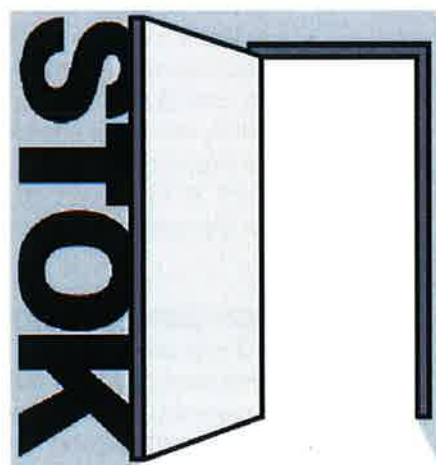


Samenwerkingsovereenkomst

Bo-Ex & STOK



INLEIDING

De Stichting Bo-Ex '91 en de Vereniging Stedelijk Overleg Kommissies Bo-Ex (STOK) willen hun onderlinge samenwerking verbeteren en zijn gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat zij de samenwerkingsovereenkomst - die begin 2012 is overeengekomen- willen aanvullen en herzien. De aanleiding hiervoor is de nieuwe Woningwet die bewonersorganisaties een zelfstandige en onafhankelijke positie geeft.

Partijen willen samenwerken op basis van respect voor elkaars verantwoordelijkheden en mogelijkheden. Zo wordt van Bo-Ex transparantie gevraagd over haar beleid en haar functioneren. Bo-Ex wenst dit op haar beurt ook van STOK.

Onderstaande afspraken vormen een minimumpakket van rechten en plichten waar partijen zich aan zullen houden. Aanvullende afspraken voor specifieke situaties zijn mogelijk maar mogen niet strijdig zijn met deze overeenkomst, tenzij partijen dit expliciet met elkaar overeenkomen.

REGELGEVING

Deze samenwerkingsovereenkomst is mede een uitwerking van de volgende stukken en regelgeving:

- artikel 32 van Hoofdstuk VIII (Huurdersparticipatie) van de statuten van Stichting Bo-Ex '91, volgens welke dient te worden vastgelegd op welke wijze het overleg met huurders of hun vertegenwoordigers zal plaatsvinden;
- artikel 3 van de statuten van de vereniging STOK, waarin doel en middelen worden beschreven, waaronder overleg met Bo-Ex;
- de Wet Op het overleg Huurders Verhuurder van 27 juli 1998, en gewijzigd op 1 januari 2009, verder te noemen Overlegwet.
- de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) van 1 juli 2015, waarin de herzieningen in de Woningwet verder zijn uitgewerkt;
- de Samenwerkingsovereenkomst Bo-Ex en STOK (12 januari 2012).

BEVOEGDHEDEN PER ONDERWERP

In Bijlage 3 van de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015) wordt in een schema weergegeven welke invloed (informatierecht, gekwalificeerd adviesrecht of instemmingsrecht) STOK volgens de Woonbond dient te hebben op een aantal onderwerpen. Deze bijlage wordt opgenomen bij deze overeenkomst.

Uitgangspunt hierbij is dat onderwerpen die voor alle huurders van belang zijn met Bo-Ex worden besproken door STOK op 'centraal' of 'verhuurdersniveau'. Als onderwerpen betrekking hebben op een bepaalde buurt of een bepaald complex, worden die besproken door een bewonerscommissie op dat buurt- of complexniveau.

Daar waar in deze model samenwerkingsovereenkomst 'STOK' staat, wordt STOK op centraal of verhuurdersniveau bedoeld. De huurdersvertegenwoordiging op wijk-, buurt- of complexniveau wordt in deze model samenwerkingsovereenkomst 'de bewonerscommissie' genoemd.

Ondergetekenden,

Stichting Bo-Ex '91, vertegenwoordigd door haar directeur bestuurder mevrouw M. Eleveld, hierna te noemen 'Bo-Ex'

en

Stedelijk Overleg Kommissies Bo-Ex, vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer X. Jense, hierna te noemen 'STOK'

Overwegende dat:

