning goed of af, na overleg met een medewerker en op basis van een offerte.
10. Huurgenoot betaalt de reëel gemaakte kosten op basis van rekeningen en binnen de vooraf vastgestelde offerte.

Artikel 4
Verantwoording

1. Huurgenoot geeft Stadgenoot jaarlijks een afrekening van de betaalde vergoedingen.
2. Huurgenoot voorziet Stadgenoot ook van een overzicht van de door Huurgenoot ondersteunde commissies

Artikel 5
Betaling

1. Stadgenoot betaalt de jaarlijkse begroting uitgezonderd de externe ondersteuning in het kader van projecten uit in twee tranches, de eerste niet later dan 15 januari en de tweede niet later dan 15 juli van het lopende jaar.
2. Stadgenoot betaalt de declaraties van vergoedingen voor externe ondersteuning van bewonerscommissies binnen 4 weken na het indienen van de declaratie uit.

Artikel 6
Geschillen

Als er geschillen zijn op basis van deze overeenkomst dan wordt gehandeld naar de geschillenregeling die is vastgesteld in de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 7
Looptijd en wijziging

Deze overeenkomst maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst en zal gelijktijdig worden geëvalueerd en bijgesteld.

Amsterdam, 9 december 2013

Namens Huurgenoot	Namens Stadgenoot
A. Kroon, voorzitter	G. P. Anderiesen, bestuurder

Bijlage D.

Notitie huurdersparticipatie in VvE’s

Beleidsnotitie: Huurdersparticipatie bij oprichting en in bestaande VvE's

Huurgenoot Stadgenoot

Datum : 30 september 2013
Status : definitief

Beleidsnotitie: Huurdersparticipatie bij oprichting en in bestaande VvE's

Door: Evert van den Berg, Bedrijfsbureau Wonen
Opdrachtgever: Wim van der Graaf, Gebiedsbeheer

Leeswijzer

Voor u ligt de beleidsnotitie huurdersparticipatie bij oprichting en in bestaande Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Deze notitie is tot stand gekomen na diverse overleggen tussen Stadgenoot, Huurgenoot en een delegatie van bewonerscommissies ('werkgroep gemengd beheer').

Deze notitie kunt u lezen in samenhang met de samenwerkingsovereenkomst 'Stadgenoot-Huurgenoot'. Deze notitie schets kaders hoe participatie van huurders in complexen met eigenaar-bewoners kan worden vormgegeven.

In de eerste vijf hoofdstukken van deze notitie is de achtergrond alsmede het proces beschreven wat heeft geleid tot een nieuw beleidsvoorstel. Dit beleidsvoorstel kunt u lezen in hoofdstuk 6 (vanaf blz. 14), waarin wordt aangegeven hoe Stadgenoot huurders wil betrekken in het proces naar het ontstaan van een VvE en hoe huurders worden betrokken als er daadwerkelijk een VvE is.

Deze notitie eindigt met een samenvatting (blz.21 & 22) van de belangrijkste onderdelen van het nieuwe beleid.

Inhoud

Inleiding 1
1 Wat vindt Stadgenoot van huurdersparticipatie? 1
1.1 De Opstelling : Het nieuwe beheren - keuzen maken en loslaten 1
1.2 Samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot - Stadgenoot 2
2. Kaders 2
2.1 Wetgeving 2
2.1.1 Overlegwet en BBSH 2
2.1.2 Huurrecht en appartementsrecht 3
2.2 Huidige huurdersparticipatie in VvE's 3
2.3 Toekomstige mogelijkheden huurdersparticipatie in VvE's 5
3. Wat zeggen onze huurders? 7
3.1 Afspraken proces naar ontstaan VvE 7
3.2 Afspraken over vormen van participatie 8
4 Wat zijn de belangen van Stadgenoot ? 11
4.1 Direct rendement 11
4.2 Indirect rendement 12
5 Juridische toets mogelijkheden huurdersparticipatie in VvE's 13
6 Voorstel nieuw beleid 14
6.1 Proces naar het ontstaan van een VvE 14
6.2 Huurdersparticipatie in nieuwe en bestaande VvE's 16
6.2.1 Overleg en communicatie 16
6.2.2 Geen volmacht eigenaarsbelangen 18
6.2.3 Volmacht huurdersbelangen 19
6.2.4 Kaders invoering volmacht huurdersbelangen 20
6.2.5 Pilot 21
7 Samenvatting beleidsvoorstel 22
Literatuurlijst 24
Bijlage 1: Praktijkvoorbeelden huurdersparticipatie in VvE's 25
Bijlage 2: Communicatiemomenten gedurende splitsingsproces 27

Inleiding

Stadgenoot verkoopt een deel van de bestaande woningvoorraad, waardoor er steeds meer complexen ontstaan waar zowel eigenaren als huurders wonen. Dit noemen wij gemengde complexen. De gang van zaken in een gemengd beheer complex is anders dan in een huurcomplex. Dit is zo voor Stadgenoot en voor de huurders en bewonerscommissies. De juridische kaders waar binnen een eigenaar en een verhuurder zich bewegen zijn verschillend, echter zijn de uiteindelijke belangen van de bewoners in een gemengd complex hetzelfde: zij willen allen een goed woon- en leefklimaat.
Bij de totstandkoming van dat goede woon- en leefklimaat is de participatie van huurders in Verenigingen van Eigenaren (VvE's) een belangrijk aandachtspunt. In deze notitie wordt uiteengezet hoe Stadgenoot momenteel aankijkt tegen deze huurdersparticipatie, welke (wettelijke) kaders een rol spelen, hoe huurders hier zelf tegen aan kijken en met welke belangen Stadgenoot te maken heeft. Uiteindelijk leidt deze notitie tot een beleidsvoorstel hoe huurders worden betrokken in een VvE-complex.

1 Wat vindt Stadgenoot van huurdersparticipatie?

Het uiteindelijke doel van deze notitie is om te komen tot beleid wat betreft huurdersparticipatie in VvE's. Hoe Stadgenoot deze participatie vorm wil geven zal later in deze notitie aan de orde komen. Het is echter belangrijk om als uitgangspunt de 'waarom-vraag' te stellen. Waarom wil Stadgenoot komen tot huurdersparticipatie in VvE's, of bewonersparticipatie in meer algemene zin? Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn een aantal documenten geraadpleegd waarin staat weergeven waarom Stadgenoot bewonersparticipatie nastreeft.

1.1 De Opstelling : Het nieuwe beheren - keuzen maken en loslaten

In De Opstelling is het Nieuwe Beheren als één van de projecten benoemd. Binnen het Nieuwe Beheren wordt in het document 'Keuzen maken en loslaten' aangegeven hoe Stadgenoot aankijkt tegen bewonersparticipatie in algemene zin:

> *''Betrokken bewoners zijn essentieel voor de kwaliteit van de woonomgeving, meer binding bij de buurt en een betere sociale cohesie onderling. Bewonersbetrokkenheid is in de afgelopen decennia veranderd. Door de individualisering van de maatschappij en de verbeterde toegankelijkheid van informatie nemen bewoners vaker zelf initiatief tot actie en zijn niet langer bereid zich voor lange tijd te binden. De manier waarop bewonersbetrokkenheid/-participatie zich uit is dan ook zeer divers. Het gaat om zelfinitiatieven om de leefomgeving te verbeteren en op verzoek meepraten over beleidskwesties. Maar ook om tijdelijke vormen van betrokkenheid van individuen of groepen evenals meerjarige structuren van overleg. We vinden het daarom belangrijk dat we naast de bewonerscommissies ook andere vormen van participatie stimuleren en initiatieven van bewoners signaleren en faciliteren. Op die manier kunnen we verschillende groepen bewoners betrokken krijgen''.*

Er worden hierboven diverse punten aangegeven hoe bewonersparticipatie verder vorm gegeven kan worden. De 'waarom-vraag' wordt echter al in de eerste zin beantwoord: 'betrokken bewoners zijn essentieel voor de kwaliteit van de woonomgeving'. Dat is uiteindelijk de reden waarom Stadgenoot aan de slag gaat met bewonersparticipatie in algemene zin, en daarop volgend huurdersparticipatie in VvE's in meer specifieke zin. Uiteindelijk moet deze bewonersparticipatie namelijk leiden tot diverse positieve effecten,

zoals een grotere sociale cohesie, meer verantwoordelijkheid onder bewoners, een hoger gevoel van veiligheid, een schonere woonomgeving et cetera. Dit zijn allerlei effecten die bereikt kunnen worden wanneer bewoners betrokken zijn. Juist daarom zal Stadgenoot zich inzetten om deze bewonersparticipatie te ondersteunen.

1.2 Samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot - Stadgenoot

In de samenwerkingsovereenkomst die Stadgenoot en Huurgenoot met elkaar hebben afgesloten, wordt ook aangegeven waarom bewonersparticipatie (huurdersparticipatie) wordt nagestreefd:

"Bij het beheer en de beleidsontwikkeling door Stadgenoot is participatie van huurders wenselijk en draagt dit bij aan de verbetering van de kwaliteit van het woonbestand, de woonomgeving en de dienstverlening".

Net zoals in de uitwerking van de Opstelling wordt ook hier de relatie gelegd tussen participatie van bewoners en de kwaliteit van de woonomgeving. Ook de relatie tussen bewonersparticipatie en de kwaliteit van het woonbestand en de dienstverlening blijkt van toepassing.
In de samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot is vervolgens meer specifiek aangegeven hoe deze bewonersparticipatie vorm gegeven kan worden. Hierbij zijn de huidige bewonerscommissies (en complexvertegenwoordigers) een belangrijke vorm, echter zijn nieuwe vormen van participatie ook een belangrijk onderdeel in deze samenwerkingsovereenkomst. Zo is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat er overleg plaats vindt tussen Stadgenoot en Huurgenoot over vernieuwing en andere vormen van participatie.

2. Kaders

2.1 Wetgeving

Met welke wetgeving dient nu rekening gehouden te worden, hoe worden de belangen van de huurders momenteel behartigt en welke (nieuwe) mogelijkheden voor bewonersparticipatie zijn er mogelijk? Hieronder wordt hier puntsgewijs op ingegaan.

2.1.1 Overlegwet en BBSH

Woningcorporaties zijn verplicht om geregeld overleg te voeren met hun huurders. Dat is vastgelegd in de wet op het overleg huurders verhuurder, ook wel de Overlegwet genoemd.
De wet trad op 1 januari 2009 in werking en geldt voor alle woningcorporaties, ongeacht de omvang van het woningbezit. De verhuurder moet huurdersorganisaties en bewonerscommissies informeren over de plannen voor de komende jaren. Verder moeten woningcorporaties minimaal één keer per jaar met de bewoners overleggen (bij complexen vanaf 25 eenheden). .
Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben de volgende rechten: informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Conflicten bij het overleg tussen huurders en verhuurders kunnen sinds 1 januari 2012 worden voorgelegd aan de Huurcommissie.

Ook in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is bepaald dat bewoners betrokken moeten worden bij beleid en beheer. In de wet staat beschreven dat huurders een klacht in moeten kunnen dienen bij een klachtencommissie, het recht hebben advies te geven en geïnformeerd moeten worden over meerjarenplannen.

