

Bijlage 1: Toelichting wettelijk kader

1. Woningwet 2015

Begin 2015 is de nieuwe Woningwet aangenomen. In de wet zijn aangescherpte regels voor de toegelaten instelling voor de volkshuisvesting aan genomen. Toegelaten instelling is een moeilijk woord voor woningcorporaties. Op een aantal uitzonderingen na, mogen de woningcorporaties zich alleen nog maar inzetten voor het bouwen en beheren van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2017) voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 40.349, ook prijspeil 2017). Het duurdere bezit en commercieel vastgoed moeten de corporaties in een apart bedrijfsonderdeel onderbrengen. De corporaties mogen geen winst maken en inkomsten uit het sociale bezit mogen niet worden gebruikt om duur en commercieel bezit te beheren of te bouwen.

Een andere belangrijke maatregel is dat de corporaties alleen nog mogen bouwen en investeren in voor hen aangewezen woningmarktregio's. De binding tussen de corporaties en de gemeenten waar zij actief zijn moet hierdoor worden versterkt. Om diezelfde reden zijn ook de bevoegdheden van de huurdersorganisaties versterkt. Om een paar voorbeelden te noemen: de huurdersorganisatie en de gemeente moeten hun goedkeuring geven (instemmen) met fusieplannen van een corporatie en de corporatie moet jaarlijks in overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente afspraken maken over haar activiteiten voor het volgende jaar. Dat worden prestatieafspraken genoemd. De prestatieafspraken moeten financieel haalbaar zijn en passen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

2. Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)

Naast de Woningwet is het zogeheten Btiv vastgesteld. In dit besluit zijn uitvoeringsregels vastgelegd over de manier waarop de woningcorporaties moeten werken. Er staat bijvoorbeeld in hoe de scheiding tussen de sociale en de commerciële bedrijfsonderdelen moeten worden doorgevoerd. Ook zijn er regels opgesteld over de manier waarop de Raad van Toezicht zijn werk moet uitvoeren. Voor deze samenwerkingsovereenkomst is van belang dat in het Btiv is vastgesteld dat de huurdersorganisatie voor tenminste twee leden van de Raad van Toezicht een bindende voordracht mag doen.

3. Wet op het overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet)

De Overlegwet bestaat al sinds 1998, maar is sindsdien een aantal keren aangepast. In de Overlegwet staat nauwkeurig beschreven wat een huurdersorganisatie en wat een bewonerscommissie is, wat hun plichten zijn, maar vooral ook wat hun rechten zijn. Kernwoorden uit de Overlegwet zijn:

- het recht van informatie
- het recht van overleg
- het recht van advies

De Overlegwet is geldig voor alle verhuurders die meer dan 25 woongelegenheden verhuren, dus niet alleen voor woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Toch was de nieuwe Woningwet van 2015 aanleiding om ook de Overlegwet aan te passen. Doordat de huurdersorganisaties van de woningcorporaties er zoveel taken hadden bijgekregen, werden de bepalingen over de financiële bijdrage van de verhuurder ten behoeve van scholingen en externe deskundigen

aangescherpt.

4. Belang van het wettelijk kader voor de samenwerkingsafspraken \ de kruisjeslijst

De regels, zoals opgenomen in de Woningwet, het Btiv en de Overlegwet zijn bepalend voor de samenwerking tussen BBZ en ZVH. Daarom is het wettelijk kader ook als eerste uitgangspunt opgenomen (bij 2.a). Omdat de regels al in de wetten, statuten en het besluit zijn vastgelegd, is er hier voor gekozen om ze niet nog eens op te schrijven. BBZ, ZVH en bewonerscommissie kunnen zich er op beroepen. Als er sprake is van een meningsverschil en de partijen worden het na overleg niet eens, dan kunnen zij dit voorleggen aan het bevoegd gezag. Afhankelijk van het soort geschil is dat de Huurcommissie of de Kantonrechter, de Autoriteit Woningcorporaties, de Ondernemingskamer en in sommige gevallen de minister zelf.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgeschreven wat BBZ en ZVH meer afspreken dan het wettelijk kader. Dat is vooral de coproductie (bovenop het recht van informatie, overleg en advies). Daarover staat meer in de bijlage.

In de kruisjeslijst (bijlage 3) wordt een overzicht gegeven van alle onderwerpen die in het wettelijk kader aan de orde komen en waarover BBZ en/of de bewonerscommissies iets te zeggen hebben. Nieuw opgenomen in dit overzicht zijn de onderwerpen die voortkomen uit de Woningwet 2015 en het Btiv.

5. Het recht van de leden van BBZ

BBZ is een onafhankelijke vereniging met leden. De verhouding tussen het bestuur en de leden is vastgelegd in statuten en een reglement. Normaal gesproken legt het bestuur van BBZ tenminste eenmaal per jaar verantwoording af voor het door haar gevoerde beleid. Toch komen er in deze samenwerkingsovereenkomst een aantal onderwerpen aan bod die verder gaan dan het normale beleid van een huurdersorganisatie. Het gaat dan vooral om zaken en overeenkomsten waaraan de vereniging zich door ondertekening bindt. Deze samenwerkingsovereenkomst is daar een voorbeeld van. Daarom moeten bij de kruisjeslijst ook de onderwerpen worden opgenomen waarover BBZ voorafgaand aan ondertekening, de leden in ieder geval moet raadplegen of mandaat moet vragen. ZVH moet BBZ daarvoor altijd in de gelegenheid stellen en bij de planning over de totstandkoming van nieuw beleid moet daarmee rekening worden gehouden.