



februari 2010

# Aanbeveling financiering huurdersorganisaties

## 1 Vooraf

Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond brengen in het kader van de in 2009 vernieuwde Overlegwet (de Wet op het overleg huurders verhuurder) een gezamenlijke aanbeveling uit over de financiering van (centrale) huurdersorganisatie(s). Deze aanbeveling kan een handvat zijn bij het overleg tussen corporaties en hun huurdersorganisaties over de financiering van de kosten van de huurdersorganisatie.

In artikel 7 van de Overlegwet is geregeld dat 'de verhuurder aan de huurdersorganisatie de kosten vergoedt die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de wet. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen.'

Artikel 2a lid 1 van de Overlegwet bepaalt dat een verhuurder er zorg voor draagt dat 'een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden' kan verrichten.

Aedes en de Woonbond bieden met deze aanbeveling een uitwerking van de bepalingen van de Overlegwet. Hiermee wordt voor de leden (corporaties en huurders) een bruikbaar kader geschetst voor (het overleg over) de vergoeding en het faciliteren van de huurdersorganisatie en bewonerscommissies.

Na formulering van een aantal algemene uitgangspunten, worden de diverse kostensoorten benoemd die voor vergoeding in aanmerking komen.

De praktijk van het overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties, en de financiering die daarbij past, is zeer divers. In de eerste plaats zijn er natuurlijk al grote verschillen tussen de omvang van corporaties. Het maakt nogal wat uit of de huurdersorganisatie actief is voor enkele honderden of voor tienduizenden woningen. Los daarvan zijn er grote verschillen in de werkzaamheden van huurdersorganisaties en de mate waarin zij actief zijn. Ook kunnen de lokale omstandigheden een grote rol spelen: is er sprake van aanzienlijke herstructureringsopgaven of van andere grootschalige ingrepen, is er een complexe stedelijke omgeving of een grote nieuwbouwopgave, of is er vooral sprake van beheer en zijn er weinig bijzondere aandachtspunten. Al deze elementen hebben invloed op het werk van de huurdersorganisatie en dus op de benodigde financiële middelen.

# Aanbeveling financiering huurdersorganisaties

De corporatie kan bewonerscommissies faciliteren door vergaderruimte of kopieermogelijkheden te bieden en kan een budget ter beschikking stellen voor de noodzakelijke kosten van een bewonerscommissie in het geval van voorbereiding en uitvoering van specifieke projecten in de complexen.

## 2 Algemene uitgangspunten

- ★ Jaarlijks dient de huurdersorganisatie, uiterlijk in december, een activiteitenplan met begroting voor het komende jaar bij de corporatie in. In het activiteitenplan en de begroting wordt vermeld welke activiteiten de huurdersorganisatie van plan is te ondernemen in het komende jaar met de daaraan verbonden uitgaven.

*Aedes en de Woonbond adviseren de bijdrage van de corporatie aan de huurdersorganisatie(s) bij voorkeur te bepalen op basis van een activiteitenplan en de bijbehorende begroting van de huurdersorganisatie. Op deze manier wordt recht gedaan aan de specifieke lokale situatie en de daaraan verbonden werkzaamheden voor de huurdersorganisatie. Regelmatig komt het voor dat de bijdrage aan de huurdersorganisatie in de vorm van een bedrag per woning wordt verstrekt. Wanneer deze keuze in onderling overleg wordt gemaakt, is dat natuurlijk geen probleem. Een bedrag per woning heeft naar de mening van Aedes en de Woonbond echter het nadeel dat daarmee geen onderscheid wordt gemaakt naar activiteiten van de huurdersorganisatie en de lokale omstandigheden.*

*De Overlegwet voorziet ook in de mogelijkheid dat betaling achteraf op basis van declaratie plaatsvindt. Aedes en de Woonbond zijn echter van mening dat huurdersorganisaties zoveel mogelijk vooraf inzicht dienen te hebben in het beschikbare budget. De corporatie heeft hiermee inzicht in de activiteiten van de huurdersorganisatie.*

- ★ Na ontvangst van de begroting vindt overleg plaats tussen de corporatie en de huurdersorganisatie om overeenstemming te bereiken over het budget voor het komende jaar.
- ★ De bijdrage van de corporatie wordt per kalenderjaar beschikbaar gesteld op of voor 1 januari van dat jaar, of zo snel mogelijk nadat de begroting van de huurdersorganisatie is goedgekeurd. In het geval van grote bedragen kan worden gekozen voor termijnbetaling per maand, kwartaal of halfjaar.  
*Bij het uitbetalingsritme van het vastgestelde budget moet het uitgangspunt zijn dat de huurdersorganisatie geen bedragen hoeft voor te schieten.*
- ★ De huurdersorganisatie legt jaarlijks (na afloop van het kalenderjaar) verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door de verhuurder beschikbaar gestelde middelen. Het activiteitenplan, de begroting en het financieel verslag worden door de huurdersorganisatie voorgelegd aan de achterban. Huurdersorganisaties die aanzienlijke budgetten ontvangen, bevelen wij aan om de jaarrekening – in overleg met de corporatie – te laten controleren door een externe accountant.
- ★ Over tussentijdse extra kostenposten die een onverwachte overschrijding van de begroting betekenen, vindt vooraf overleg plaats tussen de corporatie en de huurdersorganisatie. Omdat deze kosten niet te voorzien zijn, kan dit gedurende het hele jaar plaatsvinden.