2.1.2 Huurrecht en appartementsrecht

In de Overlegwet en in het BBSH is dus vastgelegd hoe en wanneer huurdersparticipatie van toepassing is. Andere wetgeving die een rol speelt is het huurrecht. Dit huurrecht regelt rechten en plichten tussen huurder en verhuurder.
Bij een complex met alleen huurwoningen is dit huurrecht betrekkelijk eenvoudig na te leven, echter bij een gemengd beheer complex heeft men ook te maken met het appartementsrecht. Een appartementsrecht is een aandeel in het eigendom van het gebouw met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte (het privé-gedeelte). Een onderdeel van dit appartementsrecht is het verplichte lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw. Alle besluiten over het gebouw, onderhoud en financiën worden genomen door de VvE.
Huurders hebben formeel alleen te maken met de verhuurder. Tegenover de huurders zal de verhuurder (de corporatie) het huurrecht in acht moeten nemen. Als de verhuurder in de VvE geen meerderheid van stemmen (meer) heeft, dan wordt het lastig om aan alle verplichtingen te voldoen. De verhuurder is immers afhankelijk van de besluitvorming in de VvE. In de praktijk is het dan soms moeilijk om aan de verplichtingen jegens de huurders te voldoen.

De belangen van huurders en eigenaren hoeven overigens lang niet altijd verschillend te zijn, maar in situaties dat er wel verschillen zijn tussen eigenaarsbelang en huurdersbelang, zit de corporatie in een spagaat. Mede daarom zijn er al verschillende ideeën bedacht waarbij huurders een andere rol krijgen in dit besluitvormingsproces.
Hieronder wordt eerst uitgebreider ingegaan hoe momenteel de belangen van huurders worden behartigd in de VvE, waarna wordt ingegaan op een aantal nieuwe ideeën om huurdersparticipatie vorm te geven.

2.2 Huidige huurdersparticipatie in VvE's

Voordat er sprake kan zijn van huurdersparticipatie in een VvE, voltrekt zich al een heel proces waarbij het besluit om een complex te splitsen een eerste stap is. Aspecten die hierbij vervolgens komen kijken zijn inspraak van Huurgenoot en eventuele bewonerscommissie, opstellen van de splitsingsakte (met splitsingstekeningen en splitsingsreglement), opstellen van het huishoudelijk reglement en de daadwerkelijke verkoop van woningen. Dit precieze proces is inmiddels besproken met de werkgroep 'gemengd beheer' waarbij er enkele wijzigingen zijn aangebracht. In hoofdstuk 3 van deze notitie is te lezen hoe we het proces naar het ontstaan van een VvE precies vorm willen geven.

Als er daadwerkelijk een VvE is ontstaan, zal Stadgenoot tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de VvE mee stemmen over bepaalde beslissingen die genomen worden. Hierbij heeft Stadgenoot zowel te maken met het eigenaarsbelang als met het verhuurdersbelang. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat huurders graag zien dat het trappenhuis in het complex wordt geschilderd. Primair zal elke bewoner er meestal de voorkeur aan geven om zo spoedig mogelijk het gehele trappenhuis aan te pakken, zeker als het hen niets extra kost (bij de huurders). De eigenaren zullen moeten betalen voor het onderhoud en kunnen tot de conclusie komen dat het geld voor het trappenhuis beter gereserveerd kan worden voor een ander doeleinde. In zo'n geval moet een corporatie afwegen welk belang hier het zwaarste weegt: het huurdersbelang of het eigenaarsbelang. Hieronder is weergegeven hoe Stadgenoot momenteel te werk gaat in gemengde beheer-complexen:

- De verantwoordelijkheid voor een goede gang van zaken binnen een gemengd complex ligt in eerste instantie bij de VvE. Het dagelijks bestuur door het bestuur van de VvE, het algemeen bestuur door de Algemene Ledenvergadering van de VvE. Stadgenoot bevordert dat particuliere eigenaren zitting nemen in het

bestuur van een VvE. Daar waar geen VvE bestuur is, treedt Stadgenoot op als enig bestuurder.

- De gebiedsbeheerder vertegenwoordigt Stadgenoot in de VvE's en brengt namens Stadgenoot de stem uit in de ALV.
- De gebiedsbeheerder is het aanspreekpunt voor VvE besturen en bewonerscommissies in het gebied.
- De gebiedsbeheerders bevorderen het overleg tussen bewonerscommissies en VvE-besturen.
- Stadgenoot stimuleert het instellen van adviescommissies van VvE-besturen, bestaande uit huurders en eigenaren.

Taken en verantwoordelijkheden
In gemengde beheer complexen is er vanuit de huurder bezien sprake van drie partijen met ieder hun eigen taken en verantwoordelijkheden:

1. Stadgenoot, als (groot-)eigenaar, tevens verhuurder,

- draagt (mede) zorg voor een goed beheer van het complex, zowel technisch (onderhoud) als sociaal (dienstverlening, leefbaarheid);
- is verantwoordelijk voor een goed exploitatieresultaat van het complex, dat wil zeggen dat er een goede verhouding is tussen de uitgaven (onderhoud en overige beheerkosten) en inkomsten (huren);
- vertegenwoordigt de belangen van zijn huurders in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren

2. De Algemene Ledenvergadering van de VvE neemt de beslissingen over het beheer van het complex. Het bestuur van de VvE vormt het dagelijks bestuur van een Vereniging van Eigenaren. Het bestuur bereidt de Algemene Ledenvergadering voor en voert de besluiten van de ALV uit. De voorbereiding en uitvoering hebben betrekking op het technisch en sociaal beheer in het complex. Het bestuur wordt in het algemeen bij de uitvoering van haar werkzaamheden ondersteund door een VvE-beheerder.

3. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de belangen van de huurders. Zij adviseert Stadgenoot over het algemeen, technisch en sociaal beheer van het complex.

Stadgenoot vindt het van belang dat eigenaren een eigen verantwoordelijkheid hebben en nemen in de gemengde complexen. Daarom bevordert Stadgenoot dat particuliere eigenaren het bestuur vormen van de VvE.
Alleen daar waar Stadgenoot dit van belang vindt, neemt de gebiedsbeheerder zitting in het VvE bestuur. In veel besturen zal Stadgenoot dus geen zitting meer hebben. Stadgenoot zal het VvE bestuur duidelijk maken welk beleid Stadgenoot voert met betrekking tot het beheer van het complex. Uiteraard zijn de gebiedsbeheerders altijd bereid om het VvE-bestuur te informeren of te adviseren. Daar waar geen VvE bestuur is, waarin particulieren eigenaren zitting hebben, is de gebiedsbeheerder enig bestuurder en draagt aan de VvE beheerder op om de voorbereiding van de Algemene Ledenvergadering te verzorgen. De gebiedsbeheerder is wel aanwezig bij de Algemene Ledenvergaderingen, tenzij er geen bijzonderheden zijn.

Samenwerking in gemengde complexen
De gebiedsbeheerders zijn primair contactpersoon voor bewonerscommissies en de besturen van de VvE's. In de algemene samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het contact tussen de bewonerscommissie en de gebiedsbeheerder.
De gebiedsbeheerder zal stimuleren dat de bewonerscommissie en het bestuur van de VvE onderling overleggen over zaken die het beheer aangaan. Stadgenoot zal het initiatief nemen om deze overleggen te starten en zal deze blijven faciliteren. Na de start zal de gebiedsbeheerder, indien daaraan behoefte is, aanwezig zijn bij de overleggen.
De gebiedsbeheerder zal nadrukkelijk op de mogelijkheid wijzen om adviescommissies in te stellen voor het VvE bestuur. In een adviescommissie kunnen ook huurders zitting hebben. Er kunnen bijvoorbeeld commissies worden ingesteld, die adviseren over het planmatig

onderhoud, over de aanpak van overlast of over het herinrichten en/of onderhouden van een binnentuin.
Bewonerscommissies moeten ervan doordrongen zijn dat er voor hen een andere situatie is ontstaan:

- zij vertegenwoordigen niet meer alle bewoners in het complex
- omdat Stadgenoot niet meer enig eigenaar is, is het verstandig om niet meer alleen met Stadgenoot te overleggen, maar ook met de vertegenwoordigers van andere eigenaren, in casu met het bestuur van de VvE.
- zij hebben de mogelijkheid om samen met het VvE-bestuur voorstellen te doen voor het beheer aan Stadgenoot als verhuurder/mede-eigenaar.

2.3 Toekomstige mogelijkheden huurdersparticipatie in VvE's

Er bestaan grofweg drie mogelijkheden om huurders te betrekken bij de besluitvorming in de VvE. Het gaat hierbij om de volgende varianten:

Variant 1: Eigenaren en huurders apart
Deze variant wordt in de huidige praktijk meestal gebruikt. Hierbij heeft zowel de VvE als de bewonerscommissie zijn eigen vergadering waarbij huurders en eigenaren gescheiden zijn. De corporatie neemt tijdens vergaderingen met bewonerscommissies kennis van de standpunten van huurders, terwijl de eigenaren kennis nemen van wat er in de vergadering van de bewonerscommissie wordt gezegd (verslag VvE vergadering en verslag bewonerscommissie-vergadering). Deze input van de bewonerscommissie-vergadering neemt de corporatie (de gebiedsbeheerder) mee tijdens de stemming in de ALV van de VvE. In praktijk kan het voor een corporatie nog wel eens lastig zijn om te stemmen, omdat hij twee petten op heeft: die van goede huisbaas en die van eigenaar.

- Voordeel: In principe is uitwisseling van informatie al voldoende in deze variant. Er hoeven geen regels bedacht te worden over stemrecht, gemengde commissies et cetera.
- Nadeel: Huurders kunnen enkel invloed uitoefenen via de corporatie (gebiedsbeheerder). Niet direct aan de VvE door middel van stemrecht of commissies.

Variant 2: Eigenaren en huurders in gezamenlijk overleg
In de tweede variant is er sprake van VvE adviescommissies. Hierbij kan gedacht worden aan de technische commissie, de leefbaarheidscommissie, de kascontrolecommissie. In deze commissies kunnen zowel huurders als eigenaren plaatsnemen. De commissies kunnen enerzijds standpunten uitwisselen, advies geven en anderzijds besluiten voorbereiden waar tijdens de ALV van de VvE over gestemd gaat worden.

- Voordeel: Een gezamenlijk overleg (gemengde commissie) zorgt ervoor dat huurders en eigenaren met elkaar in overleg gaan en zo een beter inzicht krijgen in de belangen waar beiden mee te maken hebben. Zo kunnen huurders aangeven wanneer er bijvoorbeeld 70% draagvlak van huurders nodig is (bv. bij toevoeging component schoonmaakkosten). Anderzijds krijgen huurders een beter beeld wat bepaalde beslissingen voor eigenaren inhouden (bv. investering van 1000 euro).
- Nadeel: Er moet een extra overleg opgericht worden naast VvE-vergaderingen en bewonerscommissie-vergaderingen.

Variant 3: Huurders met (gelimiteerd) volmacht in de VvE/gemengde commissies
In deze variant geeft de corporatie gedeeltelijk of volledig stemrecht aan de individuele huurders. Dit kan bijvoorbeeld gaan over leefbaarheid, de inzet van huismeesters, beheer van gemeenschappelijke ruimten, schoonmaakkosten et cetera.
De corporatie kan op die punten stemrecht geven waar huurders de financiële gevolgen daadwerkelijk zelf voelen. Ook kan de corporatie besluiten om stemrecht te geven op alle punten waar tijdens de ALV van de VvE over gestemd wordt. Veel corporaties zijn bang dat huurders anders stemmen dan kopers over zaken waar ze zelf niet direct de financiële

gevolgen van voelen, maar in praktijk blijkt dit vaak erg mee te vallen (zie bijlage 1 voor voorbeeld Nijestee).
Naast het stemrecht kunnen huurders in deze variant ook plaats nemen in gemengde commissies. Over zaken waar ze geen stemrecht hebben kunnen ze op deze manier invloed uit oefenen.

- Voordeel: Huurders hebben directe invloed door middel van stemrecht. Op zaken waar ze geen stemrecht hebben kunnen ze via gemengde commissies invloed uitoefenen. Deze variant geeft dus de meeste invloed aan huurders.
- Nadeel: Bij beperkt stemrecht blijft onderscheid huurders en eigenaren deels gehandhaafd
- Nadeel: Veel zaken die in een ALV worden besproken zijn vanuit financieel oogpunt niet interessant voor de huurder omdat ze direct betrekking hebben op de hoogte van de servicekosten van de eigenaren.

