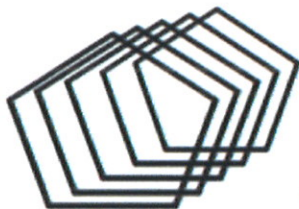


SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

per 1 januari 2018



Huurdersvereniging de Vijfhoek



HUURDESKOEPEL.COM

woon **Compagnie**

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Met ingang van 1 januari 2018 sluiten onder genoemde partijen een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst.

Stichting Wooncompagnie

en

Huurderskoepel Schagen en Omstreken
Huurdersvereniging De Vijfhoek

Beide samenwerkend onder de naam "Samenwerkende Huurdersorganisaties "(SHO)

In aanmerking nemende dat :

Met ingang van 1 juli 2015 de nieuwe woningwet van kracht is voor toegelaten instellingen;

Met ingang van 1 december 1998 de wet op het overleg huurders verhuurder (de overlegwet) van kracht is en deze wet met ingang van 1 januari 2009 is herzien;

Stichting Wooncompagnie, de vereniging Huurderskoepel Schagen en Omstreken (HUKO) en de huurdersvereniging De Vijfhoek erkent als huurdersorganisatie en onderhandelingspartner;

De navolgende overeenkomst hiervan een uitwerking is;

Komen het volgende overeen :

Begrippen en definities

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst gelden de volgende begrippen en definities :

Wooncompagnie :

Stichting Wooncompagnie

SHO :

Samenwerkende huurdersorganisaties

Overleggroep bestaande uit de dagelijkse besturen van de Huurderskoepel Schagen en Omstreken en Huurdersvereniging de Vijfhoek. De SHO overlegt uitsluitend met de directie over beleidsonderwerpen die van belang zijn voor alle huurders van Wooncompagnie of algemene ontwikkelingen aangaande de sector.

HUKO :

Vereniging Huurderskoepel Schagen en Omstreken

Overkoepelende organisatie van huurdersverenigingen in het werkgebied van de gemeenten Schagen, Hollands Kroon, Opmeer, Medemblik, Hoorn en Langedijk.

De Vijfhoek :

Huurdersvereniging De Vijfhoek werkzaam in het werkgebied van de gemeenten Purmerend, Beemster, Waterland, Alkmaar, Oostzaan en Edam-Volendam.

Huurdersorganisatie:

De representatieve vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau, regionaal en/of lokaal niveau.

Bewonerscommissie :

Groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht worden de belangen van de bewoners in een bepaald complex te behartigen.

Huurder :

Huurder van een woongelegenheden van Wooncompagnie welke daarin zijn hoofdverblijf heeft.

Overlegwet :

Wet op het overleg huurders verhuurder. Ingang 1 december 1998, herzien op 1 januari 2009

Regionaal :

Zaken op regionaal niveau verdeeld in noordelijk werkgebied en zuidelijk werkgebied.

Lokaal :

Zaken op gemeentelijk niveau betreffende een bepaalde gemeente.

Doelstellingen en uitgangspunten

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling :
 - a. de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen en bewonerscommissies goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b. de verhuurder mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te verbeteren of te optimaliseren;
 - c. de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verhuurder en de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen en bewonerscommissie te verduidelijken;
 - d. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen en bewonerscommissies te verduidelijken en te structureren en een goede overlegrelatie te bevorderen;
 - e. het bevorderen van gelijkwaardig overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen en bewonerscommissies.
2. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurder en verhuurder zal, zo nodig, de samenwerkingsovereenkomst in overleg worden bijgesteld.

Artikel 3

1. Wooncompagnie en de SHO zijn partij bij deze overeenkomst en daardoor gebonden aan de inhoud daarvan.
2. Hierdoor zijn ook alle onderliggende huurdersverenigingen en bewonerscommissies gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.
3. Wooncompagnie gaat geen soortgelijke overeenkomst aan met een andere organisatie van huurders indien de SHO hiermee niet kan instemmen.
4. Partijen beschouwen deze overeenkomst als een reglement zoals bedoeld in de woningwet.
5. Wooncompagnie zal geen nadere regels vaststellen met betrekking tot het overleg met huurders en bewoners die strijdig zijn met de inhoud en de bedoeling van deze overeenkomst.
6. Deze overeenkomst laat de rechtsverhouding tussen Wooncompagnie en de individuele huurders onverlet.
7. Wooncompagnie zal een nieuwe huurders wijzen op de mogelijkheid om lid te worden van een de huurdersverenigingen en/of bewonerscommissies.

