



Samenwerkingsovereenkomst

Ondergetekenden,

Stichting Woontij, hierna te noemen 'Verhuurder'

en

Bewonersvereniging Texel, hierna te noemen 'Huurdersorganisatie'

Overwegende dat:

- Verhuurder verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders (en andere bewoners) direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn;
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk zijn voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de verhuurder, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- Verhuurder de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- Huurdersorganisatie medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders/bewoners van Verhuurder;
- Huurdersorganisatie sinds 1 juli 2015 een (aan verhuurder en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat Huurdersorganisatie deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- Huurdersorganisatie dicht bij de huurders/bewoners moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- voor het contact met de huurders/bewoners het bestaan van bewonerscommissies, contactpersonen en werkgroepen van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;
- de samenwerking tot doel heeft:
 - het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en Verhuurder;
 - het laten aansluiten van het door Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Komen het navolgende overeen:

I – BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze samenwerkingsovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:



Huurder: natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woning of wooneenheid een huurovereenkomst is aangegaan met de verhuurder. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die de woning van Verhuurder huurt.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van Verhuurder.

Bewoner: natuurlijke persoon woonachtig in een (voormalige) woning van Verhuurder die dankzij de VvE, de woonomgeving of een onderhouds- of servicecontract een relatie heeft met de huurders en verhuurder.

Complex: een verzameling woningen van Verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersorganisatie: de representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van huurders op lokaal¹ niveau.

Bewonerscommissie: een groep bewoners, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en).

Contactpersoon: een bewoner die door de bewoners gekozen is en die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in (een) bepaald(e) complex(en) waar geen bewonerscommissie actief is.

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan schriftelijk mededeling doet aan de andere partij.

Schema: het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' als in Bijlage 3 van de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015).

II – DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. Huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b. Verhuurder met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. De taken en bevoegdheden van Verhuurder en Huurdersorganisatie, bewonerscommissie(s) en contactpersonen te verduidelijken;
 - d. Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen Verhuurder, Huurdersorganisatie, bewonerscommissie(s) en contactpersonen;
 - e. Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen Verhuurder, Huurdersorganisatie, bewonerscommissie(s) en contactpersonen.
2. Verhuurder en Huurdersorganisatie bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.

¹ Per gemeente



3. Verhuurder zal nieuwe bewoners attenderen op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij Huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie.
4. Verhuurder en Huurdersorganisatie bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
5. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen Huurdersorganisatie en Verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.

III – ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Verhuurder erkent Huurdersorganisatie als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders/bewoners van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a. Huurdersorganisatie alle huurders/bewoners van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b. Het bestuur van Huurdersorganisatie wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders/bewoners die ze vertegenwoordigt;
 - c. Het bestuur van Huurdersorganisatie kan zich laten bijstaan door adviseurs;
 - d. Huurdersorganisatie de huurders/bewoners op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - e. Huurdersorganisatie ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders/bewoners, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
2. Verhuurder erkent de bewonerscommissie c.q. de contactpersoon als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van dat complex van belang kunnen zijn onder de voorwaarden genoemd in artikel 3;

IV – HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER, HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE(S)/CONTACTPERSONEN

Artikel 4

1. Verhuurder en Huurdersorganisatie voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor huurders en Huurdersorganisatie van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau ligt bij de onderwerpen die zich op verhuurdersniveau afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.
3. Het overleg tussen Verhuurder en gezamenlijke huurdersorganisaties die huurders van Verhuurder vertegenwoordigen vindt tenminste vier maal per jaar plaats of vaker, als één der partijen dat noodzakelijk acht.
4. Het overleg tussen Verhuurder en Huurdersorganisatie vindt tenminste twee maal per jaar plaats of vaker, als één der partijen dat noodzakelijk acht.
5. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s)/contactpersonen ligt bij de onderwerpen die zich in het betreffende complex of werkgebied afspelen. De in het schema genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.



6. Huurdersorganisatie overlegt regelmatig met de bewonerscommissie(s)/ contactpersonen. Minimaal tweemaal per jaar wordt Verhuurder tevens voor dit overleg uitgenodigd door Huurdersorganisatie.