Praktijkvoorbeelden
Bovenstaande varianten kunnen op diverse manieren in praktijk worden gebracht. Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft een aantal woningcorporaties laten experimenteren met diverse participatievormen voor huurders in VvE's. Drie van deze vormen zijn tijdens de werkgroep 'gemengd beheer'[3] besproken, namelijk:

- Woonstede richt in gemengde complexen bewonersadviesgroepen op;
- Woonbron streeft naar universeel woonrecht met optimale keuzevrijheid voor bewoners;
- Nijestee geeft huurders volledig stemrecht in de VvE-ledenvergadering.

In bijlage 1 van deze notitie worden deze experimenten kort beschreven.

[3] Om meningen van huurders op te halen zijn er een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarbij bestuurders van Huurgenoot, leden van bewonerscommissies en medewerkers van Stadgenoot met elkaar hebben gesproken over de participatie van huurders in VvE's.

3. Wat zeggen onze huurders?

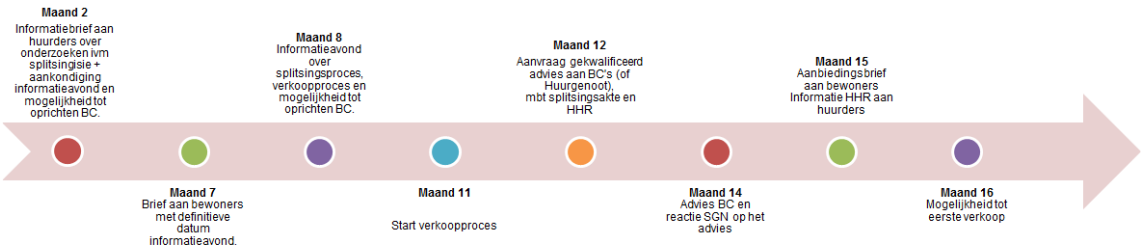
Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven is, zijn er dus verschillende manieren om huurdersparticipatie in VvE's vorm te geven. Stadgenoot hecht er veel waarde aan om bij het uiteindelijk op te stellen beleid de meningen van haar huurders mee te nemen. Om deze meningen op te halen zijn er een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarbij bestuurders van Huurgenoot, leden van bewonerscommissies en medewerkers van Stadgenoot met elkaar hebben gesproken over de participatie van huurders in VvE's. Tijdens deze bijeenkomsten van de 'werkgroep gemengd beheer' is het proces besproken om daadwerkelijk tot een VvE te komen en de rol van bewoners in dit proces. Daarnaast is gekeken hoe huurders in de (nabije) toekomst kunnen participeren in bestaande VvE's.

3.1 Afspraken proces naar ontstaan VvE

Er gaan heel wat stappen aan vooraf voordat er daadwerkelijk een VvE ontstaat. Het gehele proces begint bij het definitief vaststellen van de verkoopvijver. Stadgenoot heeft een verkoopvijver samengesteld waarin complexen zijn opgenomen die Stadgenoot wil verkopen. Hierbij dient Stadgenoot gekwalificeerd advies te vragen aan Huurgenoot.
Na de adviesaanvraag kan de verkoopvijver definitief vastgesteld worden. Huurgenoot wordt hierover geïnformeerd waarna er een start kan worden gemaakt met het splitsingsproces gevolgd door het verkoopproces. In de verkoopvijver zitten ongeveer 2500 woningen, welke zijn verdeeld over circa 100 complexen. De complexen die in de verkoopvijver zijn opgenomen maar nog niet actief in verkoop zijn, worden verspreid over de aankomende jaren gesplitst en verkoopgereed gemaakt. Uiteindelijk zal er per complex een splitsingsakte en huishoudelijk reglement opgesteld worden, waarbij er diverse communicatiemomenten met bewoners zijn.

Hieronder is in figuur 3.1 schematisch weergegeven wanneer deze communicatiemomenten zijn en wat er gecommuniceerd gaat worden. In bijlage twee wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende communicatiemomenten.
De communicatiemomenten tijdens het splitsingsproces zijn gericht op het verstrekken van informatie aan bewoners. Na circa 11 maanden ligt er een concept splitsingsakte en een concept huishoudelijk reglement en kan de start van het verkoopproces plaats vinden. In deze fase hebben bewonerscommissies gekwalificeerd adviesrecht.

figuur 3.1: Splitsings- en verkoopproces na vaststelling verkoopvijver (doorlooptijd: 1 jaar en 4 maanden)



3.2 Afspraken over vormen van participatie

Tijdens de 'werkgroep gemengd beheer' is naast het splitsings- en verkoopproces uitgebreid gesproken over de participatie van huurders in VvE's. Hierbij is onder meer uitgebreid stilgestaan bij de verschillende mogelijkheden om huurders te betrekken bij de besluitvorming zoals weergegeven in hoofdstuk 2.3.

Er bleek tijdens de bijeenkomst van de werkgroep een grote voorkeur te zijn voor de derde variant 'huurders met (gelimiteerd) stemrecht in de VvE/gemengde commissies'. De leden van de werkgroep zouden graag stemrecht hebben over besluiten die betrekking hebben op: tuinen, schoonmaak, huismeester/sociaal beheer, groot onderhoud en periodiek onderhoud. Het gaat hierbij dus zowel over zaken die huurders zelf financieel voelen alsmede over zaken die niet door huurders in de portemonnee worden gevoeld.

Naast het feit dat huurders graag stemrecht hebben over genoemde onderwerpen, kwamen er nog een aantal interessante onderwerpen ter sprake die van belang zijn:

''Elke oplossing valt of staat met een goede communicatie!''

Ongeacht de 'participatie-variant' valt of staat alles met goede communicatie tussen huurders en kopers. Goede communicatie is namelijk een eerste stap als het gaat om datgene wat iedereen graag wil, namelijk prettig wonen. In feite zou er geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen huurders en kopers, maar zou iedereen als 'bewoners' benaderd moeten worden. Als voorbeeld wordt aangegeven dat er nu sprake is van een jaarlijkse schouw die afzonderlijk wordt gedaan met kopers en huurders. Dit zijn zaken die ook gezamenlijk opgepakt kunnen worden. Alleen in specifieke gevallen kan er op basis van de juridische positie sprake zijn van een onderscheid tussen huurders en kopers.

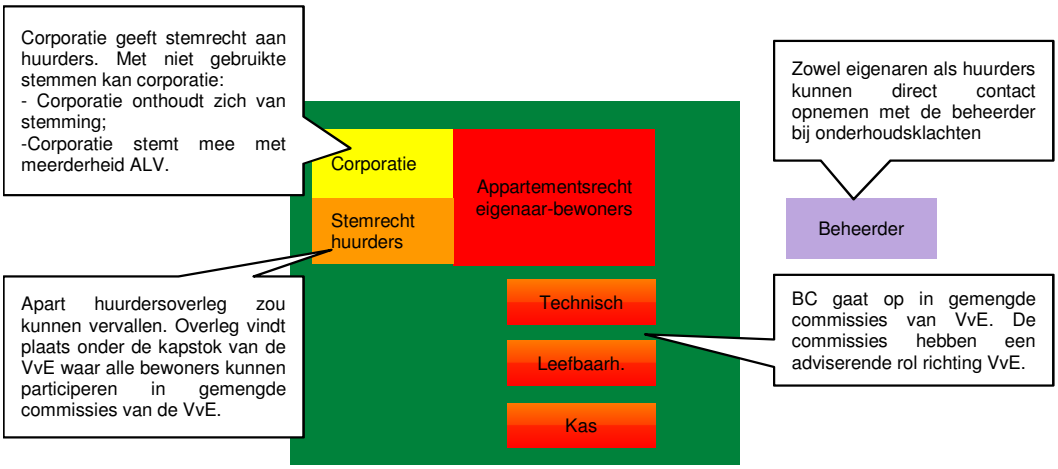
''Door een beter contact tussen huurders en kopers zal het stemgedrag naar elkaar toegroeien''

De hiervoor genoemde communicatie tussen kopers en huurders, moet uiteindelijk leiden tot meer inlevingsvermogen in elkaar. Dit kan in eerste instantie bijvoorbeeld al bereikt worden door huurders en kopers meer inzicht te geven in elkaars stukken. Huurders krijgen door het lezen van VvE-stukken een beter inzicht wat er onder eigenaren speelt en vice versa. Op die manier zal het stemgedrag uiteindelijk naar elkaar toe gaan groeien. Mocht het bijvoorbeeld toch voorkomen dat er een aantal huurders ineens heel anders gaat stemmen, wat soms de vrees is bij eigenaren, dan geldt vaak de wet van de grote getallen. Met andere woorden: veel huurders zullen genoeg inlevingsvermogen hebben, waardoor de kans op 'vreemde besluiten' zich niet zo snel zal voordoen.

''Wat wordt gedaan met de overige stemmen van huurders die er niet zijn?''

Indien er besloten wordt om huurders (gelimiteerd) volmacht te geven, dienen er een aantal duidelijke afspraken gemaakt te worden. Nu is het namelijk zo dat Stadgenoot vooraf met de bewonerscommissie spreekt om na te gaan hoe huurders tegen bepaalde zaken aankijken. De corporatie neemt dit belang vervolgens mee bij de stemming tijdens de ALV van de VvE. Wanneer huurders over een aantal onderwerpen zelf mogen stemmen tijdens de ALV van de VvE, dan lijkt het erop dat een afzonderlijk overleg met de bewonerscommissie niet nodig is. Immers, alle bewoners kunnen zelf hun stem uitbrengen tijdens de ALV. Praktijkvoorbeelden wijzen echter uit dat veel bewoners geen gebruik maken van hun stemrecht. Het gaat vaak vooral om de mogelijkheid die hen geboden wordt en het gevoel dat ze hetzelfde worden behandeld als de buurman die een koopwoning heeft, maar daadwerkelijk stemmen zal niet massaal gebeuren. Maar wat gebeurt er dan met de stemmen van bewoners die niet op komen dagen tijdens een ALV? Hieronder is globaal weergegeven hoe de situatie er uit ziet:

Figuur 3.2: Participatie in gemengde complexen



Stadgenoot kan op verschillende manieren omgaan met niet gebruikte stemmen:
1) Bij onthouding van stemming brengt Stadgenoot haar stem niet uit. Wanneer er een gekwalificeerde meerderheid nodig is, kan dit dus betekenen dat deze niet wordt gehaald en de stemming dus niet geldig is.
2) Stadgenoot kan ook meestemmen met de meerderheid van de ALV. Wanneer er wordt meegestemd met de meerderheid, is de kans groter, indien er een gekwalificeerde meerderheid van stemmen nodig is, dat deze meerderheid ook gehaald kan worden.

'Het geven van volmacht moet niet (zondermeer) in de plaats komen van een bewonerscommissie''

De 'werkgroep gemengd beheer' gaf aan dat het geven van volmacht niet automatisch moest betekenen dat de bewonerscommissie opgeheven zou worden. Het zou wat hen betreft naast elkaar kunnen blijven bestaan. In dat geval zouden bewoners gelimiteerd volmacht hebben en zou Stadgenoot het advies van de bewonerscommissie kunnen volgen om niet gebruikte stemmen in te vullen. Hierbij lijkt het wel het meest efficiënt, ook voor de gebiedsbeheerder, om het huidige aparte huurdersoverleg onder te brengen in gemengde commissies van de VvE. Deze commissies hebben een adviserende rol richting de VvE. Stadgenoot zou bij niet gebruikte stemmen dit advies vervolgens op kunnen volgen om deze stemmen te benutten.