- Bo-Ex 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 Bo-Ex, om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders;
- Bo-Ex de belangen van huurders van haar woningen erkent en middels deze afspraken de invloed van huurders op haar beleid wil waarborgen;
- STOK medeverantwoordelijk is voor goede huurdersparticipatie en er naar streeft om de belangen te behartigen van alle huurders van Bo-Ex;
- STOK sinds 1 juli 2015 een (aan Bo-Ex en gemeente) gelijkwaardige positie heeft bij het maken van de lokale prestatieafspraken;
- het belangrijk is dat STOK en haar bestuursleden deze invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
- een huurdersorganisatie dicht bij de huurders moet staan en daarom moet weten wat er onder hen leeft;
- voor het contact met de huurders het bestaan van bewonerscommissies en andere vormen van bewonersparticipatie zoals thema- en werkgroepen van groot belang zijn en Bo-Ex hiervoor faciliteiten en mogelijkheden beschikbaar wil stellen;
- voor overleg een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkaars doelstellingen noodzakelijk zijn;

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 Bo-Ex. Onder huurder wordt ook begrepen de medehuurder. Tevens wordt onder huurder verstaan degene die de woning met toestemming van Bo-Ex huurt van een huurder die de woning van Bo-Ex huurt.

Huurwoning: de woning die in eigendom of beheer is van Bo-Ex.

Complex: een verzameling woningen van Bo-Ex 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.

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).

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 1 bij deze overeenkomst, voortkomend uit de brochure 'De Overlegwet' (Nederlandse Woonbond, augustus 2015).

II - DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a) STOK goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die ze vertegenwoordigt;
 - b) Bo-Ex met het overleg mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan haar huurders te optimaliseren;
 - c) De taken en bevoegdheden van Bo-Ex en STOK te verduidelijken;
 - d) Regels en procedures af te spreken ter structurering van het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie;
 - e) Het bevorderen van gelijkwaardig en goed overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissies.
 - f) Bo-Ex en STOK bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en (nog) ontbreekt. Bo-Ex sluit met bewonerscommissies een separate overeenkomst om de afspraken over samenwerking vast te leggen. Voor deze overeenkomst wordt gebruik gemaakt van de standaardovereenkomst zoals die door Bo-Ex in overleg met STOK is vastgesteld.
2. Bo-Ex attendeert nieuwe bewoners op het bestaan van STOK en op de mogelijkheid zich aan te sluiten bij een bewonerscommissie of op de mogelijkheid een bewonerscommissie op te richten.
3. Bo-Ex en STOK bevorderen de totstandkoming van werkgroepen, (digitale) panels of bewonersadviesgroepen op een bepaald onderwerp, om zoveel mogelijk huurders bij het beleid te betrekken.
4. Bij wijziging in wetgeving of inwerkingtreding van enige andere wetgeving voor het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder zal de samenwerkingsovereenkomst – zo nodig – worden bijgesteld.
5. Bestuursleden van STOK werken volgens de principes van goed bestuur, zoals vastgesteld door de Woonbond (zie bijlage 2). Er geldt onverenigbaarheid van functies voor bestuursleden voor functies waarbij een bestuurslid niet meer onafhankelijkheid kan opereren en/of er sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling.

III - ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Artikel 3

1. Bo-Ex erkent STOK als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn onder voorwaarde dat:
 - a) STOK alle huurders en bewonerscommissies, waarvoor ze de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - b) het bestuur van STOK wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders en/of bewonerscommissies die ze vertegenwoordigt;
 - c) STOK de huurders en bewonerscommissies op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - d) STOK ten minste één maal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders en bewonerscommissies, waarin ze verantwoording aflegt van haar activiteiten in het

- verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
2. Bo-Ex 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 artikel 3, lid 1 a, c en d, waarbij in plaats van STOK in deze situatie 'bewonerscommissie' gelezen moet worden.

IV - HET OVERLEG TUSSEN VERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE EN BEWONERSCOMMISSIE(S)

Artikel 4

1. Het overleg tussen Bo-Ex en STOK vindt ten minste vier maal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.
2. Het zwaartepunt van het overleg met (het bestuur van) STOK 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 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.
4. Het overleg tussen Bo-Ex en de bewonerscommissie(s) vindt minimaal tweemaal per jaar plaats of vaker, als één of beide partijen dat noodzakelijk acht.

Artikel 5

1. Bo-Ex 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 Bo-Ex.
2. STOK wordt in de overlegvergadering vertegenwoordigd door het bestuur of de door het bestuur aangewezen bestuursleden, al dan niet bijgestaan door één of meer adviseurs.
3. Het overleg wordt afwisselend voorgezeten door Bo-Ex en STOK.
4. De datum en agenda van het overleg worden gezamenlijk en in overleg bepaald en worden (ten minste twee weken) voorafgaand aan het overleg aan de deelnemers toegezonden.
5. Het verslag van de overlegvergadering wordt opgesteld door Bo-Ex en aan de deelnemers toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijnen worden gevoegd. Het verslag en de afsprakenlijst wordt binnen 3 weken na het overleg rond gestuurd en in het volgende overleg vastgesteld.