Erkenning en representativiteit

Artikel 4

1. SHO
Wooncompagnie erkent de SHO als gesprekspartner voor alle zaken van beleid die van belang zijn voor alle huurders van Wooncompagnie en zolang de SHO de onderliggende huurdersverenigingen vertegenwoordigt.

De gespreksonderwerpen en bevoegdheden zijn beschreven in bijlage I
2. HUKO
Wooncompagnie erkent de HUKO als gesprekspartner voor alle zaken van beleid die van belang (kunnen) voor de huurders in het noordelijk werkgebied betreffende de gemeenten Schagen, Hollands Kroon, Medemblik, Opmeer, Hoorn en Langedijk.
3. (Lokale) Huurdersverenigingen
Wooncompagnie erkent de aangesloten huurdersverenigingen van de HUKO e.o. als gesprekspartner voor alle onderwerpen die uitsluitend van belang zijn voor het gebied dat zij vertegenwoordigen onder voorwaarde dat :
 - a. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - b. zij de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en deze betreft bij haar standpuntbepaling;
 - c. zij tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar financiële positie, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
 - d. zij alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - e. het handelen niet conflicteert met beleid zoals afgesproken met de SHO.

De gespreksonderwerpen en bevoegdheden zijn beschreven in bijlage I

4. Huurdersvereniging De Vijfhoek

Wooncompagnie erkent Huurdersvereniging de Vijfhoek als gesprekspartner voor alle zaken van beleid die specifiek van belang zijn voor de huurders in het zuidelijk werkgebied betreffende de gemeenten Purmerend, Waterland, Edam/Volendam, Beemster, Oostzaan en Alkmaar, onder voorwaarde dat:

- a. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- b. zij de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en deze betreft bij haar standpuntbepaling;
- c. zij tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar financiële positie, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
- d. zij alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- e. het handelen niet conflicteert met beleid zoals afgesproken met de SHO.

f. Bewonerscommissies

Wooncompagnie erkent bewonerscommissies als gesprekspartner voor alle onderwerpen die uitsluitend van belang zijn voor het complex dat zij vertegenwoordigen onder voorwaarde dat :

- a. zij de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- b. zij tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar financiële positie, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
- c. zij alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
- d. het handelen niet conflicteert met beleid zoals afgesproken met de huurdersverenigingen en/of SHO

De gespreksonderwerpen en bevoegdheden zijn beschreven in bijlage I

Financiële regeling

Artikel 5

Met ingang van 1 januari 2018 hanteren we de volgende financiële uitgangspunten:

1. Wooncompagnie betaalt een vergoeding van € 9,00 per woning per jaar behorende tot het werkgebied van de Vijfhoek en behorende tot het werkgebied van de Huko.
2. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het gemiddelde huurverhogingspercentage van Wooncompagnie per 1 juli voorafgaand aan het

indexatiejaar. Bijvoorbeeld de indexatie van de vergoeding over 2019 wordt gebaseerd op de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018.

3. Om te borgen dat uw verenigingen voldoende achterban houden maken we de afspraak dat de Vijfhoek en Huko verantwoordelijk zijn dat minimaal 10% van de huurders lid is van de huurdersvereniging. Wanneer het aantal leden onder dit percentage daalt, gaan we met elkaar in gesprek om te bezien hoe we het aantal leden weer tot boven de 10% kunnen laten stijgen.
4. Wooncompagnie continueert gedurende de eerste twee jaar van deze overeenkomst (2018 en 2019) het werven van leden tijdens het tekenen van het huurcontract. Daarna is er opnieuw een gesprek om te bezien of de ledenwerving aan de vereniging zelf kan worden overgedragen. Het staat de vereniging vrij om ongelimiteerd nieuwe leden te werven, hetgeen extra inkomsten voor de vereniging oplevert.
5. De reserve van de Vijfhoek en Huko bedraagt niet meer dan 50% van de jaarbijdrage van Wooncompagnie. Het meerdere budget van de Vijfhoek wordt in de komende twee jaar in mindering gebracht op de bijdrage van Wooncompagnie. Vanaf 2020 geldt dan de omschrijving zoals hierboven onder punt 5.
6. In de begroting (jaarplan) worden de voorgenomen activiteiten omschreven (uiterlijk in december aangeleverd bij Wooncompagnie) en in de verantwoording (jaarverslag) wordt de realisatie van werkelijke activiteiten en kosten omschreven (uiterlijk aangeleverd in mei).
7. Wanneer sprake is van een uitzonderlijke situatie die onvoorziene kosten met zich meebrengt wordt contact gezocht met Wooncompagnie om in overleg tot een oplossing te komen.