''We zitten in een spagaat als het gaat over stemmen in een ALV en het huurrecht (70% draagvlak)''

De besluitvorming vindt plaats tijdens de ALV van de VvE. Aan deze besluiten hebben de bewoners in het gemengde complex zich vervolgens te houden. Toch kunnen er zich ook situaties voordoen waarbij huurders zich niet automatisch moeten houden aan besluiten die tijdens de ALV zijn genomen. In het huurrecht is namelijk opgenomen dat de verhuurder in bepaalde gevallen een draagvlakmeting moet doen onder haar huurders, waarbij 70% van de huurders akkoord dient te zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om een wijziging in het servicekostenpakket. In theorie kan het bijvoorbeeld zo zijn dat de meerderheid van bewoners (dus ook een gedeelte van de huurders) tijdens de ALV van de VvE akkoord is met een toevoeging van een component servicekosten wat leidt tot een verhoging van de servicekosten. Tegelijkertijd kan het zo zijn dat niet 70% van de huurders hier mee akkoord is. Hoe dient Stadgenoot in dit geval te handelen?

Hierbij is gekeken naar het voorbeeld van Woonbron. Deze corporatie heeft in samenspraak met de Huurderskoepel besproken om niet langer de 70% regel van het Huurrecht te hanteren (eis van voldoende draagvlak van huurders). De gedachte hierachter is dat huurders via individueel stemrecht én via commissies voldoende mogelijkheden hebben om zich te laten horen. Er is afgesproken dat dit punt getoetst wordt bij de rechter zodra zich een zaak voordoet. Woonbron vermoedt dat de rechter zal zeggen: 70 procent draagvlak is een onvervreemdbaar recht, máár dat u als huurder via de eigenaar mag meebeslissen in de VvE is van een hogere orde. Het is dus afwachten welke uitspraak volgt.

''Indien er sprake is van stemrecht, kan het dan in de splitsingsacte worden vastgelegd?''

Huurders zouden stemrecht graag op willen nemen in de splitsingsakte. Op die manier wordt het vastgelegd en is wijzigen niet zo maar mogelijk. Voor het wijzigen van de splitsingsakte is in beginsel unanimiteit vereist: dat wil zeggen dat alle eigenaren de gewijzigde akte moeten ondertekenen (5:139 lid 1 BW). Mocht het niet lukken om alle eigenaren hun handtekening te laten zetten, dan kan het besluit in een vergadering genomen worden als 80% van de stemmen voor het besluit stemt (5:139 lid 2 BW). In de akte van splitsing kan overigens bepaalt zijn dat er een grotere meerderheid van stemmen nodig is om de akte te wijzigen.
Een wijziging in de splitsingsakte doorvoeren is dus niet zo maar gebeurd. Juist dat is voor Stadgenoot een reden om stemrecht niet in de splitsingsakte vast te leggen. Allereerst is het verlenen van stemrecht aan huurders in de VvE nieuw voor Stadgenoot. Bij het daadwerkelijk toepassen van stemrecht zal blijken of dit voor zowel Stadgenoot als bewoners bevredigend werkt. Ook kan het vastleggen van stemrecht in de splitsingsakte een drempel vormen voor toekomstige kopers. Uiteraard hoopt Stadgenoot dat door het geven van (beperkt) volmacht huurders en kopers dichter naar elkaar toe zullen groeien, echter zijn er uitzonderingen denkbaar waarbij huurders en kopers niet door één deur zullen kunnen. In dat geval kun je je afvragen of stemrecht voor huurders daadwerkelijk een meerwaarde is voor dat complex. Indien het voor kopers haast onmogelijk is om dit stemrecht terug te draaien, kunnen ze er van afzien om daadwerkelijk de woning te kopen. Deze situatie wil Stadgenoot graag voor zijn. Het uitgangspunt blijft om beperkt volmacht te verlenen, alleen vindt Stadgenoot het huishoudelijk reglement een betere plaats om dit stemrecht een plaats te geven. Om gedeeltelijk aan de wensen van haar huurders tegemoet te komen zal Stadgenoot wel in de splitsingsakte opnemen dat stemrecht een plaats zal krijgen in het huishoudelijk reglement.
Bovenstaande uitgangspunten met betrekking tot het al dan niet vastleggen van stemrecht in de splitsingsakte zijn tijdens de bijeenkomst met de werkgroep uitgewisseld. Inmiddels is er een aantal ontwikkelingen geweest met huurders in een VvE in de Nieuwmarktbuurt en is advies gevraagd bij een tweetal juristen. Naar aanleiding hiervan is bovenstaand standpunt op enkele punten gewijzigd. In hoofdstuk 5 is de uitkomst hiervan toegelicht en in hoofdstuk 6.2.4 'Kaders invoering volmacht huurdersbelangen' is dit verder uitgewerkt.

4 Wat zijn de belangen van Stadgenoot ?

Wat zijn nu factoren waar Stadgenoot rekening mee moet houden bij huurdersparticipatie in VvE's? Hieronder wordt dit kort weergegeven, waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen direct en indirect rendement.

4.1 Direct rendement

Assetmanagement

Het sturen op rendement wordt steeds belangrijker. Mede daarom heeft Stadgenoot in de Opstelling assetmanagement een belangrijke plaats gegeven. Een asset is je eigendom, je bezit, je vermogen. Voor Stadgenoot zijn dat vooral de woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Hiermee wordt een volkshuisvestelijke prestatie geleverd; het aanbieden van goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Dit is mogelijk door de waarde die het totale bezit heeft en vooral het rendement dat het oplevert. Want het geld dat wordt verdiend met al het vastgoed (het rendement) kan worden besteed aan de volkshuisvestelijke taak die Stadgenoot heeft. Assetmanagement richt zich op die twee onderdelen: het volkshuisvestelijke en financiële rendement van het bezit. Uitgangspunt zijn de doelen die Stadgenoot voor zichzelf stelt, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit van vastgoed, klanten die Stadgenoot wil huisvesten. Daar horen ook financiële doelen bij, zoals het gewenste rendement en het te realiseren resultaat.

Alle gebouwen bij elkaar vormen de portefeuille. Allereerst bekijkt Stadgenoot hoe die portefeuille er over 10 jaar uit moet zien: wat is de gewenste portefeuille? Hoeveel woningen, van welke soort (groot/ klein, eengezins/meergezins, met of zonder lift), op welke plek, met welke prijs en welke kwaliteit? Daarna wordt bepaald wat er moet gebeuren om deze wensportefeuille te realiseren. Hoeveel wordt verkocht, gerenoveerd en bijgebouwd? Dit is de portefeuillestrategie.
Om ervoor te zorgen dat de portefeuille verandert, wordt er per complex aangegeven hoe dit complex bijdraagt aan de portefeuillestrategie. Ieder complex krijgt een label. Bijvoorbeeld: doorexploiteren als er niets aan de hand is, verkopen of herontwikkelen. Het label wordt uitgewerkt in een complexplan met concrete activiteiten en een begroting. Hiermee is voor iedereen duidelijk wat er bij een complex moet gebeuren en wat niet.

Assetmanagement in relatie tot huurdersparticipatie

Assetmanagement speelt dus een belangrijke rol bij huurdersparticipatie bij oprichting en in bestaande VvE's. Wanneer er op basis van de portefeuillestrategie wordt besloten om een complex te verkopen, kan uiteindelijk het proces in gang worden gezet wat in hoofdstuk 3.1 is besproken. Wanneer er daadwerkelijk een VvE is opgericht in een complex blijft assetmanagement een belangrijke rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan welke investeringen Stadgenoot wel en niet doet in het complex. Stel bijvoorbeeld dat bewoners eerder een investering willen doen met betrekking tot schilderwerk van de kozijnen. Voor Stadgenoot is hierbij van belang dat deze investering bijdraagt aan de financiële doelen, zoals het gewenste rendement. Juist dit is een belangrijke reden waarom Stadgenoot terughoudend is om aan haar huurders volledig volmacht te geven. Stadgenoot zou in geval van volledige volmacht sturing op basis van financiële doelen op die manier niet in eigen hand hebben. Dit is iets wat Stadgenoot wil voorkomen.

4.2 Indirect rendement

Naast het directe rendement dient er ook te worden gekeken naar het indirecte rendement. Zo kan het zijn dat het schilderwerk van trappenhuizen niet direct bijdraagt aan de financiële doelen die Stadgenoot stelt, maar dat dit wel bijdraagt aan de uitstraling van het pand. Deze uitstaling kan vervolgens weer een positief effect hebben op de bewoners en de gehele wijk. Goed onderhouden vastgoed draagt bovendien bij aan het 'veiligheidsgevoel' bij mensen. Het directe en indirecte rendement zijn dus beiden van groot belang.
Het voorbeeld hiervoor geeft aan waar Stadgenoot rekening mee moet houden bij investeringen die huurders niet direct in de portemonnee voelen. Bij deze investering wil Stadgenoot graag zelf de regie behouden, echter betekent dit niet dat bewoners hier niet bij betrokken worden. Integendeel! Juist in dit voorbeeld is het van belang om het gesprek aan te gaan met bewoners om zodoende een beeld te krijgen van de indirecte effecten.

Naast onderwerpen die huurders niet financieel voelen zijn er ook diverse onderwerpen die huurders wel direct in de portemonnee voelen, zoals tuinen, schoonmaak, huismeester/sociaal beheer. Momenteel worden huurders over deze onderwerpen voornamelijk 'gehoord' tijdens gesprekken tussen de gebiedsbeheerder en de bewonerscommissie. De gebiedsbeheerder neemt deze belangen vervolgens mee en brengt de standpunten in tijdens de ALV van de VvE. Hier valt nog veel winst te behalen. Wanneer huurders over genoemde onderwerpen zelf mogen stemmen, is er veel meer sprake van directe betrokkenheid. Deze betrokkenheid kan uiteindelijk ook een flinke indirecte bijdrage leveren aan het complex en aan de wijk, aangezien betrokken bewoners essentieel zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving (zie ook hoofdstuk 1.1). Juist dit kan Stadgenoot bereiken door bewoners gelimiteerd volmacht te geven. Op die manier zullen bewoners zich meer bewoners voelen en wordt het onderscheid tussen huurders en eigenaren voor zover mogelijk geminimaliseerd.

5 Juridische toets mogelijkheden huurdersparticipatie in VvE's

De beleidsnotitie huurdersparticipatie in VvE's is opgesteld in samenspraak met Huurgenoot, bewonerscommissies en Stadgenoot.

Om de wensen en afspraken uit deze bijeenkomsten goed te kunnen verankeren is zowel door Stadgenoot als Huurgenoot om een juridisch advies gevraagd. Het ging hierbij in het bijzonder om de doorwerking van het beperkt stemrecht door middel van een gelimiteerde volmacht; kan Stadgenoot een deel van haar stemrecht overdragen aan individuele huurders en hoe verhoudt hier het appartementsrecht zich met het huurrecht?

Op hoofdlijn is hier het volgende uitgekomen:

1. Het overdragen van een deel van het stemrecht van de eigenaar naar de huurder is sluit niet aan bij de formulering zoals deze nu is opgenomen in de standaard splitsingsakte. Met de huidige omschrijving in de splitsingsakte kan alleen de volledige stem worden overgedragen en niet een gedeelte van het stemrecht. Gelimiteerde volmacht kan binnen de huidige splitsingsakte niet.

2. De individuele huurder houdt het onvervreemdbare recht om op basis van de huurwet bezwaar te maken tegen besluiten in de ALV die niet gedragen worden door 70% van de huurders.
   Er zit hier een spanning tussen het appartementsrecht (de meerderheid beslist) en het huurrecht (besluiten mogen worden doorgevoerd als deze gedragen wordt door 70% van de huurders).

