**[SJABLOON] BEHEEROVEREENKOMST BEHEERCOÖPERATIE [met collectieve huurovereenkomst]**

**Bij het verhuren van de woningen aan een vereniging**

De ondergetekenden:

................................................[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "verhuurder",

en

..................................................[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "beheercoöperatie",

Verhuurder en beheercoöperatie zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: “partijen”

**PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

1. De verhuurder verhuurt het complex [korte omschrijving] (hierna aangeduid als: het complex) aan de beheercoöperatie en heeft daarvoor op [datum] een huurovereenkomst (hierna aangeduid als: de Huurovereenkomst) gesloten met de beheercoöperatie. De Huurovereenkomst en deze beheerovereenkomst vormen samen de basis voor het beheer door de beheercoöperatie.
2. De beheercoöperatie is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet en stelt zich ten doel om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. De beheercoöperatie wenst het beheer en onderhoud te verzorgen van [korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage] in het complex, en de verhuurder is bereid om dat beheer en onderhoud te laten verzorgen door de beheercoöperatie.

**PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**Doel en duur van de overeenkomst**

**Artikel 1**

* 1. De beheercoöperatie draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de [omschrijving als opgenomen in de Overwegingen onder B], onder de in deze beheerovereenkomst vastgelegde voorwaarden.
	2. De beheerovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).

* 1. Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn van [aantal] jaar wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een termijn van telkens [aantal in cijfers] jaar, tenzij partijen in onderling overleg anders zijn overeengekomen.
	2. De beheerovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van [12] maanden geldt. Deze opzegtermijn geldt ook als de Huurovereenkomst met onbepaalde tijd is verlengd.
	3. In afwijking van het bepaalde in lid 5 is de verhuurder bevoegd om deze overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van [2] maanden op te zeggen, zonder gehouden te zijn tot betaling van schadevergoeding, indien:
1. minder dan [getal invullen] procent van de huurders van woongelegenheden in het complex lid is van de beheercoöperatie;
2. de beheercoöperatie meer dan [getal invullen] maanden geen bestuur heeft;
3. de beheercoöperatie zich niet houdt aan de overeengekomen toewijzingsregels;
4. de beheercoöperatie beschikt over onvoldoende financiële middelen om haar verplichtingen na te komen;
5. de beheercoöperatie haar verplichtingen inzake beheer en onderhoud niet of niet naar behoren nakomt.
	1. Beëindigen van de Huurovereenkomst leidt automatisch tot het einde van deze beheerovereenkomst.

**Huurprijs en budgetten**

**Artikel 2**

* 1. De Huurovereenkomst bepaalt in Artikel 4.2 dat de huurprijs die huurder aan verhuurder betaalt als volgt wordt opgebouwd: [artikel 4.2 van de Huurovereenkomst overnemen]
	2. Ten behoeve van het beheer en onderhoud wordt [jaarlijks / voor een periode van ….. jaar] door verhuurder een budget toegekend aan de beheercoöperatie. De budgetten voor beheer en onderhoud worden als volgt berekend en vastgesteld: [Geef hier aan hoe de budgetten worden berekend. Maak eventueel onderscheid naar type, zoals verhuur, onderhoud, leefbaarheid]. Deze rekenmethode vormt ook de basis voor eventuele aanpassingen in budgetten tijdens de duur van deze overeenkomst.
	3. De uitbetaling van de budgetten door verhuurder aan de beheercoöperatie geschiedt [Noteer wat is afgesproken. Bijvoorbeeld: 1) in zijn totaliteit voorafgaand aan het jaar. 2) in termijnen. Ieder kwartaal wordt een kwart van het budget overgemaakt op rekening van de beheercoöperatie. / na uitvraag van de beheercoöperatie. De woningcorporatie reserveert het budget. De beheercoöperatie heeft daarop trekkingsrecht.]
	4. De door de verhuurder aan de beheercoöperatie toegekende budgetten zijn uitsluitend bestemd voor beheer en onderhoud van [omschrijving als opgenomen in de Overwegingen onder B]. Budgetoverschotten vallen niet in het vermogen van de beheercoöperatie. Partijen maken de volgende procesafspraak ten aanzien van de aanwending van budgetoverschotten: [Noteer wat is afgesproken.]
	5. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor budgetoverschrijdingen, en eventuele tekorten komen voor rekening en risico van de beheercoöperatie. Indien er sprake is van een verwachte budgetoverschrijding dan meldt de beheercoöperatie dat bij de woningcorporatie, en treden zij daarover in gesprek.

