

Participatieovereenkomst

Huurdersbelangenvereniging Volksbelang Woningbouwvereniging Volksbelang

Ondergetekenden,

Woningbouwvereniging Volksbelang, statutair gevestigd te Helmond, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.B.M. Terwisscha van Scheltinga, directeur-bestuurder, hierna te noemen 'Volksbelang'

En

Huurdersbelangenvereniging Volksbelang, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.M.J. Jegerings, voorzitter, hierna te noemen 'de HBVV'

Overwegende dat:

- Volksbelang verantwoordelijk is voor het beleid en beheer inzake het totale woningbestand en de huurders 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 Volksbelang, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- Volksbelang de belangen van huurders van zijn woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op zijn beleid wil waarborgen;
- de HBVV medeverantwoordelijk is voor goed wonen en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van Volksbelang;
- de HBVV sinds 1 juli 2015 een (aan Volksbelang en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat de HBVV deze invloed uitoefent vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- de HBVV dicht bij de huurders moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- de HBVV streeft naar een vertegenwoordiging uit alle kernwijken waar Volksbelang woningen heeft;
- voor het contact met de huurders het bestaan van bewonerscommissies en werkgroepen van groot belang is en deze voldoende faciliteiten en mogelijkheden voor overleg krijgen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding tussen partijen 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 Volksbelang 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 volgende overeen:

I BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

In deze participatieovereenkomst en daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

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

Huurwoning: de woning die in eigendom en beheer is van Volksbelang.

Bewoner: huurder of een lid van zijn huishouden, tenzij anders omschreven.

Complex: een verzameling van tenminste 25 in elkaars nabijheid gelegen woningen van Volksbelang die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersorganisatie: De representatieve vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders op verhuurdersniveau zoals bedoeld in artikel 1 van de WOHV. Voor Volksbelang is dat de HBVV.

Toevoeging: De HBVV is de gesprekspartner van Volksbelang op het niveau van het gehele woningbestand (verhuurderniveau).

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

Werkgroep: werkgroep ingesteld door de HBVV, bestaande uit vertegenwoordigers van de HBVV eventueel aangevuld met huurders, medewerkers van Volksbelang en extern deskundigen, die over diverse thema's nader onderzoek en activiteiten verrichten. Ze gaan in gesprek met elkaar en waar nodig met Volksbelang. Zij brengen verslag uit aan de HBVV en geven waar nodig advies aan de HBVV.

Overlegwet: wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) zoals deze luidt of zal luiden.

Geschil: een geschil is aanwezig zodra de ene partij schriftelijk mededeling doet van het verschil van mening aan de andere partij.

Schema: het 'Schema onderwerpen en bevoegdheden' als in Bijlage 1 van deze overeenkomst.

II DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De participatieovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) De HBVV en de bewonerscommissie(s) goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b) Volksbelang met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;

- c) De taken en bevoegdheden van Volksbelang en de HBVV en bewonerscommissie(s) te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen Volksbelang en de HBVV en bewonerscommissie(s);
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen Volksbelang en de HBVV en bewonerscommissie(s).
2. Volksbelang en de HBVV bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt.
 3. Volksbelang attendeert nieuwe huurders op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij de huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie.
 4. Volksbelang en de HBVV bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders/bewoners bij het beleid te betrekken.
 5. De participatieovereenkomst wordt elke twee jaar (zie artikel 13) getoetst op bruikbaarheid en aan (wijziging van) wettelijke bepalingen en zo nodig worden bijgesteld.

III ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Volksbelang erkent de HBVV als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a) de HBVV alle huurders van de woningen, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b) het bestuur van de HBVV wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt;
 - c) de HBVV de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d) de HBVV ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
2. Volksbelang erkent de bewonerscommissie 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 lid 1 sub a, c en d van dit artikel.