Huurgenoot en Stadgenoot zijn op basis van deze bevindingen tot de volgende afspraken gekomen:

Gevolg voor nieuwe VvE's

1. De splitsingsaktes vanaf oktober 2013 worden zo aangepast dat Stadgenoot het recht heeft (eigenaren het recht hebben) om aan hun huurders een gelimiteerde volmacht te verstrekken. Met deze volmacht kan de huurder een beperkt stemrecht uitoefenen in de algemene ledenvergadering (ALV) van de VvE. Het gaat bij deze gelimiteerde volmacht uitsluitend om de onderwerpen die het financieel belang van de huurders raken.

2. Stadgenoot accepteert het risico dat de rechter beslist dat de doorwerking van een besluit in de ALV niet mag worden doorbelast naar de huurders. Stadgenoot vindt de betrokkenheid van huurders in gemengde complexen belangrijk en heeft de hoop en de verwachting dat door die betrokkenheid dit risico beperkt is. Stadgenoot en Huurgenoot hebben afgesproken dat de 70% draagvlak-regel anders wordt ingevuld wanneer er sprake is van het geven van beperkt volmacht (zie hoofdstuk 6.2.4).

Gevolg voor de bestaande VvE's.

Nu het beperkt stemrecht door een gelimiteerde volmacht aan huurders in bestaande VvE's juridisch niet mogelijk blijkt heeft Stadgenoot het volgende voorstel.

In bestaande VvE's gaan we met de bewonerscommissies bepalen hoe we door middel van vooroverleg en/of commissies de stem van de huurder mee kunnen nemen op die onderwerpen waarvoor de huurder betaalt.

Stadgenoot heeft de wil om op een transparante manier de stem van de huurder in te brengen in de ALV waar het de directe financiële belangen van de huurder raakt (transparant = achteraf te herleiden voor de huurders).

Dit kan op verschillende manieren en het is elke keer maatwerk. Dit is in het volgende hoofdstuk over het nieuwe beleid verder uitgewerkt.

6 Voorstel nieuw beleid

In deze notitie is uiteengezet welke (wettelijke) kaders een rol spelen, welke mogelijkheden er zijn wat betreft huurdersparticipatie in VvE's, hoe huurders hier zelf tegen aan kijken en met welke belangen Stadgenoot te maken heeft. Deze punten vormen de basis voor het hierna beschreven nieuwe beleid van Stadgenoot wat betreft huurdersparticipatie in VvE's. In dit hoofdstuk wordt een beleidsvoorstel gedaan hoe Stadgenoot huurders in de nabije toekomst wil betrekken in een VvE-complex.

Om te komen tot een dergelijk beleidsvoorstel, wordt achtereenvolgens aangegeven hoe Stadgenoot huurders wil betrekken in het proces naar het ontstaan van een VvE (hoofdstuk 6.1) en hoe huurders worden betrokken als er daadwerkelijk een VvE is (hoofdstuk 6.2). Dit hoofdstuk eindigt met een samenvatting van de belangrijkste onderdelen van het nieuwe beleid. (hoofdstuk 6.3).

6.1 Proces naar het ontstaan van een VvE

Indien Stadgenoot daadwerkelijk woningen wil gaan verkopen, dient er gekwalificeerd advies aangevraagd te worden bij Huurgenoot wat betreft de verkoopvijver. Wanneer dit proces voltooid is kan de verkoopvijver definitief vastgesteld worden. Huurgenoot wordt hier vervolgens over geïnformeerd waarna er een start kan worden gemaakt met het splitsingsproces gevolgd door het verkoopproces.

In zowel het splitsingsproces als het verkoopproces zijn er momenten ingebouwd wanneer bewoners(commissies) worden geïnformeerd en wanneer ze gekwalificeerd advies kunnen geven.. De communicatiemomenten tijdens het splitsingsproces zijn gericht op het informatie verstrekken aan bewoners. Hierbij zijn er drie momenten waarop bewoners geïnformeerd worden:

- Maand 2: informatiebrief aan bewoners over onderzoeken in verband met splitsing. Tevens wordt er in deze brief aangekondigd dat er nog een informatieavond wordt georganiseerd over splitsings- en verkoopproces en worden bewoners in deze brief gewezen op de mogelijkheid tot het oprichten van een bewonerscommissie.
- Maand 7: Brief aan bewoners met definitieve datum informatieavond.
- Maand 8: Informatieavond over splitsingsproces, verkoopproces en mogelijkheid tot oprichten bewonerscommissie (deze informatieavond wordt in eerste instantie alleen aangeboden bij complexen vanaf 25 eenheden en bij een minimaal aantal van 15 aanmeldingen).

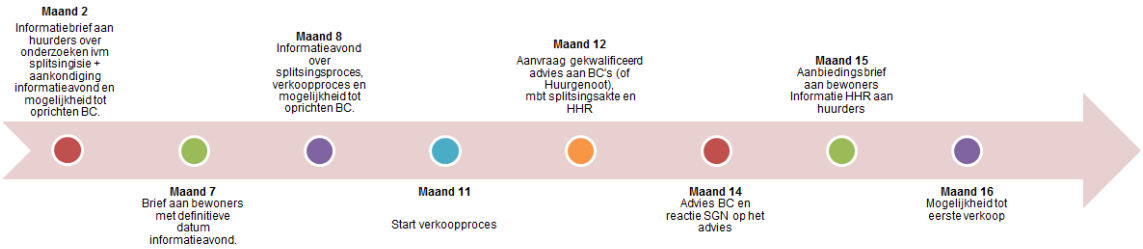
Na circa 11 maanden ligt er een concept splitsingsakte en een concept huishoudelijk reglement en kan de start van het verkoopproces plaats vinden. In deze fase hebben bewonerscommissies gekwalificeerd adviesrecht. Gedurende het verkoopproces zijn de volgende vier momenten van belang:

- Maand 12: Aanvraag gekwalificeerd advies aan bewonerscommissies (of Huurgenoot) met betrekking tot het huishoudelijk reglement (HHR).
- Maand 14: Advies bewonerscommissie (of Huurgenoot) en reactie van Stadgenoot op het advies.

- Maand 15: Aanbiedingsbrief aan bewoners & informatie huishoudelijk reglement aan huurders.
- Maand 16: Mogelijkheid tot eerste verkoop

Hieronder is in figuur 6.1 samenvattend weergegeven hoe het splitsings- en verkoopproces en de communicatiemomenten er uit zien:

Figuur 6.1: Splitsings- en verkoopproces na vaststelling verkoopvijver (doorlooptijd: 1 jaar en 4 maanden)



6.2 Huurdersparticipatie in nieuwe en bestaande VvE's

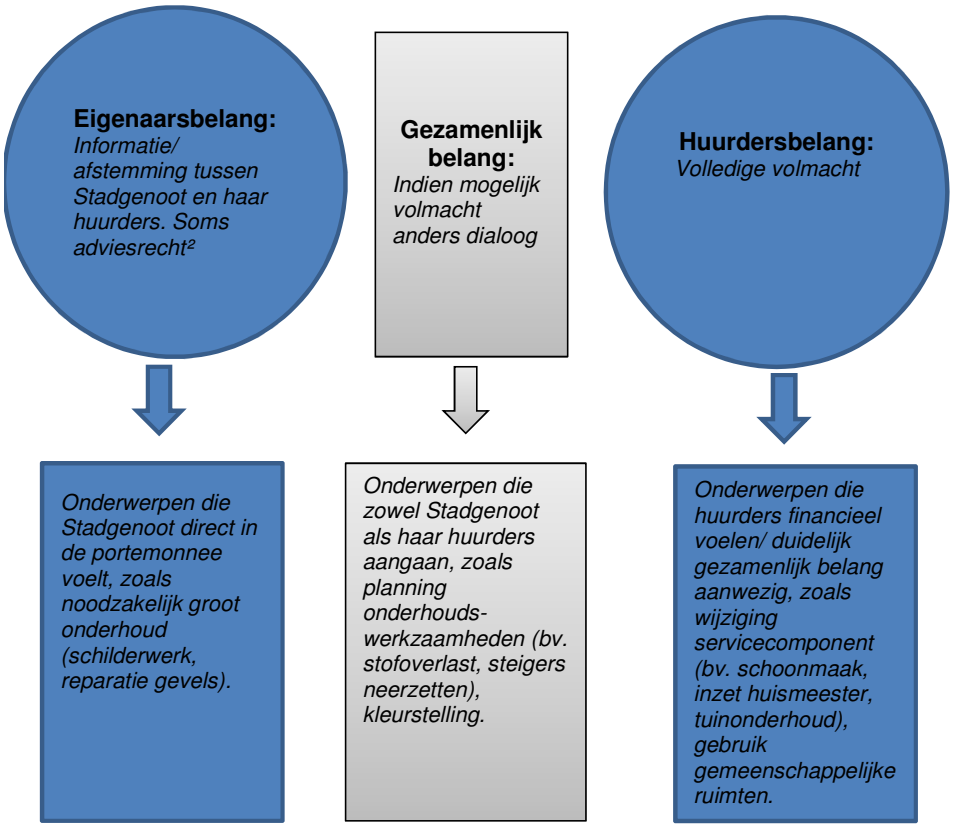
Als het splitsings-en verkoopproces is voltooid, is voor Stadgenoot het verplichte lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren (VvE) een feit. De VvE is verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw. Alle besluiten over het gebouw, onderhoud en financiën worden genomen in de VvE. Momenteel vertegenwoordigt de gebiedsbeheerder Stadgenoot in de VvE's en brengt namens Stadgenoot de stem uit in de ALV. In deze notitie zijn de mogelijkheden verkend om huurders een volmacht te geven om zodoende zelf over bepaalde onderwerpen te kunnen stemmen. Hierbij is de inbreng van de werkgroep 'gemengd beheer' van belang geweest. Het in dit hoofdstuk beschreven beleid wordt zodoende ondersteund door zowel Stadgenoot als haar huurders.

Hieronder wordt allereerst aangegeven hoe Stadgenoot, ongeacht het geven van een volmacht aan huurders, aankijkt tegen het overleg met bewonerscommissies en hoe Stadgenoot bij wil dragen aan een goede communicatie tussen huurders en kopers. Vervolgens wordt er daadwerkelijk ingegaan op het al dan niet geven van een volmacht bij eigenaarsbelangen en huurdersbelangen en de kaders die hierbij een rol spelen. Tot slot wordt aangegeven hoe een pilot voor huurdersparticipatie in VvE's vorm moet krijgen

6.2.1 Overleg en communicatie

Overleg tussen Stadgenoot en haar bewoners is en blijft belangrijk. In de huidige structuur is het zo dat Stadgenoot minimaal jaarlijks met haar bewonerscommissie overlegt. Bij dit overleg komen diverse onderwerpen aan bod, waarbij de invloed van bewoners afhankelijk is van het onderwerp. Bij onderwerpen die huurders financieel raken zal de invloed van huurders groter zijn dan bij onderwerpen die Stadgenoot als eigenaar alleen in de portemonnee voelt. Dit overleg tussen gebiedsbeheerders en bewonerscommissies zal jaarlijks terug blijven keren omdat het bijdraagt aan het optimaal betrekken van huurders. Daarnaast zullen huurders in nieuw te splitsen complexen (vanaf oktober 2013), zoals in deze beleidsnotitie wordt voorgesteld, extra invloed uit kunnen oefenen doordat zij de mogelijkheid krijgen om zelf te stemmen over onderwerpen die ze financieel voelen dan wel waar een duidelijk gezamenlijk belang aanwezig is. In figuur 6.2 is deze situatie weergegeven:

Figuur 6.2: Mate van participatie naar eigenaars-en huurdersbelang



Nadere uitwerking van bovenstaand figuur zal worden gedaan in hoofdstuk 6.2.2 (geen volmacht eigenaarsbelangen) en 6.2.3 (volmacht huurdersbelangen).