Het overleg

Artikel 6

1. Het overleg tussen SHO en Wooncompagnie vindt tenminste 4 maal per jaar plaats. Dit overleg gaat over zaken die alle huurders van Wooncompagnie aangaan.
2. Er wordt een jaarplanning afgesproken met vaste agendapunten. Daarnaast worden die zaken besproken die zich voordoen en in de bijlage zijn opgenomen.
3. Wooncompagnie wordt in dit overleg vertegenwoordigd door haar directeur bestuurder, de gebiedsregisseur en de adviseur strategie en kan, indien gewenst, worden bijgestaan door andere medewerkers van Wooncompagnie of adviseurs.
4. De Vijfhoek en de HUKO worden in het overleg vertegenwoordigd door hun dagelijkse bestuursleden. Het dagelijks bestuur kan zich in het overleg laten bijstaan door leden, bestuursleden en adviseurs.
5. De directeur-bestuurder fungeert als voorzitter van het overleg.
6. De agenda van het overleg wordt door de voorzitters van de Vijfhoek en de HUKO, de directeur bestuurder en de adviseur strategie van Wooncompagnie vastgesteld. Dit vindt plaats in een agendaoverleg, 3 weken voorafgaand aan het overleg.
7. De agenda en bijbehorende stukken wordt minimaal twee weken voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
8. Na vaststelling van de agenda worden er geen punten meer toegevoegd. Uitzonderingen hierop moeten in overeenstemming tussen partijen worden vastgesteld en dienen een dringend karakter te hebben.
9. Het (concept)verslag zal door Wooncompagnie worden verzorgd en binnen drie weken aan alle deelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal een

- afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden toegevoegd. Het verslag zal in het volgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd.
10. Voor een goede gang van zaken regelt Wooncompagnie een secretariaeel ondersteuner die zorg draagt voor een juiste voorbereiding van het overleg, correcte afhandeling van de afspraken en optreedt als contactpersoon voor de leden van de SHO.
 11. De buurtteams overleggen met het bestuur van de HUKO en het bestuur van de Vijfhoek over onderwerpen die lokale zaken betreffen.
 12. De gebiedsregisseur en de adviseur strategie zijn op afroep beschikbaar voor regionale zaken in beide werkgebieden.
 13. Een maal per jaar vindt een collectief overleg plaats met alle huurdersverenigingen en bewonerscommissies vallend onder de huurdersorganisaties.
 14. Wooncompagnie verzorgt de verslaglegging.
 15. Met de afzonderlijke huurdersvereniging wordt overleg gevoerd indien dit wenselijk is. Afhankelijk van het onderwerp wordt bepaald wie hier bij aanwezig zal zijn. Het gaat hierbij met name om projecten en/of complexen.
 16. De huurdersorganisaties en Wooncompagnie stimuleren de totstandkoming van Bewonerscommissies.
 22. Wooncompagnie ondersteunt en faciliteert de bewonerscommissies bij haar activiteiten.
 23. Het overleg tussen Wooncompagnie en bewonerscommissies wordt gevoerd door de buurtteams. Afhankelijk van de situatie kan dit ook de gebiedsregisseur zijn.
 24. Er worden uitsluitend onderwerpen behandeld die het betreffende complex of buurt betreffen.
 25. Het overleg vindt plaats op afroep.
 26. Wooncompagnie verzorgt verslaglegging tenzij anders overeengekomen.