IV HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN DE HBVV EN BEWONERSCOMMISSIE(S)

Artikel 4

1. Volksbelang en de HBVV voeren regelmatig overleg over alle onderwerpen die voor de huurders en de HBVV van belang zijn.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) de HBVV op verhuurderniveau 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 Volksbelang en de HBVV vindt ten minste vier maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
4. Het zwaartepunt van het overleg met de bewonerscommissie(s) 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.
5. Het overleg tussen Volksbelang en de bewonerscommissie(s) vindt ten minste twee maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

Artikel 5

1. Volksbelang 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 Volksbelang.
2. De HBVV wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden van de HBVV, al dan niet bijgestaan door één of meer medewerkers of adviseurs.
3. De bewonerscommissie wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigers, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
4. Het overleg kan afwisselend worden voorgezeten door Volksbelang en de HBVV of bewonerscommissie.
5. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste een week voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
6. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Volksbelang en binnen vier weken aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag wordt een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen gevoegd. Het verslag wordt in het volgende overleg vastgesteld.
7. Volksbelang voert ten minste eenmaal per jaar met de HBVV overleg, dat niet gaat over door Volksbelang verstrekte informatie over beleid en beheer. De HBVV en bewonerscommissie(s) kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.

V RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. Volksbelang en de HBVV verstrekken elkaar tijdig en kosteloos informatie over zaken die onderwerp zijn van het overleg.
2. Volksbelang informeert de HBVV en waar wenselijk de leden van de werkgroepen tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de HBVV van wezenlijk belang kunnen zijn, tenzij de verstrekking ervan zich verzet tegen het bedrijfsbelang van Volksbelang.
3. Met betrekking tot de lokale woonopgave en prestatieafspraken heeft de HBVV recht op dezelfde informatie als de gemeente.
4. De informatieverstrekking van Volksbelang aan de HBVV omvat in elk geval de onderwerpen genoemd in de overlegwet, artikel 3.2 a t/m l (zie bijlage 1).
 - 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 Volksbelang;
 - d. de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
5. Volksbelang informeert de bewonerscommissie(s) tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van dat complex van belang kunnen zijn.
6. Partijen kunnen nadere afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken. Volksbelang en de HBVV verplichten zich over en weer om als vertrouwelijk aangemerkte stukken niet op enigerlei wijze openbaar te maken.

Artikel 7

1. De HBVV zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Volksbelang:
 - a) de statuten en de reglementen van de HBVV;
 - b) de namen en adressen van de bestuursleden;

- c) de namen en adressen van de aangesloten organisaties en commissies;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het werkplan en de begroting.
2. De bewonerscommissie zal in ieder geval de namen en adressen van haar vertegenwoordigers aan Volksbelang ter beschikking stellen.

VI ADVIESRECHT

Artikel 8

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

VII INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

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

VIII INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

1. Met betrekking tot de in het schema genoemde onderwerpen wordt aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie(s) instemmingsrecht verleend.

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

IX FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Volksbelang stimuleert en ondersteunt de HBVV en de werkgroepen in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voor zover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de opbouw en instandhouding van de HBVV en de werkgroepen, zoals de werving van leden, bewonerscommissies, contactpersonen, werkgroepen, ledenraadplegingen;
 - b) de samenwerking met huurders, bewonerscommissies en andere partijen;
 - c) het op de hoogte houden van huurders, bewonerscommissies en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door de huurdersorganisatie;
 - d) het overleg tussen Volksbelang en de HBVV;
 - e) deskundigheidsbevordering van zowel de HBVV als bewonerscommissie(s) met een minimum van drie dagen scholing per persoon per jaar;
 - f) extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied. Volksbelang draagt hiervoor de kosten.
2. Volksbelang draagt de kosten voor het lidmaatschap van de landelijke belangenorganisatie voor huurders, de Woonbond, en voor de aansluiting bij eventuele regionale of lokale bundelingen van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de prestatieafspraken).
3. Volksbelang draagt de eenmalige aanvangskosten voor de oprichting van de HBVV bij de notaris.
4. Jaarlijks dient de HBVV voor 1 december van ieder jaar een activiteitenplan en begroting ter goedkeuring in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten. Tevens legt de HBVV jaarlijks voor 1 maart van ieder jaar aan Volksbelang verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.
5. Als naar zijn mening de door hem ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt Volksbelang dit de HBVV zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
6. De bijdrage van Volksbelang zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid. Partijen kunnen overeenkomen de bijdrage in meerdere delen ter beschikking te stellen.
7. Reservering van de door Volksbelang ter beschikking gestelde budgetten is niet mogelijk.
8. Indien als gevolg van onvoorziene omstandigheden een overschrijding van de jaarbegroting dreigt, vindt tijdig overleg plaats met Volksbelang. Volksbelang kan besluiten aanvullende financiële steun te verstrekken.
9. De door Volksbelang erkende bewonerscommissies krijgen een vast budget voor basisuitgaven. De opbouw van dit budget wordt bepaald volgens de modellen 'berekening basisbudget' (bijlage 2);
 Jaarlijks dienen de bewonerscommissies vóór 1 december een activiteitenplan met begroting in. Indien uit het activiteitenplan met begroting blijkt dat de bewonerscommissies activiteiten ontplooiën die de leefbaarheid in het gebied vergroten, kan Volksbelang het budget verhogen. Als de bewonerscommissies geen activiteiten ontplooiën, zal Volksbelang alleen het basisbudget toekennen.
10. Het basisbudget bewonerscommissie wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de jaarlijks gemiddelde consumenten prijs index (jaarmutatatie CPI).