**Het beheer**

**Artikel 3**

3.1 Het door de beheercoöperatie te verzorgen beheer en onderhoud bestaat uit de volgende werkzaamheden:

* + 1. Technisch beheer: het in goede staat van onderhoud houden van het beheerde opdat dit volgens zijn bestemming kan worden gebruikt. De werkzaamheden die vallen onder het technisch beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [2].
		2. Financieel beheer: de verhuur van de woningen en overige ruimtes, het innen van door de huurders verschuldigde gelden, het doen van voor het beheer noodzakelijke uitgaven. De werkzaamheden die vallen onder het financieel beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [3].
		3. Administratief beheer: het verrichten van alle met het voorgaande verbonden handelingen en rechtshandelingen; het afleggen van verantwoording aan verhuurder. Dit alles onder voorwaarden zoals vermeld in de volgende artikelen van deze overeenkomst. De werkzaamheden die vallen onder het administratief beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [4].
		4. Sociaal beheer: het toewijzen van de woningen, het bevorderen van de leefbaarheid en het zorgen voor een goed sociaal klimaat. De werkzaamheden die vallen onder het sociaal beheer zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [5].

**3.2 Verplichtingen beheercoöperatie**

De beheercoöperatie is verplicht:

* + 1. Het beheer te voeren zoals een goede beheerder betaamt;
		2. Zich te houden aan aanwijzingen van verhuurder ter zake het beheer;
		3. Verhuurder mondeling op de hoogte te brengen, desgevraagd schriftelijk, van alle feiten en omstandigheden welke voor verhuurder van belang zijn;
		4. Zelf het beheer te voeren; de beheercoöperatie heeft niet het recht derden geheel of gedeeltelijk in zijn plaats te stellen voor wat betreft zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst.

Verder is de beheercoöperatie bevoegd tot ontruiming van het gehuurde over te gaan, op basis van uitgangspunten zoals geformuleerd door verhuurder.

**3.3 Aansprakelijkheid beheercoöperatie**

* + 1. Beheercoöperatie is aansprakelijk voor de schade, ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het beheer en onderhoud, welke is veroorzaakt door hem of derden voor wie hij verantwoordelijk is, tenzij hij kan aantonen dat de schade niet te wijten is aan opzet, schuld of nalatigheid zijnerzijds of degenen voor wie hij verantwoordelijk is. In de situatie bedoeld in de vorige volzin zal de beheercoöperatie verhuurder vrijwaren voor aanspraken van derden tot schadevergoeding. Onder derden zijn ook begrepen de huurders met wie de beheercoöperatie huurcontracten heeft gesloten.