V - RECHT OP INFORMATIE

Artikel 6

1. Bo-Ex informeert de huurders en STOK tijdig en kosteloos over alle onderwerpen van beleid en beheer die voor STOK van wezenlijk belang kunnen zijn.
2. Met betrekking tot de lokale woonopgave heeft STOK recht op dezelfde informatie als de gemeente.
3. De informatieverstrekking van Bo-Ex aan STOK 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 Bo-Ex;
 - d) de contracten en roosters met betrekking tot de servicekosten, metingen en adviezen van derden en berekeningen met betrekking tot de collectieve stookkosten.
4. Bo-Ex informeert de bewonerscommissie(s) 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.

Mus

me

108

Artikel 7

1. STOK zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan Bo-Ex:
 - a) de statuten en de reglementen van STOK;
 - b) de namen en contactgegevens van de bestuursleden;
 - c) de namen en contactgegevens van de aangesloten organisaties en commissies;
 - d) het (financieel) jaarverslag;
 - e) het werkplan en de begroting.
2. Bo-Ex houdt een administratie bij van leden van bewonerscommissies en biedt STOK deze informatie aan.

VI - ADVIESRECHT

Artikel 8

1. STOK kan Bo-Ex te allen tijde, gevraagd en ongevraagd, adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.
2. Bo-Ex informeert STOK uit eigen beweging schriftelijk over voornemens tot wijziging in het door haar gevoerde beleid met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het schema (bijlage 1) en vraagt STOK om advies.
3. Bo-Ex betreft STOK bij haar beleid in de fase dat er nog ruimte is voor invloed en samspraak over alle in het schema genoemde onderwerpen en geeft daarbij haar beweegredenen aan en de gevolgen van haar voornemens voor de huurders.
4. Indien een van beide partijen overleg wenst over het beleid, de verstrekte informatie of het advies, stelt de andere partij haar daartoe in de gelegenheid.
5. Bo-Ex voert een voornemen tot wijziging in het beleid niet uit, dan nadat zij STOK in staat heeft gesteld daarover schriftelijk advies uit te brengen.
6. STOK dient binnen zes weken te reageren op een verzoek om advies van Bo-Ex, tenzij een langere termijn wordt overeengekomen. Als STOK niet binnen zes weken reageert op het verzoek om advies, wordt aangenomen dat ze met het voorgestelde instemt.
7. Op een door STOK uitgebracht schriftelijk advies wordt door Bo-Ex zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van dat advies, schriftelijk en gemotiveerd gereageerd. Als Bo-Ex niet binnen twee weken op het advies heeft gereageerd, dient zij het uitgebrachte advies over te nemen.
8. Bo-Ex kan een voornemen tot wijziging van haar beleid uitvoeren na ontvangst van een schriftelijke mededeling van STOK dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen of als de gestelde termijn voor het uitbrengen van advies is verstreken.
9. Beide partijen zullen trachten om overeenstemming te bereiken. Na de adviesaanvraag van Bo-Ex voeren partijen binnen 10 werkdagen eerst overleg waarbij informatie wordt verstrekt en standpunten worden uitgewisseld..
10. Indien Bo-Ex het advies niet of niet geheel overneemt zullen partijen, indien de STOK dat wenst, binnen 10 werkdagen overleg plegen over het uitgebrachte advies en de motieven die Bo-Ex in haar standpunt heeft weergegeven. In dit overleg kunnen partijen tevens de mogelijkheden verkennen om alsnog overeenstemming te bereiken.

VII - INITIATIEF- EN OVERLEGRECHT

Artikel 9

STOK 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 Bo-Ex en waar ze advies over willen uitbrengen.

