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

**Bij het verhuren van de woningen aan individuele huurders en het delen van de verantwoordelijkheid voor het beheer van die woningen met een beheercoöperatie.**

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 beheercoöperatie is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet die zich ten doel stelt 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.
2. De beheercoöperatie wenst het beheer van het complex [korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage] (hierna aangeduid als: het complex) te verzorgen en verhuurder is bereid het beheer van het complex te laten verzorgen door de beheercoöperatie ten einde het bevorderen van het zelfbeheer door (de leden van de) beheercoöperatie. Deze beheerovereenkomst vormt de basis voor het beheer door de beheercoöperatie.

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

**Doel en duur van de overeenkomst**

**Artikel 1**

* 1. De verhuurder geeft het beheer van het complex [OF: de volgende delen van het complex: {korte beschrijving aantal woningen, overige (gemeenschappelijke) ruimtes en eventuele tuinen met projectnaam, adressenlijst opnemen in een bijlage}] aan de beheercoöperatie, die het beheer aanneemt, onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de onderhavige overeenkomst.
	2. Deze beheerovereenkomst wordt aangegaan met ingang van [datum] voor een termijn van minimaal [aantal in cijfer] jaar (zegge: [aantal in woorden] jaar).
	3. De beheerovereenkomst kan worden opgezegd bij aangetekend schrijven voor het verstrijken van een termijn, waarbij een opzegtermijn van 6 maanden geldt.
	4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 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.

**Budgetten**

**Artikel 2**

* 1. 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.
	2. De uitbetaling van de budgetten door verhuurder aan de beheercoöperatie geschiedt [Noteer aan 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.]
	3. 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 volgend procesafspraak ten aanzien van de aanwending van budgetoverschotten: [Noteer wat is afgesproken.]
	4. 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].

* + 1. 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].
		2. 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].

* + 1. 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:

a. Het beheer te voeren zoals een goede beheerder betaamt;

b. Zich te houden aan aanwijzingen van verhuurder ter zake het beheer;

c. Verhuurder mondeling op de hoogte te brengen, desgevraagd schriftelijk, van alle feiten en omstandigheden welke voor verhuurder van belang zijn;

d. 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.

* 1. **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 de 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 huurder 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 huurder 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 niet bevoegd om de woningen toe te wijzen. Die bevoegdheid blijft bij de verhuurder.
	3. De beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het aandragen van geschikte kandidaten bij de woningcorporatie die voldoen aan artikel 5.4.
	4. De aangedragen kandidaten voldoen aan de kenmerken vastgelegd in bijlage [6].
	5. De verhuurder is verantwoordelijk voor de toetsing van de inkomensgegevens van de kandidaat.

**Mutaties**

**Artikel 6**

* 1. De beheercoöperatie zal ten aanzien van leegkomende wooneenheden de benodigde activiteiten verrichten om tijdig een kandidaat aan te dragen bij de verhuurder.
	2. Bij beëindiging van een huurovereenkomst zal de beheercoöperatie uiterlijk per de afloopdatum het gehuurde inspecteren op de staat waarin het door de huurder ter beschikking wordt gesteld; de huurder zal de beheercoöperatie 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 huurder 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: indien de beheercoöperatie niet tijdig een kandidaat voordraagt waardoor leegstand bij mutatie dreigt, is de verhuurder gerechtigd een kandidaat aan te wijzen aan wie de leegstaande woning verhuurd wordt.

**Verzekeringen**

**Artikel 7**

* 1. De beheercoöperatie is verplicht om een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en een bewijs te leveren aan de verhuurder.
	2. [overige verzekeringen, indien afgesproken]

**Onderhoud en investeringen in het vastgoed**

**Artikel 8**

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. Beheercoöperatie is verantwoordelijk voor het dagelijks- en het klachtenonderhoud. Indien onderhoud wenselijk is dat onder verantwoordelijkheid van de verhuurder valt, deelt huurder dat aan verhuurder mede.
	2. 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. Verhuurder is verplicht om plannen voor veranderingen aan het gehuurde voor te leggen aan huurder. In principe is instemming van de huurder noodzakelijk tenzij de verandering het gevolg is van wettelijke bepalingen en/of eisen met betrekking tot de veiligheid.

**Demarcatielijst**

**Artikel 9**

* 1. Verhuurder en 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.

**Kwaliteitsnormen**

**Artikel 10**

beheercoöperatie houdt zich aan verschillende kwaliteitsnormen. Deze worden periodiek geëvalueerd (artikel 13). De kwaliteitsnormen van de verhuuradministratie, onderhoudsstaat, woningtoewijzing en eventuele overige kwaliteitsnormen zijn nader omschreven in de bij deze overeenkomst behorende Bijlage [7].

**Tekortkoming in de nakoming**

**Artikel 11**

* 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.
	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 12**

* 1. Verhuurder en 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 huurder.
	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 13**

* 1. Beheercoöperatie overhandigt jaarlijks, uiterlijk op 1 juni de jaarrekening van het voorafgaande jaar. De jaarrekening wordt voorzien van een ‘Bestuurdersverklaring’ conform de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties.
	2. [frequentie opnemen, bijvoorbeeld: jaarlijks] overleggen beheercoöperatie en verhuurder om de voortgang te evalueren en plannen voor het komend jaar te bespreken.
	3. 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 12**

* 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 overeenkomst:

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 beheercoöperatie]; |
| [Naam] |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam beheercoöperatie]; |
|  |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam beheercoöperatie]; |
|  |  | [Naam] |

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

[deze bijlage is een nadere uitwerking van artikel 5.4.]

De aangedragen kandidaten voldoen aan de volgende kenmerken: [getallen 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?]

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