Artikel 5

1. Verhuurder wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door de directeur of daartoe belaste medewerkers of derden, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van of namens de verhuurder.
2. Huurdersorganisatie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
3. Het overleg zoals bedoeld in artikel 4.3 wordt voorgezeten door Verhuurder.
4. Het overleg zoals bedoeld in artikel 4.4 en 4.6 wordt voorgezeten door Huurdersorganisatie.
5. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste een week) voorafgaand aan het overleg door Verhuurder aan de deelnemers toegezonden.
6. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Verhuurder en binnen twee weken na de vergadering aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.

V – RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. Verhuurder informeert Huurdersorganisatie tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor Huurdersorganisatie van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave heeft Huurdersorganisatie van een corporatie recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van Verhuurder aan Huurdersorganisatie omvat in elk geval:
 - a. de achterliggende informatie ten aanzien van de huurprijs zoals energielabels (inclusief bijlagen), woz-waarden, puntentellingen, huidig huurprijsniveau;
 - b. onderhoudsbegrotingen en investeringen bij renovatie;
 - c. het jaarverslag, de jaarrekening, de begroting en de (financiële) meerjarenprognoses van Verhuurder;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
4. Verhuurder informeert de bewonerscommissie(s)/contactpersonen tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van wezenlijk belang kunnen zijn.
5. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken.

Artikel 7

1. Huurdersorganisatie zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Verhuurder:
 - a. de statuten en de reglementen van Huurdersorganisatie;
 - b. de namen en adressen van de bestuursleden;
 - c. de namen en adressen van adviseurs;
 - d. de namen en adressen van de leden van de bewonerscommissies en contactpersonen;



- e. het (financieel) jaarverslag;
- f. het werkplan en de begroting;

VI – ADVIESRECHT

Artikel 8

1. Huurdersorganisatie kan Verhuurder te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. Verhuurder betreft Huurdersorganisatie zo tijdig mogelijk bij zijn beleid over alle in het schema genoemde onderwerpen.
3. Verhuurder informeert Huurdersorganisatie uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema en vraagt Huurdersorganisatie om advies.
4. Verhuurder geeft daarbij zijn beweegredenen aan en de gevolgen van zijn voornemens voor de huurders.
5. Indien een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij hem daartoe in de gelegenheid.
6. Verhuurder voert het voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat hij de Huurdersorganisatie in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
7. Huurdersorganisatie dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van Verhuurder, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen.
8. Als Huurdersorganisatie niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
9. Op een door Huurdersorganisatie uitgebracht schriftelijk advies wordt door Verhuurder zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd.
10. Als verhuurder niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient hij het uitgebrachte advies over te nemen.
11. Verhuurder kan een voornemen tot wijziging van zijn beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van Huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen te voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
12. Voor de bewonerscommissie gelden de bepalingen van artikel 8, lid 1 tot en met lid 11 voor die onderwerpen van beleid en beheer die op het desbetreffende complex van toepassing zijn conform het schema.
13. Over onderwerpen die van toepassing zijn voor alle huurders van Verhuurder wordt door de Huurdersorganisaties die verbonden zijn met Verhuurder een gezamenlijk advies uitgebracht.

VII – INITIATIEF- EN OVERLEGWET

Artikel 9

Huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) hebben de mogelijkheid om het initiatief te nemen tot het op de agenda zetten van onderwerpen waarover ze overleg willen voeren met Verhuurder en waar ze advies over willen uitbrengen.



VIII – INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan Huurdersorganisatie of bewonerscommissie(s) instemmingsrecht verleend.
2. Verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering van een besluit overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met Huurdersorganisatie of de bewonerscommissie(s).
3. Verhuurder neemt het initiatief tot dit voor het bereiken van overeenstemming noodzakelijke overleg.
4. Als Verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

