

Menukaart zelfbeheer

Handleiding voor bewoners

Huurder - verhuurder

In de traditionele verhouding tussen een huurder en een verhuurder zorgt de verhuurder voor het verhuren van de woning, het innen van de huren, het uitvoeren van het onderhoud en op termijn het verbeteren van een verouderde woning. Als huurder betaalt u daarvoor huur.

U bent zelf alleen verantwoordelijk voor kleine reparaties in de woning zelf, bijvoorbeeld het vervangen van een kraanleertje. Het zogenaamde 'huurdersonderhoud'. Veel corporaties bieden hun huurders een servicecontract of serviceabonnement waardoor ook het huurdersonderhoud wordt verzorgd.

Als u in een woning woont met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een trappenhuis of tuin dan valt het beheer en onderhoud daarvan buiten de huur van de woning. Bewoners kunnen het beheer en onderhoud samen met de burens doen. Maar meestal is het zo dat de verhuurder het beheer en onderhoud doet en daarvoor servicekosten in rekening brengt.

Maar dat is niet altijd het geval. Soms besluiten de burens dat zij samen de verantwoordelijkheid willen nemen voor het beheer van de gemeenschappelijke tuin of het portiek. Veelal gebeurt dit omdat zij een eigen belang zien in het zelfdoen. Bijvoorbeeld het gebruik van een gemeenschappelijke tuin als moestuin of een schonere portiek tegen lagere kosten.

Wat is zelfbeheer?

Zelfbeheer is een activiteit van bewoners samen. Niet van een individu. Het betekent niet dat er altijd een organisatie moet zijn, wel dat bewoners samen participeren.

Bij zelfbeheer besluiten de bewoners samen om meer verantwoordelijkheid te nemen voor het beheer hun woningen en/of de gemeenschappelijke elementen zoals portieken, galerijen, tuinen of ontmoetingsruimtes.

Zij stellen zich actief op en spreken met de corporatie af wat zij zelf gaan doen in het beheer.

Wij onderscheiden drie niveaus:

1. Adviseren
2. Toezichhouden
3. Zelf (laten) doen

Als bewoners kunt u, in overleg met de corporatie, afspreken welk niveau van verantwoordelijkheid u wilt voor elke aspect van het beheer.

Adviseren

Bij adviseren is uw rol die van een adviseur vanuit het perspectief van de bewoners. U bespreekt voorgenomen activiteiten van de corporatie met uw achterban en met medewerkers van de corporatie. U brengt een advies uit aan de corporatie hoe zij een taak zou moeten uitvoeren.

Een advies is niet bindend, wel zwaarwegend. Als de corporatie met u hebt afgesproken dat u een adviesrol heeft dan betekent dat dat de corporatie u advies op prijs stelt en serieus neemt. Maar het is geen "u vraagt, wij draaien". De corporatie neemt uw advies mee in de beslissingen. Als zij het advies opvolgen heeft dat invloed op hoe zij een taak uitvoert. Zijn er redenen waarom de corporatie uw advies niet volgt dan moeten die redenen (de motivatie) met u worden gedeeld.

Toezichthouden

Als u een advies uitbrengt over hoe een taak wordt uitgevoerd dan is een volgende stap dat u ook wilt toezien dat de uitvoering voldoet aan de gemaakte afspraken. In dat geval spreekt u af met de corporatie hoe u toezicht gaat houden.

Toezichthouden kan per taak een andere invulling krijgen (zie menukaarten) maar de essentie is dat u en de corporatie duidelijke afspraken maken over wat en hoe taken worden uitgevoerd. U ziet toe dat de uitvoering van de taken voldoet aan de gemaakte afspraken. Hoe u dat doet, hoe u toezicht houdt, spreekt u af met de corporatie.

Het houden van toezicht op de uitvoering houdt dus ook in het adviseren. Dit is omdat u door te adviseren betrokken wordt bij het bepalen van de inhoud van de taak waardoor u inzicht heeft in de inhoud van de taak. U wordt ook betrokken bij het bepalen van welke prestaties verwacht mogen worden van de uitvoerder. Hierdoor bent u beter in staat om de rol van toezichthouder te vervullen.

Zelf (laten) doen

Dit is de meest vergaande vorm van zelfbeheer. U neemt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van een taak over van de corporatie. U sluit een contract met de corporatie waarin de afspraken over de taak en de verdeling van verantwoordelijkheden en budgetten worden geregeld. U besluit zelf hoe de taak wordt uitgevoerd.

U kunt kiezen voor zelfwerkzaamheden – de bewoners voeren de taak zelf uit. Of voor het geven van een opdracht aan derden om de taak uit te voeren.

In de meest vergaande vorm van zelf (laten) doen / zelfbeheer huurt het collectief van de bewoners een woningcomplex van de corporaties en verzorgt alle beheertaken. Deze vorm heet een "moeder-dochter" relatie.

Waarom zou ik voor zelfbeheer kiezen?

De motivatie van bewoners om voor een vorm van zelfbeheer te kiezen kan verschillend zijn. Op de menukaarten is per taak en niveau aangegeven wat uw motivatie zou kunnen zijn.

Uit de praktijk blijkt dat de motivatie kan liggen in:

- Samen verantwoordelijkheid dragen leidt tot een beter sociaal klimaat – burens werken samen;
- Door zelfbeheer kunnen bewoners andere keuzes maken dan de corporatie waardoor een 'eigen' kwaliteit wordt bereikt. Bijvoorbeeld bewoners die samen een gemeenschappelijke tuin beheren zodat ze daar ook moestuinen kunnen realiseren;
- Door taken zelf uit te voeren kunnen besparingen worden gerealiseerd die tegoeed komen aan de bewoners. Indirect door ze in te zetten voor een andere kwaliteit. Direct door bijvoorbeeld servicekosten te verlagen.