**Administratie en bevoegdheden beheercoöperatie**

**Artikel 4**

* 1. De beheercoöperatie dient een administratie aan te leggen en bij te houden ten dienste van het beheer.
	2. De beheercoöperatie treedt op als verhuurder in huurprijsconflicten en andere geschillen tussen de beheercoöperatie en haar (onder)huurders, onderhevig aan de oordeelsvorming van de Huurcommissie en de Kantonrechter.
	3. Tot de taak van de beheercoöperatie behoort mede het onderhouden van de noodzakelijke contacten met de huurders, het behandelen en voor afhandeling zorgdragen van klachten en verzoeken van huurders.
	4. De beheercoöperatie bepaalt in overleg met de huurders het te verstrekken servicepakket aan de huurders en de hieraan verbonden kosten welke bij hen in rekening gebracht worden.
	5. De beheercoöperatie is gerechtigd de huurders maandelijks een voorschot op deze servicekosten in rekening te brengen op basis van de begroting.
	6. De beheercoöperatie zal een afrekening van de servicekosten, jaarlijks ter kennis brengen van de huurders.
	7. Ten aanzien van het sluiten van contracten met derden ten behoeve van beheer en onderhoud zal de beheercoöperatie dergelijke contracten uitsluitend op eigen naam aangaan. De daaruit voortvloeiende risico’s zijn voor rekening van de beheercoöperatie.

**Woningtoewijzing**

**Artikel 5**

* 1. De woningen worden [als sociale huurwoningen] verhuurd volgens de geldende gemeentelijke, Rijks- en Europese regelgeving, waaronder passend toewijzen.
	2. De beheercoöperatie is bevoegd om de woningen toe te wijzen. Daarbij dient de beheercoöperatie zich te houden aan de bepalingen van de Huurovereenkomst beheercoöperatie, artikel 7.
	3. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het toewijzen van de woningen aan huurders die voldoen aan artikel 7 van de Huurovereenkomst beheercoöperatie en aan artikel 5.4. van deze beheerovereenkomst.
	4. De onderhuurders van de woningen die worden toegewezen dienen te voldoen aan de kenmerken in Bijlage [6].
	5. De beheercoöperatie voldoet aan de afspraken over de huurprijs aan een huurtoeslaggerechtigde, zoals vastgelegd in Bijlage [6].

**Huurcontracten en huurincasso**

**Artikel 6**

* 1. De beheercoöperatie dient een huurovereenkomst met een onderhuurder in drievoud te ondertekenen, waarbij één exemplaar bij de beheercoöperatie blijft, één voor de onderhuurder bestemd is en één voor verhuurder.
	2. De beheercoöperatie zal in de huurovereenkomst een clausule opnemen dat bij beëindiging van deze overeenkomst de verhuurder in plaats van de beheercoöperatie als verhuurder zal optreden.
	3. De beheercoöperatie is bevoegd de door hem gesloten huurovereenkomst op de wettelijk voorgeschreven wijze te beëindigen en is bevoegd de eventueel daaruit voortvloeiende ontruimingen uit te voeren.
	4. De beheercoöperatie draagt zorg voor stipte inning van de huurpenningen.
	5. De beheercoöperatie is bevoegd huurbetalingen die uitblijven langs gerechtelijke weg in te vorderen, waarbij de norm geldt, dat bij 2 maanden huurachterstand de vordering uit handen wordt gegeven.
	6. De beheercoöperatie zal de van de huurders ontvangen waarborgsommen, indien overeengekomen, na ontvangst beheren.

**Mutaties**

**Artikel 7**

* 1. De beheercoöperatie zal ten aanzien van leegkomende wooneenheden de benodigde activiteiten verrichten om tot een zo spoedig mogelijke nieuwe toewijzing te komen.
	2. Bij beëindiging van een huurovereenkomst zal de beheercoöperatie uiterlijk per de afloopdatum het gehuurde inspecteren op de staat waarin het door de beheercoöperatie ter beschikking wordt gesteld; de beheercoöperatie zal de huurder daarbij schriftelijk aansprakelijk stellen voor eventueel alsdan geconstateerde schade, vermissingen, dan wel het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de woning. Van de gehouden voor- en eindinspectie dient de beheercoöperatie een rapport in zijn administratie te bewaren
	3. De kosten van geconstateerde schade, vermissingen en /of terugbrengen in oorspronkelijke staat en ook achterstallige betalingen dienen door de beheercoöperatie op de onderhuurder te worden verhaald c.q. te worden verrekend met de ontvangen waarborgsom, zo deze is overeengekomen.
	4. Leegstand bij mutatie: [opnemen wat is afgesproken, bijvoorbeeld: De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dragen van de huurderving die ontstaat bij leegstand bij mutatie en/of bij een leegstand die twee maanden of langer voortduurt is verhuurder gerechtigd kandidaten aan te wijzen aan wie de leegstaande wooneenheid worden verhuurd.]