Recht op informatie

Artikel 7

1. Wooncompagnie informeert de SHO, de huurderorganisaties en/of bewonerscommissies tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor hen van wezenlijk belang zijn.
2. De informatieverstrekking van Wooncompagnie omvat in elk geval de volgende onderwerpen :
 - a. verordeningen, reglementen en statuten die gelden voor de verhuurder;
 - b. beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente en samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties die voor de gezamenlijke huurders van belang zijn;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de financiële meerjarenprognoses van Wooncompagnie.
3. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.
4. De huurdersorganisaties zullen ten minste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Wooncompagnie :
 - a. de statuten en reglementen van de huurdersorganisaties;
 - b. de namen en adressen van bestuursleden;
 - c. het (financieel) jaarverslag;
 - d. het werkplan en de begroting.

5. De bewonerscommissies zullen in ieder geval de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan Wooncompagnie ter beschikking stellen.

Adviesrecht

Artikel 8

1. De SHO kan Wooncompagnie te allen tijde, gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. Waar gesproken wordt over adviesrecht betreft dit een gekwalificeerd adviesrecht zoals in de wet omschreven.
3. Wooncompagnie informeert de SHO uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in de bijlage. Wooncompagnie geeft daarbij de beweegredenen aan en de gevolgen voor de huurders.
4. Wooncompagnie voert overleg met en vraagt advies aan de SHO over alle in de bijlage genoemde onderwerpen als zij voornemens is het door haar gevoerde beleid te wijzigen.
5. Wooncompagnie voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat zij de SHO in staat heeft gesteld met haar over de verstrekte informatie overleg te voeren en, als de SHO dat wenst, daarover schriftelijk advies uit te brengen.
6. De SHO dient binnen 6 weken te reageren op een verzoek om advies van Wooncompagnie.
7. Als de SHO niet binnen de gestelde termijn van minimaal 6 weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
8. Op een door de SHO uitgebracht schriftelijk advies wordt door Wooncompagnie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 2 weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
9. Als Wooncompagnie niet binnen 2 weken op het advies heeft gereageerd, dient zij het uitgebrachte advies over te nemen.
10. Wooncompagnie kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de SHO dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies verstreken is, of een week nadat de schriftelijke mededeling als bedoeld in lid 8 door de SHO is ontvangen.
11. Gekwalificeerd adviesrecht :
Wooncompagnie mag alleen gemotiveerd afwijken van een schriftelijk advies van de huurdersorganisatie. Wooncompagnie dient zich hierbij te houden aan de procedure zoals in deze overeenkomst omschreven.

Agenderings- en overlegrecht

Artikel 9

1. De huurdersorganisaties/huurdersverenigingen hebben de mogelijkheid onderwerpen te agenderen waarover ze overleg willen voeren met en advies willen uitbrengen aan de verhuurder. De verhuurder stelt de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen in staat over het onderwerp overleg te voeren en een schriftelijk advies uit te brengen (zie artikel 8 adviesrecht).

Instemmingsrecht

Artikel 10

1. Over bepaalde onderwerpen, aangegeven in de bijlage van deze overeenkomst, worden slechts in onderling overleg tussen partijen besluiten genomen. Voordat tot besluitvorming wordt overgegaan moeten partijen overeenstemming hebben bereikt.
2. Zowel Wooncompagnie als de overlegpartner kunnen het initiatief nemen tot het voor het bereiken van deze overeenstemming noodzakelijke overleg.
3. Wooncompagnie zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met de huurdersorganisatie/huurdersvereniging of bewonerscommissie.
4. Indien Wooncompagnie niet het instemmingsrecht toepast door aan haar verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

Recht op bindende voordracht -Toezichthoudend orgaan

Artikel 11

1. De SHO heeft het recht, zoals bedoeld in artikel 13, lid 2 van de statuten van Wooncompagnie en Artikel 30 uit de woningwet, om voor minstens twee leden van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie een bindende voordracht te doen.
2. Overeenkomstig artikel 4.3.g van het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie is het niet mogelijk dat de leden van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie tevens lid zijn van het bestuur van de huurdersorganisatie of huurdersvereniging.
3. Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie en de leden van de SHO.
4. Het overleg heeft een overwegend mening vormend karakter.