- ★ De corporatie kan naast het verstrekken van de financiële bijdrage de huurdersorganisatie faciliteiten bieden of een deel van de bijdragen vervangen door een verstrekking in natura.
- ★ Corporatie en huurdersorganisatie spreken af of en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de huurdersorganisatie als reserve kunnen worden aangehouden.
- ★ De corporatie en de huurdersorganisatie overleggen over de facilitering en (eventuele) financiering van bewonerscommissies (bij projecten).  
*Regelmatig is er sprake van een 'getrapte' organisatie van de huurders, waarbij bewonerscommissies (deels) via het budget van de centrale huurdersorganisatie worden ondersteund. Dit is niet altijd het geval. Soms zijn er weinig contacten tussen de bewonerscommissies en de centrale huurdersorganisatie. In dat geval faciliteert de corporatie de bewonerscommissies rechtstreeks, zonder tussenkomst van de centrale huurdersorganisatie.*

### 3 Kosten die voor vergoeding in aanmerking komen

De kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn volgens Aedes en de Woonbond zijn de kosten voor:

1. de oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie;
2. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders bij de standpuntbepaling, informatievoorziening en vergaderingen;
3. (de voorbereiding van) het overleg met de verhuurder over het beleid en beheer en (de voorbereiding) van de uitvoering van het informatie-, overleg- en adviesrecht;
4. projecten.

Hieronder specificeren we de genoemde posten.

#### 1 Oprichting en instandhouding van de huurdersorganisatie

- ★ Oprichting van de huurdersorganisatie
- ★ Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ICT)
- ★ Telefoon-, kopieer- en portokosten
- ★ Vergaderkosten
- ★ Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond en de aansluiting bij lokale of regionale bundelingen van huurdersorganisaties
- ★ Deskundigheidsbevordering (o.a. scholing, symposia, een jaarlijkse excursie)
- ★ Aanschaf relevante literatuur

#### 2 Communicatie met de huurders

- ★ Informatiekosten, zoals drukkosten van nieuwsbrieven, website, folders e.d.
- ★ Raadpleging huurders o.a. via ledenvergaderingen, enquêtes en onderzoek bij achterban
- ★ Contacten met de bewonerscommissies (bijeenkomsten en ondersteuning/advisering door de huurdersorganisatie van de commissies)
- ★ Spreekuren

#### 3 Uitvoering van het informatie-, overleg- en adviesrecht

- ★ Overleg- en vergaderkosten
- ★ Verslaglegging
- ★ Inhuren externe deskundigheid bij (gekwalficeerde) adviezen en alternatieve voorstellen, eventuele onderzoekskosten

#### 4 Projectkosten

De verhuurder draagt de kosten die de huurdersorganisatie heeft (inclusief extern advies) ten gevolge van:

- ★ Fusievoornemens c.q. de daadwerkelijke fusie en samenwerking
- ★ Herstructurering en stedelijke vernieuwing, renovatie- en/of groot onderhoud
- ★ Verkoop
- ★ Projecten ter versterking en vernieuwing van de huurdersorganisatie en (nieuwe vormen van) het betrekken van de achterban
- ★ Werving van geschikte kandidaten voor de Raad van Toezicht/Commissarissen
- ★ Andere incidentele projecten die in overleg door de verhuurder en/of de huurdersorganisatie worden geïnitieerd
- ★ Aedes en de Woonbond adviseren de corporaties de bewonerscommissies een budget ter beschikking te stellen voor de noodzakelijke kosten van een bewonerscommissie in het geval van de uitvoering van specifieke projecten in de complexen in het kader van de wijkaanpak, sloop en renovatie en verkoop. Deze bijdrage kan eventueel via de huurdersorganisatie worden verstrekt.

##### *Toelichting*

*Het is afhankelijk van de lokale situatie of alle genoemde kostenposten en met welke omvang worden vergoed. Het uiteindelijke budget is het resultaat van overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie. De genoemde kostensoorten kunnen een richtlijn vormen bij dit overleg.*

*Wanneer de huurdersorganisatie zich niet aansluit bij een belangenorganisatie kan de betreffende kostenpost vervallen. Aedes en Woonbond benadrukken wel het belang van een lidmaatschap bij de Nederlandse Woonbond in verband met de deskundigheidsbevordering van en de belangenbehartiging voor huurders en hun organisaties.*

*Aedes en de Woonbond krijgen veel vragen over vergoedingen voor bestuursleden van huurdersorganisaties. Uitgangspunt is dat vergoeding voor de bestuursleden in redelijke verhouding moet staan tot de rest van de uitgaven, de omvang van de corporatie en de omvang van de activiteiten. Hierbij is niet vanzelfsprekend dat alle bestuursleden vergoedingen ontvangen. Als maximum geldt de jaarlijkse vrijstelling voor vrijwilligersvergoedingen zoals de Belastingdienst die toestaat.*

*Het inhuren van beroepskrachten voor reguliere werkzaamheden van de huurdersorganisatie is mogelijk. Ook hier geldt dat er sprake moet zijn van een reële verhouding tot de rest van de uitgaven, de omvang van de corporatie en de omvang van de activiteiten van de huurdersorganisatie.*

*Aedes en de Woonbond adviseren het lidmaatschap van huurders bij de huurdersorganisatie tegen een beperkte bijdrage in stand te houden. Dit biedt ook een legitimatie aan de huurdersorganisatie.*