X RECHT TOT VOORDRACHT LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN VOLKSBELANG

Artikel 12

1. De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste zeven personen. De HBVV heeft op basis van artikel 24, lid 8 van de statuten van Volksbelang het recht een bindende voordracht te doen voor twee leden van de Raad van Commissarissen wanneer de raad uit vier tot zes leden bestaat of voor drie leden wanneer de raad uit zeven leden bestaat.
2. De Raad van Commissarissen deelt aan de HBVV zo spoedig mogelijk schriftelijk mee, wanneer er een vacature in de raad is ontstaan voor een persoon als bedoeld in artikel 24 lid 8 van de statuten en nodigt hen uit om een bindende voordracht te doen. De Raad van Commissarissen verstrekt aan de HBVV de profielschets, waaraan het te benoemen lid zal moeten voldoen.
3. Bij het aanzoeken van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen wordt een transparante werving- en selectieprocedure gevolgd. Dat houdt in dat openbaar wordt geworven door middel van een advertentie in lokale en/of regionale dagbladen. De HBVV kan zich door een extern deskundige in het werving- en selectieproces laten begeleiden. Over de kosten van inschakeling van een extern deskundige worden — buiten de begroting van de HBVV om — separate afspraken gemaakt tussen de HBVV en Volksbelang.
4. Ten behoeve van het verkrijgen van draagvlak en met het oog op de gewenste (evenwichtige) samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt een selectiecommissie geformeerd bestaande uit een vertegenwoordiging vanuit de HBVV en — op verzoek van de HBVV — een adviserend lid namens Volksbelang. De selectiecommissie heeft tot doel om de werving en selectie te begeleiden en de voordracht door de HBVV voor te bereiden. De selectiecommissie kan zich door een extern deskundige laten begeleiden. Over de kosten van inschakeling van een extern deskundige worden eveneens separate afspraken gemaakt.
5. De leden van de Raad van Commissarissen worden door de Raad van Commissarissen benoemd met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 van de statuten van Volksbelang.

XI GESCHILLENREGELING

Artikel 13

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst worden eerst mondeling en daarna, indien nodig, schriftelijk aan de andere partij gemeld.
2. Als de HBVV en Volksbelang er samen niet uitkomen, roepen zij de hulp in van een mediator. De kosten van de mediator wordt door Volksbelang betaald.
3. Als mediation geen resultaat heeft, kan het geschil schriftelijk worden voorgelegd aan de Geschillencommissie WOHV en/of aan de kantonrechter.