Geschillencommissie

Artikel 12

1. De huurdersorganisatie heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor één zetel van de verplicht gestelde geschillencommissie van Wooncompagnie.

Geschillenregeling

Artikel 13

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk gemotiveerd worden voorgelegd aan een geschillencommissie.

2. Doel van de geschillenregeling is het beslechten van geschillen buiten een bevoegde rechterlijke instantie om.
3. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend en zal te goeder trouw door betrokkenen worden nageleefd, tenzij het geschil binnen één maand na de uitspraak aan een bevoegde rechterlijke instantie wordt voorgelegd.

Artikel 14

1. Indien partijen een uitspraak in een geschil willen, stellen zij elkaar daarvan schriftelijk en gemotiveerd in kennis.
2. Partijen benoemen een onafhankelijke geschillencommissie binnen één maand nadat een der partijen een schriftelijk en gemotiveerd verzoek heeft gedaan om een uitspraak in een geschil.
3. De geschillencommissie bestaat uit drie leden. Beide partijen benoemen elk één lid. Het derde lid wordt door de reeds benoemde leden benoemd. Dit lid is tevens de voorzitter van de geschillencommissie.
4. Medewerkers en leden van het bestuur en het toezichthoudende orgaan van Wooncompagnie of bestuursleden van de huurdersorganisaties/huurdersverenigingen of betrokken bewonerscommissies, kunnen geen deel uitmaken van de geschillencommissie. Personen, van wie verwacht kan worden dat op basis van hun functie de onafhankelijkheid of zuiverheid van de arbitrage geschaad kan worden, worden eveneens uitgesloten van het lidmaatschap van de geschillencommissie.
5. De geschillencommissie zal de betrokkenen bij het geschil zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vier weken na haar benoeming, horen.
6. De geschillencommissie stelt de betrokkenen bij het geschil zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes weken na het horen van de betrokkenen, schriftelijk in kennis van haar uitspraak.
7. De bij deze overeenkomst betrokken partijen zullen een geschil niet voorleggen aan een bevoegde rechterlijke instantie, zolang het geschil in behandeling is bij een geschillencommissie.
8. De kosten van de geschillencommissie zijn voor rekening van Wooncompagnie.
9. Een verzoek om een uitspraak door de geschillencommissie heeft een opschortende werking, tenzij partijen anders overeenkomen.

Duur en wijziging van deze overeenkomst

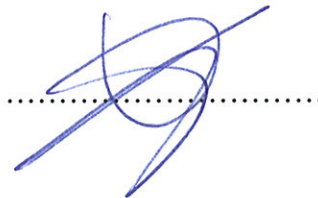
Artikel 15

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zal deze overeenkomst en de aard en inhoud van het overleg tussen partijen worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Eenzijdige opzegging geschiedt schriftelijk en gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst met redenen omkleed en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden.
4. Voordat partijen deze overeenkomst conform het vorige lid opzeggen, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden.

5. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te Hoorn, op ..15-5- 2018

De heer S.J.T. van Schaik
Directeur bestuurder
Stichting Wooncompagnie



De heer H. van Gameren
Voorzitter
Huurderskoepel Schagen en Omstreken




De heer Th. Mulder
Voorzitter
Huurdersvereniging De Vijfhoek



De heer R.F.W. Dekker
Secretaris
Huurderskoepel Schagen en Omstreken



Mevr. C van der Meer
Secretaris
Huurdersvereniging de Vijfhoek



Bijlage bij samenwerkingsovereenkomst Wooncompagnie / SHO:

Bijlage onderwerpen en bevoegdheden:

Horende bij de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Wooncompagnie enerzijds en de huurdersorganisaties De Vijfhoek en de Huurderskoepel Schagen en Omstreken anderzijds.

In het onderstaande schema wordt een overzicht gegeven betreffende de mate van invloed van de samenwerkende huurdersorganisaties, huurdersverenigingen en bewonerscommissies op een aantal onderwerpen.

De opsomming van onderwerpen is niet limitatief.

In het overzicht zijn de activiteiten informeren, overleggen en ongevraagd adviseren niet opgenomen, daarvoor zijn in de samenwerkingsovereenkomst algemene richtlijnen gegeven.