Naast de huidige structuur van bewonerscommissies (waarin alleen huurders zitten) is het ook mogelijk dat huurders plaats nemen in gezamenlijke adviescommissies waarin huurders en kopers zitting nemen. Dergelijke vormen van gezamenlijk overleg stimuleert Stadgenoot actief.
Hierop aansluitend is Stadgenoot van mening dat ongeacht de 'participatie-variant' alles valt of staat met goede communicatie tussen huurders en kopers. Goede communicatie is namelijk een eerste stap als het gaat om datgene wat iedereen graag wil, namelijk prettig wonen. In feite zou er geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen huurders en kopers, maar zou iedereen als 'bewoner' benaderd moeten worden. Vanuit juridisch oogpunt (en hiermee samenhangend financieel oogpunt, eigenaarsbelang versus huurdersbelang) zullen er echter wel verschillen blijven. Stadgenoot streeft er naar om de communicatie tussen huurders en kopers te bevorderen en zodoende de verschillen tussen kopers en huurders te minimaliseren. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende punten:

- VvE en bewonerscommissie nemen kennis van elkaars vergaderingen en besluiten en communiceren goed met elkaar over de gang van zaken in het complex;

[4] Huurders hebben naast de mogelijkheid deel te nemen aan gezamenlijke adviescommissies, ook formeel adviesrecht over bepaalde zaken. In de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot is naar onderwerp terug te vinden welke mate van inspraak huurders (bewonerscommissies) hebben.

- Als de huurders dit wensen, kunnen ze de oproep, de agenda en de notulen van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de VvE ontvangen, omgekeerd kunnen de eigenaars de stukken van de bewonerscommissie ontvangen.
- Als het gaat om dwingende aspecten van het huurrecht (bijvoorbeeld een voorstel waarvoor 70 procent draagvlak vereist is, zoals uitbreiding schoonmaakprogramma) of wanneer een huurder actief is in een VvE-adviescommissie, kan een huurder ook spreekrecht krijgen op de ALV over het desbetreffende onderwerp.

Overleg tussen bewoners en inzicht in elkaars stukken kunnen uiteindelijk leiden tot meer inlevingsvermogen in elkaar. Op deze manier kunnen verschillen tussen huurders en kopers kleiner worden en is er meer sprake van bewoners die allen hetzelfde nastreven: namelijk prettig wonen.

Samengevat zijn voor Stadgenoot meerdere participatievarianten van huurders bespreekbaar (zie hoofdstuk 2.3). Een en ander moet in goed overleg bepaald worden en moet passen binnen praktische en juridische mogelijkheden (zie hoofdstuk 5).
Stadgenoot wil als extra mogelijkheid voor nieuwe VvE's het mogelijk maken dat huurders in de vergadering van Stadgenoot een volmacht krijgen om te stemmen op die onderwerpen die het directe belang van de huurders raken.
Hieronder wordt hier uitgebreid op ingegaan.

6.2.2 Geen volmacht eigenaarsbelangen

Voor Stadgenoot gaat vanaf 2013 assetmanagement een zeer belangrijke rol spelen. Het sturen op rendement wordt steeds belangrijker.

Vanuit bovenstaand oogpunt zal Stadgenoot bij eigenaarsbelangen geen volmacht aan huurders verlenen. Wel zal er sprake zijn van inspraak en afstemming. Hieronder is weergegeven wat dit concreet inhoudt.

Over noodzakelijk groot onderhoud (schilderswerk, beheer installaties, reparaties aan gevels en dak) aan een complex zal periodiek afstemming plaatsvinden met de bewonerscommissie. Huurders zullen over groot onderhoud geen definitieve stem (volmacht) krijgen omdat dit ingrijpt in de bedrijfsvoering van Stadgenoot. Het raakt direct de 'portemonnee' van Stadgenoot (zie ook hoofdstuk 4.1) Een corporatie is een vastgoedonderneming waar veel geld omgaat voor beheer van het vastgoed. Om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen moet er goed gestuurd worden op de inkomsten én uitgaven. Eén van de grootste kostenposten betreft het beheer en onderhoud van het gebouw (schilderwerk, beheer installaties, periodiek groot onderhoud). Hier ligt een direct belang van Stadgenoot. Stadgenoot blijft als eigenaar primair verantwoordelijk voor het beheersen van deze kosten.

Uiteraard zullen bij daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden bewoners tijdig worden geïnformeerd. Ook zal Stadgenoot zorgvuldig met haar huurders afstemmen wat bijvoorbeeld de meest efficiënte planning is om dergelijke werkzaamheden uit te voeren.

Huurders hebben bij eigenaarsbelangen uiteraard wel de mogelijkheid om via (gemengde) bewonerscommissies invloed uit te oefenen. Daarnaast hebben huurders (via bewonerscommissies) ook formeel adviesrecht over bepaalde zaken. In de bijlage van de samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en Huurgenoot is naar onderwerp terug te vinden welke mate van inspraak huurders hebben.

6.2.3 Volmacht huurdersbelangen

Stadgenoot wil haar huurders in nieuw te splitsen complexen (vanaf oktober 2013) een beperkt volmacht verlenen. Dit houdt in dat huurders zelf kunnen stemmen over zaken waar ze zelf een financieel belang hebben alsmede over zaken waar een duidelijk gezamenlijk belang aanwezig is. Zaken waar aan gedacht kan worden zijn:

- Inrichting, beheer, gebruik van:
  - Gemeenschappelijke ruimten
  - Trappenhuis + entree
  - Verlichting
  - Collectieve CV
  - Ventilatiesysteem
  - Lift
  - Gemeenschappelijke tuin
- Wijziging schoonmaakprogramma
- Wijziging leefregels in huishoudelijk reglement

Hierboven zijn slechts een aantal voorbeelden weergegeven. De gebiedsbeheerder zal beoordelen of er onderwerpen op de agenda van de ALV van de VvE staan welke geschikt zijn voor een volmacht aan huurders. Basisvereiste hierbij is wel dat het gaat om onderwerpen die financieel worden gevoeld door de huurders dan wel zaken waarbij sprake is van een duidelijk gezamenlijk belang.

Hoe verloopt het geven van volmacht in praktijk? Wanneer de gebiedsbeheerder de stukken voor de ALV ontvangt, zal hij beoordelen of er daadwerkelijk onderwerpen op de agenda staan waarover huurders zelf kunnen stemmen. De onderwerpen die in aanmerking komen voor stemrecht zijn door middel van deze notitie vastgelegd en zijn van toepassing op alle nieuw te splitsen complexen. Als dergelijke onderwerpen op de agenda staan, ontvangen de huurders een bericht van de gebiedsbeheerder dat zij mogen stemmen. Ook zullen de ALV stukken toegestuurd worden. De huurders die daadwerkelijk op komen dagen tijdens de ALV zullen op deze manier over bepaalde onderwerpen zelf hun stem uit kunnen brengen. De aanwezigheid van de huurders in de algemene ledenvergadering zal in principe wel beperkt zijn tot het deel waar het de directe belangen van de huurders raakt.

Naast stemmen over onderwerpen die vastliggen in deze notitie, heeft de gebiedsbeheerder de mogelijkheid om in te spelen op de actuele agenda. Als daar namelijk onderwerpen op staan die zich uitstekend lenen voor stemrecht voor huurders, maar vooraf niet tot de basisafspraken behoren, dan is wellicht maatwerk vereist. Deze mogelijkheid tot maatwerk willen we graag inbouwen, echter dient het dan wel te gaan om onderwerpen die financieel worden gevoeld door de huurders dan wel zaken waarbij sprake is van een duidelijk gezamenlijk belang.

Zoals eerder aangegeven blijven bewonerscommissies belangrijk. Indien er individueel stemrecht wordt gegeven aan huurders zal dit naast het overleg met bewonerscommissies gebeuren.

Met het verlenen van beperkt volmacht beoogd Stadgenoot dat huurders zich (nog) meer betrokken gaan voelen bij het gebouw waarin zij wonen. Er zijn diverse positieve effecten die hierdoor kunnen ontstaan, zoals een grotere sociale cohesie, meer verantwoordelijkheid onder bewoners, een hoger gevoel van veiligheid, een schonere woonomgeving et cetera. Juist door deze diverse positieve effecten hecht Stadgenoot veel waarde aan het ondersteunen van bewonersparticipatie. Het geven van beperkt volmacht aan huurders is een belangrijke stap om deze bewonersparticipatie daadwerkelijk te ondersteunen.

Bijzondere situatie: huismeesterkosten
Hierboven wordt aangegeven dat huurders volmacht krijgen bij huurdersbelangen. Op dit gebied zijn huismeesterkosten een vreemde eend in de bijt. Deze kosten kan Stadgenoot namelijk voor maximaal 70% aan haar huurders door belasten (Stadgenoot betaalt altijd minimaal 30% van deze kosten). Een wijziging van de inzet van de huismeester wordt dus zowel door Stadgenoot als door haar huurders in de portemonnee gevoeld. Stadgenoot zal ook op dit punt volmacht verlenen. Dit vormt een risico voor Stadgenoot, aangezien huurders kunnen besluiten dat er meer inzet van huismeesters gewenst is. Indien dit namelijk wordt besloten zal Stadgenoot hier voor minimaal 30% aan mee moeten betalen. Het ligt echter niet voor de hand dat dergelijke besluiten ineens massaal worden genomen door huurders. Stadgenoot is daarom bereid om ook voor huismeesterkosten volmacht te verlenen aan haar huurders.

6.2.4 Kaders invoering volmacht huurdersbelangen

Bij de invoering van stemrecht op huurdersbelangen zijn er diverse zaken die vooraf goed geregeld moeten worden. Het gaat hierbij om de handelingswijze van Stadgenoot wat betreft niet gebruikte stemmen, de 70%-draagvlakregel en de borging van stemrecht in het splitsingsreglement.

Stemverhoudingen bij het geven van volmacht als meerdere huurders niet aanwezig zijn

Stadgenoot gaat beperkt volmacht verlenen aan haar huurders. Praktijkvoorbeelden wijzen echter uit dat veel bewoners geen gebruik maken van hun stemrecht. Het gaat vaak vooral om de mogelijkheid die hen geboden wordt en het gevoel dat ze hetzelfde worden behandeld als de buurman die een koopwoning heeft, maar daadwerkelijk stemmen zal niet massaal gebeuren. Maar wat gebeurt er dan met de stemmen van bewoners die niet op komen dagen tijdens een ALV?

Stadgenoot kan op de volgende wijze omgaan met niet gebruikte stemmen: *Stadgenoot onthoudt zich in dat geval van stemming.* Stadgenoot doet dit omdat het om onderwerpen gaat waar huurders zelf een financieel belang hebben dan wel onderwerpen waarbij sprake is van een duidelijk gezamenlijk belang (huurders en kopers). Bij dergelijke onderwerpen loopt Stadgenoot geen 'financieel risico', waardoor onttrekking van stemming een logische keuze is. Huurders hebben hun invloed in een dergelijk geval zelf in de hand: komt iedereen opdagen dan is de invloed groter dan wanneer veel mensen thuis blijven.
Bij onderwerpen die Stadgenoot financieel voelt zal de huidige situatie worden gehanteerd. Hierbij is het aan de gebiedsbeheerder om de keuze te maken tussen meestemmen met de meerderheid dan wel stemmen volgens een eigen standpunt (factoren die een rol spelen om al dan niet met de meerderheid mee te stemmen zijn bijvoorbeeld: welk bedrag is met de keuze gemoeid, soort onderwerp).

Wanneer er onderwerpen op de agenda staan waarbij huurders stemrecht hebben, zal Stadgenoot - in ieder geval in de beginperiode waarin dit stemrecht wordt geïntroduceerd – aanwezig zijn tijdens de ALV van de VvE.