VIII - INSTEMMINGSRECHT

Artikel 10

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

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

IX - FINANCIËLE REGELING

Artikel 11

1. Bo-Ex stimuleert en ondersteunt STOK in materiële en immateriële zin bij haar activiteiten, voorzover deze noodzakelijk zijn voor:
 - a) de opbouw en instandhouding van STOK, 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 en werkgroepen en het betrekken van hen bij de standpuntbepaling door STOK;
 - d) het overleg tussen Bo-Ex en STOK;
 - e) deskundigheidsbevordering van zowel huurdersorganisatie als bewonerscommissie(s), met een minimum van drie dagen per persoon per jaar;
 - f) extern advies op administratief, inhoudelijk en communicatief gebied.Bo-Ex draagt hiervoor de kosten.
2. Bo-Ex 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), voor zover deze zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting van STOK.
3. Jaarlijks dient STOK een activiteitenplan en begroting in op basis van beleidsvoornemens voor de in lid 1 bedoelde activiteiten en in lid 2 bedoelde lidmaatschappen. Tevens legt STOK jaarlijks aan Bo-Ex verantwoording af over de besteding van de beschikbare gelden.
4. Als naar haar mening de door haar ter beschikking te stellen budget(ten) niet conform deze overeenkomst (zullen) worden besteed, deelt Bo-Ex dit STOK zo snel mogelijk mee, uiterlijk binnen een maand na ontvangst van de begroting.
5. De bijdrage van Bo-Ex zal voorafgaand aan het kalenderjaar ter beschikking worden gesteld als is voldaan aan de vereisten van het vierde lid.
6. Reservering van de door Bo-Ex ter beschikking gestelde budgetten is mogelijk.
7. Bo-Ex ondersteunt de bewonerscommissie(s) eveneens in (im)materiële zin en vergoedt de kosten voor het op de hoogte houden van de huurders, het betrekken van de achterban, deskundigheidsbevordering en het inhuren van deskundigen ten behoeve van of bij het overleg.

X - GESCHILLENREGELING

Artikel 12

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie WOHV (Wet op het overleg Huurders Verhuurder) en/of aan de rechter.

XI - DUUR EN WIJZIGING VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke 3 jaar worden overeenkomst, aard en inhoud van het overleg 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

Plaats : Utrecht

Datum : 16-1-2019

Namens Bo-Ex



Mevrouw M. Eleveld
Directeur-bestuurder Bo-Ex

Namens STOK



de heer X. Jense
Voorzitter STOK

Bijlage 1: Schema onderwerpen en bevoegdheden STOK

In het onderstaand 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. Het getal in de rechter kolom geeft aan welke bevoegdheid STOK bij deze onderwerpen 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 STOK dankzij de Woningwet 2015 ook (of meer) bevoegdheden heeft gekregen.

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 of de wet staan of (in de samenwerkingsovereenkomst) extra zijn overeengekomen.

Overlegniveau Verhuurdersniveau: de huurdersorganisatie op centraal - of verhuurdersniveau. Is er geen huurdersorganisatie op centraal niveau, dan geldt dit niveau voor alle huurdersorganisaties die voldoen aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit van de huurdersorganisatie.

ONDERWERPEN	STOK
A. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving	2
strategisch voorraadbeleid	2
meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	2
procedure (mutatie-)onderhoud	2
procedure klachtenonderhoud	2
beleid basiskwaliteit	2
meerjarig onderhoudsprogramma cluster/ complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)	
planvorming, planning en uitvoering groot onderhoud cluster, complex	
B. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden	2
Sloop en vervangende nieuwbouw	
afweging en argumentatie herstructurering	2
algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2
sociaal plan/statuut	2
invulling herstructurering op wijk/cluster/complexniveau	
programma van eisen nieuwbouw van cluster/complex	
invulling sociaal plan/statuut op cluster/complexniveau	
woningverbetering en energiebesparing	
algemeen beleid woningverbetering en procedure	2
beleid energiebesparing	2
tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2
planvorming, planning en uitvoering woningverbetering	
energiebesparingsplan in cluster/complex	

aan- en verkoop huurwoningen	
aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2
beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarantetc.)	2
participatie huurders in gemengde clusters/complexen	2
verkoopplan woningen complex (per woning of cluster-/complexgewijs)	
splitsings- en huishoudelijk reglement VvE	
beheer in "gemengde" clusters/complexen	
C. het toewijzings- en verhuurbeleid	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 vergoeding daarvoor	2
D. Algemene voorwaarden huurovereenkomst	2
procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2
beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2
E. Huurprijsbeleid	2
huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2
huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2
huurprijsbeleid per complex	
huurverhoging na woningverbetering van complex	
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
beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3
procedure afrekening servicekosten	3
aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex	
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
fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2
gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs-kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen, zeggenschap	2
H. het beleid inzake de leefbaarheid	
algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2
leefbaarheid, onderhoud, verbetering of herstructurering op buurt- of wijkniveau	
dagelijks beheer en sociale veiligheid cluster/complex	
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
algemeen beleid wonen en zorg	2
programma van eisen van nieuwbouwcluster/complex voor ouderen	2
aanpassing en opplussen woningcluster/complex voor ouderen	2
extra dienstverlening (alarmering, maaltijdvoorziening, zorg)	

J. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten	2
contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2
beheerovereenkomst	2
keuze, evaluatie en wijziging beheerder	2
k. de uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten	2
l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken	2
inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):	
zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet2015) ^a	a
huurdersraadpleging (artikel 21 ^e , Woningwet2015)	2
zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet2015)	3
bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015) ^b	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 (artikel53a, 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.

**Bijlage 2: Principes goed bestuur huurdersorganisatie
(bron: Woonbond)**

Principes goed bestuur huurdersorganisaties

De Woonbond en zijn leden streven naar sterke huurdersorganisaties die professioneel functioneren, een stevige overlegpartner zijn en een goede relatie met de achterban hebben. Dit hebben we vastgelegd in het meerjarenbeleidsplan 2016 t/m 2019 *Huurders aan zet*. De uitwerking van ons streven leggen we onder andere vast in *Principes goed bestuur*. De Verenigingsraad heeft deze op 24 juni 2017 vastgesteld.



De principes zijn richtinggevend voor een goed functionerende huurdersorganisatie. De huidige huurdersbeweging is zeer divers qua omvang, inzet, deskundigheid en de eigen cultuur. Uitgangspunt is dat iedere huurdersorganisatie zijn eigen verantwoordelijkheid neemt en de principes vertaalt naar de eigen situatie.

De huurdersorganisatie betreft de huurders actief

Het bestuur van een huurdersorganisatie zit er voor en namens de huurders. Daarom betreft het bestuur hen zo veel mogelijk.

Principes

- a) De huurdersorganisatie haalt actief de meningen van de huurders op, en verwerkt deze in de inbreng in het overleg met de verhuurder (en eventueel de gemeente).
- b) Het contact met de huurders is gericht op het geven van goede informatie en het achteraf verantwoording afleggen.
- c) De huurdersorganisatie kiest de vormen die passen bij eigen huurdersorganisatie, het thema en de verschillende groepen huurders.
- d) Huurdersorganisaties zorgen er voor dat zij op onafhankelijke wijze communiceren met hun achterban.

Toelichting

Een huurdersorganisatie die weet wat er in de achterban leeft, staat sterker in het overleg. Er zijn veel manieren om in contact te komen. Het is van belang om de vormen te kiezen die aansluiten bij het thema en de verschillende groepen huurders. Om op dit punt alert te blijven kan 'contact met de achterban' als vast agendapunt gehanteerd worden in de bestuursvergaderingen. Bij voorkeur maakt het bestuur jaarlijks een communicatieplan. Het is aan te bevelen dat een huurdersorganisatie eigen communicatiemiddelen heeft. De huurdersorganisatie kan ook meeliften op de communicatiemiddelen van de verhuurder (blad, website), maar doet dit weloverwogen en stelt zich er onafhankelijk van op.

Bestuursleden van huurdersorganisaties zijn geschikt voor hun taak

Het behartigen van de belangen van huurders vraagt deskundige bestuursleden die permanent investeren in hun kennis en vaardigheden. De kwaliteiten van de bestuursleden vullen elkaar aan.

Principes

- a) De huurdersorganisatie heeft een duidelijk profiel voor de functie van (algemeen) bestuurslid. Daarnaast kunnen er aanvullende functie-eisen gelden voor bestuursfuncties met een specifieke aandachtsgebied/portefeuille.
- b) Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremming en dienen ook de schijn daarvan te vermijden.
- c) Bestuursleden van huurdersorganisaties volgen regelmatig scholing en ontwikkelen zichzelf verder.
- d) Het bestuur huurt advies, deskundigheid en/of hulp bij de uitvoering in als dat nodig is, zodat de belangen van huurders zo goed mogelijk behartigd worden.
- e) Het bestuur hanteert een rooster van aftreden, zodat er nieuwe aanwas in het bestuur komt.