In het overzicht zijn de onderwerpen aangegeven ten aanzien waarvan de organisaties gekwalificeerd adviesrecht (artikel 8) of instemmingsrecht (artikel 10) kunnen hebben. Indien er voor een complex geen bewonerscommissie actief is, die een meerderheid van de bewoners vertegenwoordigt, dan gaan de onderstaande bevoegdheden over naar de betreffende huurdersvereniging.

Gekwalificeerd advies: 1	S.H.O.	Huurders vereniging	Bewoners commissies
Instemmingsrecht: 2			

1. ALGEMEEN BELEID

1.1	wijzigingen statuten verhuurder	1		
1.2	Wijziging van artikelen in de statuten van verhuurder die de positie van huurders betreffen	2		
1.3	Vaststelling / wijziging reglement Geschillencommissie	2		
1.4	Verwerving van financieel belang en / of Bestuurlijke zeggenschap in andere rechtspersonen	1		
1.5	Samenwerking of fusie met een ander rechtspersoon of opheffing van de verhuurder	1 2		
1.6	Beleid omtrent aan-, verkoop en sloop van huurwoongelegenheden	1		
1.7	(prestatie)afspraken en convenanten tussen verhuurder en gemeente		1	
1.8	Strategisch voorraadbeleid	1		

2. VERHUUR VAN WOONGELEGENHEDEN.

2.1	Woonruimteverdelings- en toewijzingsbeleid		1	
2.2	Huurovereenkomsten en bijbehorende voorwaarden	2		
2.3	Procedures bij het aangaan / beëindigen van individuele huurovereenkomsten / mutatieprocedures	1		
2.4	Incassobeleid	1		

3. SLOOP MET VERVANGENDE NIEUWBOUW.

3.1	Procedures en planning nieuwbouw	1		
3.2	Algemeen sociaal plan	2		
3.3	Communicatieplan per complex			1
3.4	Afweging sloop/nieuwbouw per complex			1
3.5	Sociaal plan per complex			2
3.7	Programma van eisen			1
3.6	Plan van aanpak en planontwikkeling			1
3.8	Huurprijs voor terugkerende bewoners			1

4. ONDERHOUD EN VERBETERING WONINGEN

4.1	Beleid en procedures omtrent melding, uitvoering en controle van reparatieverzoeken	2		
4.2	Meerjarenplanning onderhoud totale woningbezit	1		
4.3	Overzicht van de onderhoudsbegroting en het onderhoudsprogramma per complex	1	1	
4.4	Planning en uitvoering onderhoudsprogramma per complex			1
4.5	Beleid en procedures woningverbetering , verbetering woonomgeving en renovatie	1		
4.6	Uitvoering en procedures onderhoud en verbetering woonomgeving per wijk		2	
4.7	Uitvoering en procedures woningverbetering per complex , verbetering woonomgeving en renovatie			2

5. HUURPRIJSBELEID

5.1	Hoofdpijnen algemeen beleid	1		
5.2	Vaststelling jaarlijkse huursomstijging	1		
5.3	Huurharmonisatie	1		
5.4	Jaarlijkse aanpassing van de huur	1		
5.5	Huurprijs na verbetering			1

6. SERVICEPAKKET EN BIJKOMENDE KOSTEN.

6.1	Beleid t.a.v. servicekosten	2		
6.2	Procedure afrekening servicekosten	2		
6.3	Aard en omvang servicekostenpakket per complex (indien minimaal 70% van de bewoners instemt)			2
6.4	Prijsbepaling servicepakket per complex (70% regeling)			2
6.5	Beheer van de centrale voorzieningen per complex			1
6.6	beheer van de centrale voorzieningen algemeen		1	

7. MUTATIEBELEID.

7.1	Beleid m.b.t. zelfaangebrachte voorzieningen bij de oplevering van de woning door de huurder	2		
7.2	wijze van oplevering door de verhuurder	1		

8. OVERLEG EN BETREKKEN VAN BEWONERS.

8.1	vaststellen / wijzigen samenwerkingsovereenkomst	2		
8.2	vaststellen en wijzigen reglement klachtencommissie	2		
8.3	Informatieverstrekking aan bewoners per complex			1
8.4	representativiteit van bewonersorganisaties	2		