70% draagvlak-regel bij verlenen beperkt volmacht

Hierbij wil Stadgenoot gedeeltelijk het voorbeeld van Woonbron volgen (zie ook hoofdstuk 3.2). Deze corporatie heeft in samenspraak met de Huurderskoepel besproken om niet langer de 70% regel van het Huurrecht te hanteren (eis van voldoende draagvlak van huurders). Stadgenoot wil alleen van deze 70% draagvlak-regel afwijken, indien er vooraf 70% draagvlak onder de huurders is verkregen wat betreft het verlenen van stemrecht aan huurders. Indien 70% van de huurders vooraf akkoord gaat met stemrecht voor huurders in

de ALV, worden besluiten van de ALV bij gewone meerderheid altijd overgenomen richting de huurders. Stadgenoot zal dan achteraf de 70% draagvlak vanuit het Huurrecht niet meer toetsen, aangezien dit vooraf is gebeurd.

Wat zijn de consequenties?
Stel dat er tijdens een ALV wordt besloten om een nieuwe servicecomponent in te voeren, maar later blijkt dat niet 70% van de huurders hiermee akkoord is. In de ALV is het besluit echter al genomen, dus zal Stadgenoot in dat geval eigenlijk voor de kosten op moeten draaien van die huurders die niet akkoord zijn gegaan. Stadgenoot wil hierbij- voor de huurders die vooraf met het stemrecht akkoord zijn gegaan (minimaal 70%)- het voorbeeld van Woonbron volgen, en zal deze kosten verrekenen aan alle huurders in het complex. Indien de huurders hiermee niet akkoord zijn, kunnen ze naar de rechter stappen. Stadgenoot zal hier aangeven dat huurders via individueel stemrecht en via commissies voldoende mogelijkheden hebben om zich te laten horen. 70 procent draagvlak is weliswaar een onvervreemdbaar recht, maar dat huurders als een eigenaar mogen meebeslissen in de VvE is van een hogere orde. Daarnaast heeft 70% van de huurders vooraf reeds toestemming gegeven.
Indien de rechter Stadgenoot niet in het gelijk stelt, zal Stadgenoot de kosten betalen voor die bewoners die niet akkoord zijn gegaan met extra kosten door uitbreiding van het servicekostenpakket. Tevens zal Stadgenoot haar beleid aanpassen met betrekking tot stemrecht bij onderdelen waar 70% draagvlak van bewoners is vereist (zoals invoering nieuwe servicecomponent). Hoe dit beleid er uit komt te zien zal te zijner tijd worden besloten.

Borging beperkt stemrecht
Om beperkt stemrecht voor huurders mogelijk te maken zal dit juridisch vastgelegd worden in alle nieuwe splitsingsaktes vanaf oktober 2013.

6.2.5 Pilot

Stadgenoot zal in overleg met Huurgenoot een pilot starten: zowel in bestaande complexen als in nieuwe complexen. Doel is het verbeteren van de betrokkenheid en de samenwerking tussen eigenaren en huurders in een wooncomplex.

In nieuwe complexen zal hiertoe in de splitsingsakte de mogelijkheid tot volmacht voor huurders worden gecreëerd. Na afloop van de pilot vindt er een evaluatie plaats. Op basis hiervan wordt besloten of er bij de overige nieuwe complexen ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de in de splitsingsakte gecreëerde mogelijkheid tot het geven van beperkt volmacht.

In bestaande complexen is deze aanpassing van de splitsingsakte niet mogelijk , aangezien een wijziging in de splitsingsakte namelijk pas mogelijk is indien minimaal 80% tot soms 100% van de eigenaren akkoord is.
Hoofdstuk 2.3 geeft hiervoor handvatten hoe de samenwerking in bestaande VvE's kan worden verbeterd.

De precieze invulling van de pilot zal worden uitgewerkt in een werkgroep waarin een delegatie van Stadgenoot en Huurgenoot plaats zullen nemen. Stadgenoot heeft er alle vertrouwen in dat beperkte volmacht diverse positieve effecten zal hebben. Wel kunnen op basis van de ervaringen van de pilot nog aanpassingen worden gedaan aan het beschreven beleid in deze notitie.

7 Samenvatting beleidsvoorstel

• Stadgenoot heeft een aantal vaste communicatiemomenten met bewoners(commissies) ingebouwd gedurende het splitsings- en verkoopproces.

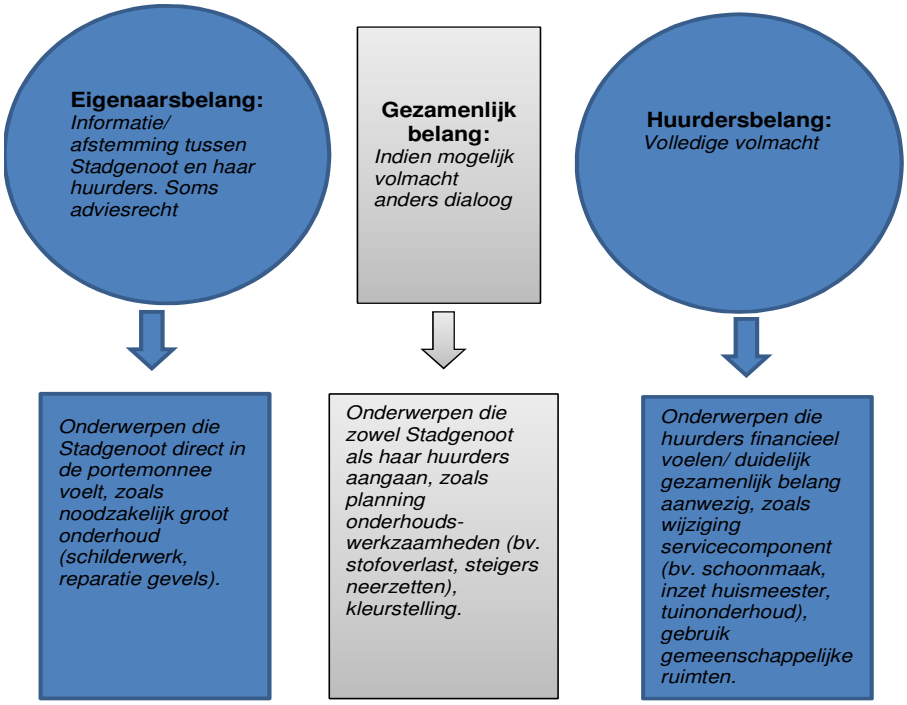
• Stadgenoot streeft er naar om de communicatie tussen huurders en kopers te bevorderen en zodoende de verschillen tussen kopers en huurders te minimaliseren (zie ook hoofdstuk 2.3). Denk hierbij aan:

- VvE en bewonerscommissie nemen kennis van elkaars vergaderingen en besluiten en communiceren goed met elkaar over de gang van zaken in het complex;
- Als de huurders dit wensen, kunnen ze de oproep, de agenda en de notulen van de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de VvE ontvangen, omgekeerd kunnen de eigenaars de stukken van de bewonerscommissie ontvangen.

• Stadgenoot wil haar huurders beperkt stemrecht geven in nieuw op te richten VvE's. Wanneer huurders over bepaalde onderwerpen zelf mogen stemmen, is er veel meer sprake van directe betrokkenheid. Deze betrokkenheid kan uiteindelijk ook een flinke indirecte bijdrage leveren aan het complex en aan de wijk, aangezien betrokken bewoners essentieel zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving.

• Over onderwerpen waar huurders geen financieel belang hebben, zal Stadgenoot geen stemrecht verlenen aan de huurders. Wel wil Stadgenoot over deze onderwerpen afstemming en informatie-uitwisseling met haar huurders. Dit kan plaatsvinden via een overleg tussen Stadgenoot en de bewonerscommissie.

• Stadgenoot wil haar huurders gelimiteerd volmacht verlenen (volmacht huurdersbelangen) in nieuw op te richten VvE's. Dit houdt in dat huurders zelf besluiten kunnen nemen over zaken waarbij ze zelf een financieel belang hebben alsmede over zaken waar een duidelijk gezamenlijk belang aanwezig is.



• De gebiedsbeheerder zal op basis van de agenda van de ALV beoordelen of er onderwerpen zijn waar huurders zelf over kunnen stemmen. De onderwerpen die in aanmerking komen voor stemrecht zijn door middel van deze notitie vastgelegd en zijn van toepassing op alle nieuw te splitsen complexen (vanaf oktober 2013). Vervolgens ontvangen de huurders een bericht van de gebiedsbeheerder dat zij mogen stemmen. Ook zullen de ALV stukken toegestuurd worden door de gebiedsbeheerder. De aanwezigheid van de huurders in de algemene ledenvergadering zal in principe wel beperkt zijn tot het deel waar het de directe belangen van de huurders raakt.

• Stadgenoot geeft stemrecht aan bewoners voor bepaalde huurdersbelangen, echter zullen niet altijd alle bewoners gebruik maken van dit stemrecht. Stadgenoot zal zich -bij onderwerpen waar bewoners stemrecht hebben- onttrekken van stemming tijdens de ALV van de VvE.

• Stadgenoot en Huurgenoot hebben afgesproken dat de 70% draagvlak-regel anders wordt ingevuld wanneer er sprake is van het geven van beperkt volmacht (zie ook hoofdstuk 6.2.4). Stadgenoot zal stemrecht alleen invoeren wanneer er vooraf in het betreffende complex 70% draagvlak onder de huurders is verkregen wat betreft het verlenen van beperkt stemrecht aan huurders. Indien 70% van de huurders vooraf akkoord gaat met stemrecht voor huurders in de ALV, worden besluiten van de ALV bij gewone meerderheid altijd overgenomen richting de huurders. Stadgenoot zal dan achteraf de 70% draagvlak vanuit het Huurrecht niet meer toetsen, aangezien dit vooraf is gebeurd.

• Bewonerscommissies blijven belangrijk. Indien er beperkt stemrecht wordt gegeven aan huurders zal dit naast het overleg met bewonerscommissies gebeuren.

• Om beperkt stemrecht goed te borgen zal het juridisch vastgelegd worden in de splitsingsaktes van nieuw op te richten VvE's (vanaf oktober 2013).

• Stadgenoot zal in overleg met Huurgenoot een pilot starten: zowel in bestaande complexen als in nieuwe complexen. Doel is het verbeteren van de betrokkenheid en de samenwerking tussen eigenaren en huurders in een wooncomplex.
In nieuwe complexen (vanaf oktober 2013) zal hiertoe in de splitsingsakte de mogelijkheid tot volmacht voor huurders worden gecreëerd.

• Stadgenoot heeft er alle vertrouwen in dat beperkte volmacht diverse positieve effecten zal hebben. Wel kunnen op basis van de ervaringen van de pilot nog aanpassingen worden gedaan aan het beschreven beleid in deze notitie.

Literatuurlijst

- http://vverecht.nl/2012/01/appartementsrecht-en-woningcorporaties-welke-knelpunten-zijn-er-in-de-praktijk/
- http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/bewonersparticipatie-en-zelfbeheer/Wet-en-regelgeving--Overlegwet-huurders-en-verhuur.xml+
- Memo MT Wonen: Uitgangspunten participatie in gemengd beheercomplexen (2009)
- SEV: Evaluatie SEV-programma Bewoners en invloed (2012)
- http://www.verenigingen.nl/documents/3304239/3812004/pocket-vve.pdf/
- http://www.nederlandvve.nl/documentatie/handleiding-wijzigen-splitsingsakte/#
- http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/overleg-huurders-en-verhuurders

Bijlage 1: Praktijkvoorbeelden huurdersparticipatie in VvE's

Woonstede richt in gemengde complexen bewonersadviesgroepen op
Dit voorbeeld sluit aan bij de tweede variant die hiervoor is besproken (eigenaren en huurders in gezamenlijk overleg). Woonstede heeft een Bewonersadviesgroep opgericht (BAG) waarin zowel eigenaren als huurders zitten. Deze BAG kan zowel gevraagd als ongevraagd advies uitbrengen, vooral op het gebied van technisch onderhoud en leefbaarheid.
De BAG heeft geen stemrecht, dus het blijft bij adviezen. Interessant bij dit voorbeeld zijn de kritische succesfactoren. Zo was het belangrijk dat de BAG niet van bovenaf is opgelegd door de corporatie, maar gezamenlijk is ontstaan door zowel eigenaren als huurders. Uiteraard was de corporatie wel faciliterend. Er was sprake van een gezamenlijk belang waardoor de BAG uiteindelijk is ontstaan. Er waren bij dit complex namelijk bouwfouten gemaakt waardoor iedereen het gezamenlijk belang in zag. Daarnaast was het een nieuwbouwcomplex waar vaak veel nieuwe verse energie aanwezig is. Mensen willen in dat geval graag iets toevoegen aan het complex en aan de wijk.