XII - DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 14

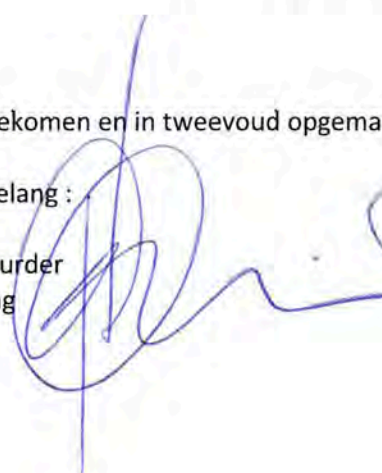
1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen. Voordat de overeenkomst kan worden opgezegd, zal er overleg tussen partijen plaatsvinden. Eenzijdige opzegging geschiedt 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 Helmond op 25 mei 2021

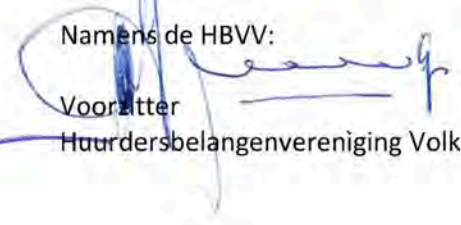
Namens Volksbelang :

Directeur-bestuurder
Wbv Volksbelang



Namens de HBVV:

Voorzitter
Huurlersbelangenvereniging Volksbelang



BIJLAGE 1 SCHEMA ONDERWERPEN EN BEVOEGDHEDEN

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 (HBVV) en de bewonerscommissie (BC) bij deze onderwerpen volgens de wet 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.

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 geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema, de wet of de participatieovereenkomst staan of extra zijn overeengekomen.)

Overlegniveau

1. **verhuurdersniveau (HBVV):** 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;
2. **buurt- en complexniveau (BC):** voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies op wijk-, buurt- en/of complexniveau.

ONDERWERPEN	HBVV	BC
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 (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
planvorming, planning en uitvoering groot-onderhoud complex		2
b) het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2	2
<i>sloop en vervangende nieuwbouw</i>		
afweging en argumentatie herstructurering	2	
algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
sociaal plan/statuut	2	
invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2

ONDERWERPEN	HBVV	BC
programma van eisen nieuwbouw van complex		2
invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		2
<i>woningverbetering en energiebesparing</i>		
algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
beleid energiebesparing	2	
tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		2
energiebesparingsplan in complex		2
<i>aan- en verkoop huurwoningen</i>		
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		2
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)	2	
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		2
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	

ONDERWERPEN	HBVV	BC
procedure afrekening servicekosten	2	
aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		2
implementatie warmtewet bij collectieve installaties	2	
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	
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		2
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 opplussen 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) de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	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	

ONDERWERPEN	HBVV	BC
Extra onderwerpen die alleen op de corporatiesector van toepassing zijn (onderdelen uit Woningwet 2015):		
zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	1 ¹	
huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet 2015)	2	
zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3	
bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	3 ²	
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	
Prestatieafspraken (artikel 38, lid 1 en 44, Woningwet 2015)	1 ³	

¹ 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.

² Het betreft hier geen informatie-, advies- of instemmingsrecht, maar de voordracht van de huurdersorganisatie is in principe bindend.

³ Het betreft hier geen informatie-, advies-, of instemmingsrecht, maar de huurdersorganisatie heeft het recht op dezelfde informatie als de gemeente (artikel 38 lid 1) en de huurdersorganisatie wordt als gelijkwaardige partner beschouwd (artikel 44).

BIJLAGE 2 BEREKENING BASISBUDGET BEWONERSCOMMISSIE

Budget berekend op basis van aantal bestuursleden	
<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag</i>
Telefoon, internet en kopieerkosten	€ 50,00 per bestuurslid
Vergaderkosten	€ 30,00 per bestuurslid
<i>Totaalbudget per bestuurslid</i>	<i>€ 80,00</i>
Vaste kosten in budget per bewonerscommissie	
<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag</i>
Kantoorartikelen en drukwerk	€ 200,00
Overige kosten	€ 175,00
Jaarvergadering	€ 75,00
<i>Totaal vaste kosten</i>	<i>€ 450,00</i>

Aanvullend budget bewonerscommissie

- Scholing
- Nieuwsbrieven
- Informatieavond
- Welkom nieuwe huurders
- Buurtactiviteit (opschoonactie bijvoorbeeld)
- Andere activiteiten in het kader van de leefbaarheid