IX – FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Verhuurder stimuleert en ondersteunt Huurdersorganisatie in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voorzover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a. de opbouw en instandhouding van Huurdersorganisatie, zoals bijvoorbeeld de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b. de samenwerking met huurders/bewoners, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c. het op de hoogte houden van huurders/bewoners, bewonerscommissies, contactpersonen en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door Huurdersorganisatie;
 - d. het overleg tussen Verhuurder en Huurdersorganisatie;
 - e. deskundigheidsbevordering van zowel Huurdersorganisatie als bewonerscommissie(s) en contactpersonen, met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f. extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.Verhuurder draagt hiervoor de kosten.
2. Verhuurder draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Nederlandse Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
3. Verhuurder draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de huurdersorganisatie bij de notaris.
4. Jaarlijks vóór 1 november dient Huurdersorganisatie een door haar leden goedgekeurde begroting en activiteitenplan in bij verhuurder, betreffende het volgende kalenderjaar en op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten.
5. Jaarlijks vóór 1 juli legt Huurdersorganisatie verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden door overlegging aan Verhuurder van de door haar leden goedgekeurde jaarrekening en jaarverslag met betrekking tot het afgelopen kalenderjaar.
6. Indien bestuursleden en/of adviseurs een vergoeding ontvangen voor hun werkzaamheden, wordt in het jaarverslag verantwoord wie welke vergoeding heeft ontvangen.
7. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt Verhuurder dit Huurdersorganisatie zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
8. De bijdrage van Verhuurders zal in het eerste kwartaal van het betreffende kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid en nadat door Huurdersorganisatie hiervoor een verzoek tot uitbetaling is ingediend.



9. Reservering van de door Verhuurder ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk. Huurdersorganisatie houdt een reserve aan van maximaal eenmaal de jaarcontributie.
10. Verhuurder ondersteunt de bewonerscommissie(s) eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders en het betrekken van de achterban.
11. Verhuurder geeft Huurdersorganisatie de mogelijkheid om gebruik te maken van het pand Thijsselaan 40a te Den Burg. De huurwaarde voor dit pand wordt bepaald op € 6.000,- per jaar. Afspraken over huisvesting zijn vastgelegd in artikel 12.
12. Verhuurder vergoedt de kosten zoals bedoeld in artikel 11 lid 1.c tot een maximum bedrag van € 2.500,- per jaar.
13. Verhuurder vergoedt jaarlijks de kosten zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 op basis van ingediende facturen van de betreffende belangenorganisaties.
14. Verhuurder stelt, als ondersteuning van de activiteiten van Huurdersorganisatie jaarlijks een vergoeding beschikbaar van maximaal € 10,- per woning die Verhuurder per 1 januari van het betreffende jaar in exploitatie heeft. De huurwaarde van het pand Thijsselaan 40a wordt op deze vergoeding in mindering gebracht.

X - HUISVESTING

Artikel 12

1. Het pand Thijsselaan 40a is eigendom van Verhuurder. Thijsselaan 40a maakt deel uit van het wooncomplex Starckenburgh.
2. Verhuurder stelt de ruimte ter beschikking aan Huurdersorganisatie, met als doel de sociale betrokken- en leefbaarheid van de lokale samenleving te bevorderen en in het bijzonder voor de huurders van Verhuurder.
3. De ruimte is bestemd voor functies als kantoor, vergaderen, cursussen of andere activiteiten die passen binnen deze functie.
4. De kosten van verzekering, energie- en schoonmaakkosten en collectieve servicekosten komen voor rekening van Huurdersorganisatie.
5. Verhuurder staat toe dat Huurdersorganisatie de ruimte aanbiedt (onderhuur) aan andere maatschappelijke organisaties (inclusief Woontij), passend binnen de doelstelling van de ruimte.
6. Overige afspraken over de huur van Thijsselaan 40a worden vastgelegd in een huur-overeenkomst.

XI – GESCHILLENREGELING

Artikel 13

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie WOHV en/of de rechter.

XII – DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 14

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt

WF 7



Woontij

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. 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 tweevoud opgemaakt te.....14 Maart 2017.....

Namens de verhuurder, de heer J.A. van Andel

Namens Huurdersorganisatie, de heer W. van Hinthum

In het onderstaande schema vindt u onder A tot en met L de onderwerpen die de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Overlegwet) in artikel 3, lid 2 noemt in verband met het informatie-, overleg- en adviesrecht van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie. Het getal in de rechterkolommen geeft aan welke bevoegdheid (zie legenda) de huurdersorganisatie (A) en de bewonerscommissie (B) bij deze onderwerpen *wettelijk* heeft.

Daarnaast staan in het schema nog enkele andere onderwerpen (waaronder huurdersraadpleging, zienswijze bij verkoop en verbindingen en visitatie) die niet in de Overlegwet worden genoemd, maar waarop huurdersorganisaties in de corporatiesector dankzij de *Woningwet 2015* ook (of meer) bevoegdheden hebben gekregen.

De nadere specificatie van de onder A tot en met L genoemde 'wettelijke' onderwerpen is de interpretatie van de Woonbond van deze onderwerpen. De opsomming van (deel)onderwerpen is bedoeld om aan te geven welke concrete thema's volgens de Woonbond bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen. Deze concrete thema's horen in de visie van de Woonbond in de samenwerkingsovereenkomst te worden opgenomen.