Een belangrijke succesfactor bij zelfbeheer is dat bewoners een duidelijk eigen belang zien en onderschrijven. Daarom is het van groot belang dat u en uw medebewoners duidelijk weten waarom u iets in zelfbeheer wilt doen.

Wat houdt het in?

Op de menukaarten kunt u zien wat het kiezen voor een vorm van zelfbeheer per taak en per niveau van u en uw medebewoners vraagt. De inhoud van een aspect van het beheer en een niveau daarin is vaak situatieafhankelijk. In de menukaarten wordt summier aangegeven wat de inhoud kan zijn.

In de dialoog met de corporatie vraagt u hun om de inhoud concreter te maken door de situatie specifieke aspecten in te vullen: wat betekent dit voor onze woningen / woongebouw?

Welke organisatievorm heb ik nodig?

Zelfbeheer betekent dat bewoners zich organiseren om samen taken op zich te nemen. U hebt dan in ieder geval een informele organisatievorm nodig. Bijvoorbeeld een bewonerscommissie die erkend wordt door de corporatie.

Als u verantwoordelijkheden op u gaat nemen waarbij ook budgetten bij gemeoid zijn dan is het wellicht verstandig om voor een rechtspersoon te kiezen. Een vereniging of stichting ligt dan het meest voor de hand.

Richt alleen een rechtspersoon op als dat strikt noodzakelijk is. De oprichting kost geld voor het (laten) maken van statuten, het passeren van de statuten bij een notaris en het inschrijven van de vereniging of stichting. Daarnaast is het formeel nodig dat de vereniging of stichting jaarlijks verantwoording aflegt over de financiële gang van zaken door middel van een jaarrekening. Afhankelijk van de eisen die de corporatie aan u stelt als het gaat om de verantwoording is soms een (samenstellings)verklaring van een accountant nodig.

Overleg hierover met de corporatie, die kunt u adviseren.

Afspraken

Als u met behulp van de menukaarten heb besloten om in zelfbeheer te adviseren of toezicht te houden dan moeten de afspraken daarover duidelijk worden vastgelegd om toekomstige misverstanden te voorkomen. De afspraken kunnen door de corporatiemedewerker worden opgesteld in een afsprakenlijst dat beide partijen, corporatie en bewonerscollectief, na goedkeuring van beide, ondertekenen.

Als u besluit om taken zelf te (laten) doen dan is een contract nodig. Het contract moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de corporatie als het gaat om het afleggen van verantwoording aan de minister c.q. de autoriteit woningcorporaties. Soms zal het contract juridisch getoetst moeten worden. Dit is een taak van de corporatie.

Na goedkeuring van de juristen en beide partijen wordt het contract ondertekend. Het contract kan voor een bepaalde periode gelden of van onbepaalde duur. Het contract moet in ieder geval duidelijk aangeven:

- De rechten en plichten van beide partijen;
- Een duidelijke beschrijving van de taken en de verantwoordelijkheden die overgedragen worden;
- De budgetten en hoe deze worden geïndexeerd;
- Conflictregeling – hoe te handelen in het geval van onenigheid;
- Beëindigingsgronden – wanneer mag het contract worden ontbonden.

Budgetten

Op de menukaarten ziet u wanneer u een budget ontvangt voor uw betrokkenheid. De budgetten zijn gebaseerd op gemiddelden die gangbaar zijn voor de woningcorporaties.

Voor alleen een adviserende rol worden geen budgetten beschikbaar gesteld. Als sprake is van een toezichthoudende rol dan wordt een beperkt deel van de in totaal voor de betreffende activiteit(en) beschikbare budgetten van de woningcorporatie naar u overgeheveld. Alleen in die situaties waarin sprake is van het door of in opdracht van u uitvoeren van activiteiten wordt het beschikbare budget in zijn geheel beschikbaar gesteld, onder aftrek van een evenredige vergoeding voor de activiteiten die achterblijven bij de woningcorporatie.

Bij servicekosten wordt een percentage van de servicekosten aangegeven. Servicekosten variëren per complex. U kunt aan de hand van uw eigen servicekosten nagaan welke budgetten beschikbaar komen of uw corporatie vragen om voor uw woningen de servicekosten aan te geven.

Risico's

Als u verantwoordelijkheden overneemt dan loopt u een zeker risico. Het risico bij 'adviseren' is vooral op de vlak van de relatie met u medehuurlers. Er kunnen huurders zij die niet met u eens zijn.

Bij 'toezichthoudend' zijn de risico's beperkt. Tenzij u en de corporatie afspraken maken die gevolgen kunnen hebben voor het contract met derden zoals een schoonmaakbedrijf of een aannemer. In dat geval worden afspraken gemaakt tussen u en de corporatie om uw risico uit te sluiten of beperken.

Bij 'zelf (laten) doen' neemt u een contractuele verplichting op u en deze kan inhouden dat de bewoners collectief risico's lopen. Bij een stichting of vereniging is de aansprakelijkheid van de bestuurders en de leden beperkt en ook te verzekeren tenzij er sprake is van 'wanbeleid'.

Aan de slag?

Lees de menukaarten. Lijkt een vorm van zelfbeheer iets voor u? Treed in overleg met uw corporatie en gebruik de menukaarten om samen te onderzoeken wat bij u en uw medebewoners past.

Maatwerk

Zelfbeheer is maatwerk. Aan de hand van de menukaarten kunt u, samen met u medebewoners en de medewerkers van de corporatie bepalen hoe zelfbeheer bij u vorm moet krijgen. Welke aspecten van het beheer en welke niveau per aspect bij u past. Daarover maakt u afspraken met de corporatie.