Woonbron streeft naar universeel woonrecht met optimale keuzevrijheid voor bewoners
Het voorbeeld van Woonbron sluit aan bij de derde variant (huurders met gelimiteerd volmacht). Huurders mogen in de VvE-vergadering zelf stemmen over zaken waar ze zelf de (financiële) gevolgen voor dragen, zoals beheeractiviteiten die als servicekosten kunnen worden doorbelast, bepaalde verbeteringen aan het gebouw, woonregels et cetera. Daarnaast kunnen huurders zitting nemen in commissies van de VvE, zoals de leefbaarheidscommissie en de technische commissie. Woonbron geeft aan dat er bij deze variant een beter inzicht ontstaat in de gevolgen en kosten voor huurders en eigenaren wat betreft besluiten die worden genomen. Huurders blijken zich minder klagerig op te stellen en er is sprake van meer inlevingsvermogen in elkaar.
Wat verder opvalt bij deze variant is dat er in samenspraak met de Huurderskoepel is besproken om niet langer de 70% regel van het Huurrecht te hanteren (eis van voldoende draagvlak van huurders bij bijvoorbeeld toevoeging component servicekosten, zie ook hoofdstuk 4 en 6). De gedachte hierachter is dat huurders via individueel stemrecht én via commissies voldoende mogelijkheden hebben om zich te laten horen. Er is afgesproken dat dit punt getoetst wordt bij de rechter zodra zich een zaak voordoet.
Een kritische succesfactor is de opstelling van de bewonerscommissie. Door stemrecht en adviescommissies kunnen huurders via die weg invloed uitoefenen. Toch zijn er bewonerscommissies die over specifieke huurderszaken als bewonerscommissie willen blijven praten met Woonbron. Die mogelijkheid blijft Woonbron wel bieden. Ook zijn er bewonerscommissies die voortaan als leefbaarheidscommissie VvE door het leven gaan.
Het is nog wel het vermelden waard dat er bij de gemengde complexen van Woonbron sprake is van een koopgarant-constructie. Woonbron heeft hierbij de verplichting om het vastgoed op termijn terug te kopen.

Nijestee geeft huurders volledig stemrecht in de VvE-ledenvergadering
Ook dit voorbeeld sluit aan bij de derde variant, alleen is er hier sprake van volledig volmacht. Bij Nijestee stemmen huurders mee over dezelfde onderwerpen als de eigenaren. Hierbij gaat het dus zowel over zaken die huurders zelf financieel voelen alsmede over zaken die niet door huurders in de portemonnee worden gevoeld.
De ervaring van Nijestee met (volledig) stemrecht voor huurders in VvE's is vrij positief. In praktijk blijkt echter wel dat er weinig huurders daadwerkelijk gebruik maken van dit stemrecht. Huurders hechten vooral belang aan de mogelijkheid om bij de ALV van de VvE aanwezig te kunnen zijn en om zodoende andere bewoners te kunnen spreken.
De huurders die mee willen stemmen kunnen dit vooraf aangeven via een VvE-community die ze in het leven hebben geroepen. Ook is er via de VvE community:

- Ruimte om discussie te voeren tussen eigenaren en huurders;
- Polls voor huurders waar ze over mee willen beslissen;
- Digitaal opgeven voor VvE-vergadering;
- Downloaden achtergrondinformatie.

Nijestee geeft aan dat de stemmen van de huurders die niet aanwezig zijn tijdens de ALV van de VvE, ingezet worden door Nijestee zelf. In die gevallen stemt Nijestee met de meerderheid van de ALV mee, dus ongeacht het stemgedrag van huurders dan wel kopers (het gaat dus om de stemmen van 'bewoners'). Wel behoudt Nijestee de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen niet met de meerderheid mee te stemmen, maar puur te stemmen op basis van wat financieel gezien de meest gunstige optie is voor Nijestee (zeker in deze tijden waar er sprake is van een economische crisis).

Nijestee geeft aan dat er vanuit een aantal VvE-besturen weerstand is gekomen tegen het geven van volledig volmacht aan huurders. In feite kan Nijestee zelf, ongeacht wat het VvE-bestuur er van vindt, besluiten om huurders volledig volmacht te geven, echter komt dat de onderlinge verhoudingen tussen huurders en kopers niet ten goede. En juist het verbeteren van deze verhoudingen is één van de redenen om (volledig) volmacht te geven (huurders en kopers die elkaar spreken tijdens een ALV bijvoorbeeld). Daarom heeft Nijestee besloten om per VvE te bekijken of en in hoeverre stemrecht aan huurders wordt gegeven. In feite is er sprake van drie scenario's:

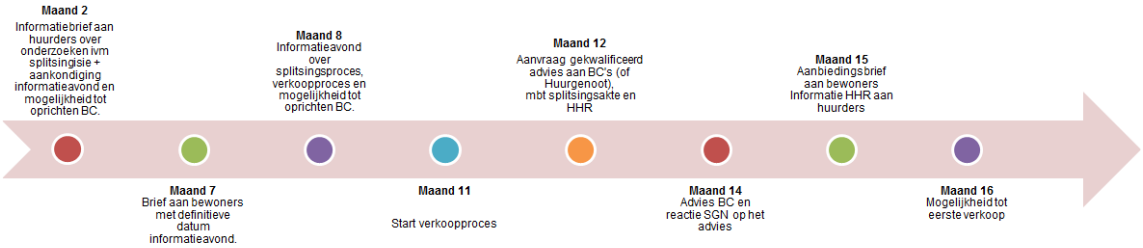
- Bij de VvE's die geen probleem hebben met volledig volmacht, krijgen huurders volledig stemrecht tijdens de ALV van de VvE.
- Bij de VvE's die problemen hebben met volledig volmacht, maar wel positief aankijken tegen beperkt volmacht, krijgen huurders stemrecht over onderwerpen die ze zelf in de portemonnee voelen.
- Bij VvE's die problemen hebben met volledig volmacht dan wel beperkt volmacht, krijgen huurders geen stemrecht. Eventueel kan hier worden overwogen om huurders wel aanwezig te laten zijn tijdens de ALV of in ieder geval meer openheid van zaken te geven hoe besluiten tot stand komen.

Door de VvE nadrukkelijk te betrekken voorkom je dat verhoudingen tussen huurders en kopers onnodig op scherp worden gezet. Als advies geeft Nijestee nog mee dat het goed is om eigenaren vroegtijdig te betrekken. Dus voordat je een nieuwe vorm van huurdersparticipatie in VvE's daadwerkelijk doorvoert, moet je al een aantal eigenaren gesproken of ingelicht hebben over dit onderwerp.

Tot slot gaf Nijestee de volgende kritische (succes)factoren aan:

- Verwacht niet teveel van stemrecht (openheid belangrijker)
- Durf! Nijestee delegeert volledig stemrecht. Veel corporaties durven dat niet omdat huurders anders zouden stemmen dan eigenaren, alleen in praktijk blijkt dit erg mee te vallen. Angst is dus een slechte raadgever. Bovendien behoudt Nijestee wel het recht om het stemrecht terug te pakken, mocht dit toch nodig zijn.

Bijlage 2: Communicatiemomenten gedurende splitsingsproces



- Maand 2: informatiebrief aan bewoners over onderzoeken in verband met splitsing & aankondiging informatieavond. Ongeveer twee maanden na de start van het splitsingsproces zal Stadgenoot een informatiebrief naar bewoners van desbetreffende complexen sturen. In deze brief wordt aangegeven dat er diverse onderzoeken plaats zullen vinden welke een nog beter inzicht moeten geven in de technische staat van het gebouw. Daarnaast wordt er in de brief (bij complexen vanaf 25 eenheden) aangekondigd dat er (bij 15 of meer aanmeldingen) een informatieavond wordt gehouden waarin meer wordt verteld over het verkoopproces, stand van zaken splitsingsproces (waar zitten we in het proces) en de mogelijkheid tot het oprichten van een bewonerscommissie. Dit laatste is van belang om later tijdens het verkoopproces daadwerkelijk inspraak te hebben als bewoner. Bewonerscommissies hebben tijdens het verkoopproces namelijk gekwalificeerd adviesrecht. Willen bewoners hier gebruik van maken, dan is het dus van belang om, indien deze nog niet bestaat, een bewonerscommissie op te richten.
- Maand 7: Brief aan bewoners met definitieve aankondiging informatieavond splitsings- en verkoopproces en mogelijkheid tot oprichten bewonerscommissie
- Maand 8: Informatieavond over splitsingsproces, verkoopproces en mogelijkheid tot oprichten bewonerscommissie. De informatieavond wordt in eerste instantie alleen aangeboden bij complexen vanaf 25 eenheden en bij een minimaal aantal van 15 aanmeldingen.
- Na circa 11 maanden ligt er een concept splitsingsacte en een concept huishoudelijk reglement en kan de start van het verkoopproces plaats vinden. In deze fase hebben bewonerscommissies gekwalificeerd adviesrecht.
- Maand 12: Aanvraag gekwalificeerd advies aan bewonerscommissies (of Huurgenoot) met betrekking tot splitsingsacte en huishoudelijk reglement (HHR). Bewonerscommissies (indien geen bewonerscommissie aanwezig is dan Huurgenoot) ontvangen een brief van Stadgenoot waarin wordt gevraagd om gekwalificeerd advies.
- Maand 14: De bewonerscommissie heeft vervolgens 6 weken de tijd (in praktijk kan dit iets langer zijn) om te reageren op de splitsingsacte en het huishoudelijk reglement. In maand 14 zal Stadgenoot dus een reactie hebben ontvangen. Stadgenoot zal vervolgens binnen twee weken met een reactie komen op het gekwalificeerd advies.
  Na deze gekwalificeerd adviesrecht-procedure zijn het huishoudelijk reglement en de splitsingsacte definitief.
- Maand 15: Aanbiedingsbrief aan bewoners & informatie HHR: Stadgenoot stuurt een aanbiedingsbrief naar bewoners waarmee ze de mogelijkheid krijgen om hun woning voor een gunstige prijs te kopen. Als zij niet willen kopen verandert er niets, en blijven zij de woning gewoon van Stadgenoot huren. Wanneer een woning leeg komt, biedt Stadgenoot deze gedurende maximaal 1 jaar te koop aan andere woningzoekenden. Het HHR wordt in de bijlage van deze aanbiedingsbrief toegevoegd, zodat alle huidige bewoners worden geïnformeerd over het geldende HHR.
- Maand 16: Mogelijkheid tot eerste verkoop. Na circa 16 maanden heeft Stadgenoot de mogelijkheid om woningen daadwerkelijk te verkopen. Als er niet meteen woningen worden verkocht kan het in het begin de situatie zich voor doen dat er sprake is van een VvE, terwijl Stadgenoot op dat moment nog de enige eigenaar is. Zodra de splitsingsacte definitief is, ontstaat er namelijk automatisch een VvE.