**Verzekeringen en belastingen**

**Artikel 8**

1. Opstalverzekering: [opnemen wat van toepassing is, bijvoorbeeld A) de verhuurder is verantwoordelijk voor de opstalverzekering. B) De beheercoöperatie is verplicht om het vastgoed te verzekeren tegen brand en overige schade. De verhuurder bepaalt de hoogte van het te verzekeren bedrag, de premie wordt in mindering gebracht bij het bepalen van de huur van het complex. ]
2. De beheercoöperatie is verplicht om een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en een bewijs te leveren aan de verhuurder.
3. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het afsluiten van een glasverzekering.
4. De verhuurder is verantwoordelijk voor het betalen van belastingen die betrekking hebben op het complex en voor zijn rekening zijn, waaronder begrepen [opnemen wat van toepassing is, bijvoorbeeld A) de eigenaar van het vastgoed zoals de Onroerend Zaak Belasting, rioolrecht en gemeentelijke heffingen. B) een verdeling tussen verhuurder en huurder.]
5. [overige verzekeringen, indien afgesproken]

**Onderhoud en investeringen in het vastgoed**

**Artikel 9**

De beheercoöperatie en verhuurder komen de volgende verdeling van de verantwoordelijkheden voor het onderhoud overeen. De uitwerking hiervan staat in de demarcatielijst die als Bijlage [1] deel uitmaakt van deze beheerovereenkomst: [de meest voorkomende verdeling wordt als uitgangspunt genomen]

* 1. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dagelijks- en het klachtenonderhoud. Indien onderhoud wenselijk is dat onder verantwoordelijkheid van de verhuurder valt, deelt de beheercoöperatie dat aan verhuurder mede.
	2. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het verrichten van inspecties bij mutaties (zie Artikel 7) en voor onderhoudswerkzaamheden tot een maximum van [bedrag] euro.
	3. Verhuurder is verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten voor onderhoud van installaties zoals verwarmingsinstallaties, hydroforen, mechanische ventilatie en liften.
	4. Verhuurder is verantwoordelijk voor het planmatig en cyclisch onderhoud.
	5. Indien de beheercoöperatie van plan is om verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde aan te brengen dan is hij verplicht om de plannen voor te leggen aan de verhuurder en om de toestemming van de verhuurder te krijgen alvorens de geplande investering/verandering uit te voeren.
	6. Verhuurder is verplicht om plannen voor veranderingen aan het gehuurde voor te leggen aan de beheercoöperatie. In principe is instemming van de beheercoöperatie noodzakelijk tenzij de verandering het gevolg is van wettelijke bepalingen en/of eisen met betrekking tot de veiligheid.

**Kwaliteitsnormen**

**Artikel 10**

De beheercoöperatie houdt zich aan verschillende kwaliteitsnormen. Deze worden periodiek geëvalueerd (artikel 14). De kwaliteitsnormen van de verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en eventuele overige kwaliteitsnormen zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [7].

**Demarcatielijst**

**Artikel 11**

* 1. Verhuurder en de beheercoöperatie bepalen aan de hand van een demarcatielijst welke taken voor welke partij zijn. Nadat beide partijen akkoord zijn, wordt de demarcatielijst als onlosmakelijke bijlage aan deze overeenkomst opgenomen.

**Tekortkoming in de nakoming**

**Artikel 12**

12.1 Als een partij tekortschiet in de nakoming van één of enige van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, zal zij door de andere partij kunnen worden aangemaand om binnen een redelijke termijn alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

12.2 Blijft nakoming binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn uit, dan is de aangemaande partij in verzuim en is deze partij verplicht de schade die de andere partij daardoor lijdt te vergoeden.