Toelichting

Een duidelijk profiel geeft kandidaten inzicht in de gevraagde kwaliteiten en geeft bestuursleden houvast bij de beoordeling of iemand geschikt is of op (korte) termijn door scholing en inwerkprogramma aan de profielschets kan voldoen. Voor functies kunnen aanvullende functie-eisen toegevoegd worden om specifieke kwaliteiten aan het bestuur toe te voegen. De werving verloopt open en transparant. Zorg voor een goede introductie en inwerkperiode voor nieuwe (kandidaat)bestuursleden. Dat kan in de vorm van meelopen met ervaren bestuursleden. Om belangenverstremming te voorkomen dienen bestuursleden nevenactiviteiten met een (mogelijk) tegenstrijdig belang tijdig te melden.

Scholing is van groot belang om de algemene kennis en vaardigheden te vergroten en op peil te houden. Specifieke deskundigheid op een specialisme vereist vaak ook regelmatige bijscholing. Het bestuur maakt bij voorkeur jaarlijks een scholingsplan voor het hele bestuur en eventueel ook voor andere actieve huurders en commissies. De kosten voor scholing worden vergoed.

Jaarlijks evalueert het bestuur zijn eigen functioneren en benoemt leer- en ontwikkelpunten. Het bestuur stimuleert een open cultuur waarin ruimte is om elkaar aan te spreken. Het bestuur zorgt voor continuïteit en werkt aan opvolging. Voor de doorstroming is het belangrijk dat er regelmatig nieuwe bestuursleden benoemd worden. Daarom is een rooster van aftreden wenselijk. Als er op dat moment echt geen opvolging te vinden is, dan kan bij wijze van uitzondering een bestuurslid tijdelijk iets langer aanblijven.

De huurdersorganisatie beheert de financiën zorgvuldig

Het bestuur richt de eigen organisatie sober en doelmatig in en draagt zorg voor een zorgvuldig financiële beheer. Het financieel beheer voldoet aan enkele minimumvereisten van controle, transparantie en verantwoording.

Principes

- a) De penningmeester is deskundig. Hij/zij zorgt er voor dat de boekhouding klopt en verantwoord kan worden.
- b) Het bestuur maakt gebruik van het 'vier-ogen-principe' bij iedere financiële transactie.
- c) Het financieel beheer is transparant.
- d) De huurdersorganisatie zet een geschikt controlemiddel in bij de financiële verantwoording.

Toelichting

De penningmeester is financieel deskundig en volgt zo nodig scholing om zijn functie goed uit te oefenen. Het 'vier-ogen-principe' wordt toegepast: bij betalingen is toestemming van een tweede persoon nodig. Dit beperkt het risico van fraude en misbruik. Contante betalingen worden ontraden.

Transparantie is noodzakelijk. Meerdere bestuursleden hebben inzicht in bankoverzichten en/of ontvangen een kwartaalrapportage. De jaarlijkse controle wordt uitgevoerd door een kascontrole-commissie (bij kleinere huurdersorganisaties) of een accountant (bij grotere organisaties). Het financieel jaaroverzicht van de huurdersorganisatie is in te zien door alle huurders.

Vergoedingen zijn transparant en zijn evenredig met inspanning en totaalbudget

Het bestuur zorgt er voor dat de (vrijwilligers) vergoedingen transparant geregeld worden en dat deze niet buitensporig zijn.

Principes

- a) Het verstrekken van een (vrijwilligers)vergoeding dekt in ieder geval de gemaakte kosten.
- b) De vergoeding staat in verhouding met de zwaarte van de functie en de geleverde inspanning.
- c) De vergoeding staat in verhouding met het totaalbudget van de huurdersorganisatie.
- d) Het bestuur bevordert de transparantie door publicatie van de vergoedingen in het jaarverslag.

Toelichting

Een vergoeding kan vrijwilligers enthousiasmeren om actief te worden. Deze vergoeding kan gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gemaakte kosten of op een vast bedrag per maand of per vergadering. Het bestuur zorgt voor deskundigheid (wettelijke regels en fiscale consequenties) over het verstrekken van vergoedingen.

Het verdient aanbeveling om zeer zorgvuldig met vergoedingen om te gaan. Dat betekent dat de hoogte van de vergoeding in een goede verhouding staat met verantwoordelijkheid en de tijd die mensen aan het huurderswerk besteden. Verder behoort het in een goede verhouding te staan met het totale budget dat de huurdersorganisatie kan besteden. De vergoedingen worden gepubliceerd in het jaarverslag, zodat iedereen er kennis van kan nemen.