De getallen die bij elk onderdeel in de rechterkolommen staan, geven de bevoegdheid aan die de huurdersorganisatie en bewonerscommissie bij elk van deze thema's naar het oordeel van de Woonbond dienen te hebben.

LEGENDA

Bevoegdheden

- 1 Informatierecht: dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen;
- 2 Gekwalificeerd adviesrecht: dit is het in de wet omschreven adviesrecht, op basis van de daarvoor eveneens in de wet aangegeven procedure;
- 3 Instemmingsrecht: de verhuurder dient op dit onderwerp overeenstemming te bereiken met de huurdersorganisatie.

Het initiatiefrecht (zie hoofdstuk 2 van deze brochure) geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau

- A Verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal of verhuurdersniveau of lokaal of regionaal vestigingsniveau. Is er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie;
- B Buurt- en complexniveau: voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op wijk-, buurt- en/of complexniveau.

ONDERWERPEN

	Overlegniveau: A B	
A Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2	2
• Strategisch voorraadbeleid	2	
• Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2	
• Procedure (mutatie-)onderhoud	2	
• Procedure klachtenonderhoud	2	
• Beleid basiskwaliteit	2	
• Meerjarig onderhoudsprogramma complex (inclusief centrale voorzieningen en installaties)		2
• Planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2

Overlegniveau

A Verhuurdersniveau

B Buurt- en complexniveau

Bevoegdheden

1 Informatierecht

2 Gekwalificeerd adviesrecht

3 Instemmingsrecht

		Overlegniveau: A B	
B	Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
	SLOOP EN VERVANGENDE NIEUWBOUW		
	• Afweging en argumentatie herstructurering	2	
	• Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
	• Sociaal plan/statuut	3	
	• Invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
	• Programma van eisen nieuwbouw van complex		2
	• Invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		3
	WONINGVERBETERING EN ENERGIEBESPARING		
	• Algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
	• Beleid energiebesparing	2	
	• Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
	• Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
	• Energiebesparingsplan in complex		3
	AAN- EN VERKOOP HUEWONINGEN		
	• Aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	
	• Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
	• Participatie huurders in gemengde complexen	2	
	• Verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
	• Splitsings- en Huishoudelijk reglement vve		2
	• Beheer in gemengde complexen		3
C	Het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
	• Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
	• Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
	• Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	3	
	• Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	2	
D	De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur	2	2
	• Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
	• Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
E	Het beleid inzake de huurprijzen	2	2
	• Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
	• Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	
	• Huurprijsbeleid per complex		2
	• Huurverhoging na woningverbetering van complex		3
F	De samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen	2	2
	• Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
	• Procedure afrekening servicekosten	3	
	• Aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
	• Implementatie warmtewet bij collectieve installaties	3	
G	Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek	2	2
	• Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
	• Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2	

Overlegniveau
A Verhuurdersniveau
B Buurt- en complexniveau

Bevoegdheden
1 Informatierecht
2 Gekwalificeerd adviesrecht
3 Instemmingsrecht

WFF A

		Overlegniveau: A B	
H	Het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	2	2
	• Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
	• Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
	• Dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		3
	• Het beleid ten aanzien van woonoverlast	2	
I	Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven	2	2
	• Algemeen beleid wonen en zorg	2	
	• Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
	• Aanpassing en oplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
	• Extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)		2
J	Overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde	2	2
	• Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
	• Beheerovereenkomst	2	
	• Keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2	
K	Uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten (niet van toepassing op de commerciële sector)	2	2
L	De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	2	2
	• Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
EXTRA ONDERWERPEN			
Alleen van toepassing op de corporatiesector (onderdelen Woningwet 2015).			
	• Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)		(a)
	• Huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet 2015)	2	
	• Zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)		3
	• Bindende voordracht voor minstens eenderde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)		(b)
	• Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2	
	• Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)		2

a) Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar in de beoordeling van de minister of hij wel of geen toestemming geeft voor een geplande verkoop van corporatiewoningen, neemt hij de zienswijze van zowel de huurdersorganisatie als de gemeente mee.

b) Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.

Overlegniveau
A Verhuurdersniveau
B Buurt- en complexniveau

Bevoegdheden
1 Informatierecht
2 Gekwalificeerd adviesrecht
3 Instemmingsrecht