**Geschillenregeling**

**Artikel 13**

* 1. Verhuurder en de beheercoöperatie zullen zich inspannen om in overleg en redelijkheid geschillen van mening op te lossen. Als blijkt dat een geschil blijft bestaan dan:
1. Benoemen beide partijen een vertegenwoordiger van buiten hun geledingen die zitting nemen in de Geschillencommissie. De twee leden van de geschillencommissie benoemen een onafhankelijke derde die optreedt als voorzitter.
2. Worden de kosten van de geschillencommissie evenredig gedeeld door verhuurder en de beheercoöperatie.
	1. Indien het niet binnen een termijn van [x maanden] mogelijk gebleken is om een geschil op de in lid 1 bedoelde wijze op te lossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te [plaats].

**Evaluatie en verantwoording**

**Artikel 14**

* 1. De beheercoöperatie overlegt jaarlijks, uiterlijk op 1 juni de jaarrekening over het voorafgaande boekjaar. De jaarrekening wordt voorzien van een ‘Bestuurdersverklaring’ conform de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties.
	2. [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] overleggen de beheercoöperatie en verhuurder om de voortgang te evalueren en plannen voor het komend jaar te bespreken.
	3. Verhuurder evalueert [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] of de beheercoöperatie en het vastgoed dat zij in beheer heeft nog voldoet aan de afgesproken kwaliteitseisen in artikel 13.
	4. De evaluatie kan aanleiding zijn voor het aanpassen van de beheerovereenkomst en/of de verdeling van taken vastgelegd in de demarcatielijst, mits beide partijen instemmen.

**Wijziging van de overeenkomst**

**Artikel 15**

15.1 Wijziging van of aanvulling op deze overeenkomst kan slechts rechtsgeldig geschieden door een door beide partijen ondertekende schriftelijke aanvulling van de overeenkomst.

Bijlagen

De navolgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze beheerovereenkomst:

1. Demarcatielijst d.d. [invullen];
2. Nadere omschrijving technisch beheer;
3. Nadere omschrijving financieel beheer;
4. Nadere omschrijving administratief beheer;
5. Nadere omschrijving sociaal beheer;
6. Kenmerken woningtoewijzing;
7. Kwaliteitsnormen verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en overig;
8. [eventuele andere bijlage].

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [naam verhuurder]; |  | [naam vereniging]; |
| [Naam] |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam vereniging]; |
|  |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam vereniging]; |
|  |  | [Naam] |

**\*[Sjabloon] Bijlage 6. Kenmerken woningtoewijzing**

[deze bijlage is een nadere uitwerking van de artikelen 5.4. en 5.5.]

* 1. De onderhuurders van de woningen die worden toegewezen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken: [aantallen invullen en weghalen waarover niets wordt afgesproken of toevoegen wat wel wordt afgesproken]
1. Kandidaten voor woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens hebben een jaarinkomen van maximaal [aantal] euro.
2. Kandidaten voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens hebben een jaarkinkomen van maximaal [aantal] euro.
3. Kandidaten voor eengezinswoningen hebben een huishoudsamenstelling van minimaal [aantal] personen.
4. [meer afspraken?]
	1. De beheercoöperatie is verplicht bij verhuur aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag een huurprijs te berekenen die valt op of onder de aftoppingsgrens voor het betreffende jaar (€ 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van drie of meer personen, prijspeil 2019). [ter informatie: dit artikel streeft naar 100% passend toewijzen. Indien daarover andere afspraken zijn gemaakt, dit artikel veranderen of weglaten.]

Meer informatie over deze voorbeeld-beheerovereenkomst?

Hans van Doesburg | VBTM advocaten | H.van.Doesburg@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl