

# Samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad De Driehoek - Het Grootslag

## Onderwerpen en bevoegdheden

---

In 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 van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. In de eerste kolom leest u het onderwerp en in de tweede kolom leest u de bevoegdheid (zie onder het kopje bevoegdheden) van de Huurdersraad.

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 met de Woningwet 2015 bevoegdheden hebben gekregen.

Als laatste hebben we enkele bevoegdheden opgenomen, die in het verleden zijn overeengekomen tussen Het Grootslag en huurdersvereniging de Driehoek en die we willen continueren.

## Bevoegdheden

---

1. **Informatierecht:** dit geldt voor alle in het schema genoemde onderwerpen.
2. **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 het bestuur van de huurdersvereniging.

## Initiatiefrecht

---

Daarnaast heeft de Huurdersraad initiatiefrecht. Het initiatiefrecht geldt voor alle onderwerpen, ook als ze niet in dit schema of de wet staan.

## Overlegniveau

---

De Wet schrijft enkele zaken voor wat betreft de huurdersvertegenwoordiging. Huurdersraad de Driehoek is een huurdersvertegenwoordiging die voldoet aan de eisen die de Overlegwet stelt aan de representativiteit. Daarmee is Huurdersraad De Driehoek voor woningstichting Het Grootslag de representatieve huurdersbelangenvertegenwoordiger.

De werkwijze is vastgelegd in de Bouwstenen Huurdersraad en het reglement Huurdersraad De Driehoek.

## Uitwerking onderwerpen en bevoegdheden

---

### A. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving

Onderwerp	Bevoegdheid
Dynamisch Strategisch Voorraadbeleid	Advies
Meerjarenbeleid en -begroting onderhoud	Advies
Procedure (mutatie-)onderhoud	Advies
Procedure klachtenonderhoud	Advies
Beleid basiskwaliteit	Advies



## B. Het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden

Onderwerp	Bevoegdheid
<b>Sloop en vervangende nieuwbouw</b>	
Afweging en argumentatie herstructurering	Advies
Algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	Advies
Sociaal plan/statuut	Instemming
<b>Woningverbetering en energiebesparing</b>	
Algemeen beleid woningverbetering en procedure	Advies
Beleid energiebesparing	Advies
Tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	Advies
Planvorming, planning en uitvoering woningverbetering	Informatie
Energiebesparingsplan in complex	Informatie
<b>Aan- en verkoop huurwoningen</b>	
Aan- en verkoopbeleid algemeen	Advies
Beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopzeker etc.)	Advies

## C. Het toewijzings- en verhuurbeleid

Onderwerp	Bevoegdheid
Woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	Advies
Beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	Informatie
Beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	Advies
Beleid zelf aangebrachte veranderingen (zav) en vergoedingen daarvoor	Advies

## D. De door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur

Onderwerp	Bevoegdheid
Procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	Advies
Beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	Advies

## E. Het beleid inzake de huurprijzen

Onderwerp	Bevoegdheid
Huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	Advies
Huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	Advies
Huurverhoging na woningverbetering van complex	Advies

## 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

Onderwerp	Bevoegdheid
Beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	Instemming
Procedure afrekening servicekosten	Instemming
Implementatie warmtewet bij collectieve installaties	Instemming



#### **G. Een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek**

Onderwerp	Bevoegdheid
Fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	Advies
Fusieplan	Advies
Gevolgen fusie voor huurders ten aanzien van de prijs- /kwaliteitsverhouding, dienstverlening, kwaliteitsinvesteringen en zeggenschap	Advies

#### **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**

Onderwerp	Bevoegdheid
Algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	Advies
Leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau	Advies
Het beleid ten aanzien van woonoverlast	Advies

#### **I. Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven**

Onderwerp	Bevoegdheid
Algemeen beleid wonen en zorg	Advies
Programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	Advies
Aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	Advies

#### **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**

Onderwerp	Bevoegdheid
Contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	Advies
Beheerovereenkomst met derden	

#### **K. De uitspraken van de klachtencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten**

Onderwerp	Bevoegdheid
Benoeming leden (vertegenwoordigers van de huurders) binnen de regionale geschillencommissie	Advies
Wijziging en vaststelling reglement en afspraken met de regionale geschillencommissie	Advies
Jaarverslag van de regionale geschillencommissie (aantal en soort klachten)	Advies

#### **L. De beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken**

Onderwerp	Bevoegdheid
Inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	Advies



### Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):

Onderwerp	Bevoegdheid
Zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)	Geen adviesrecht <sup>1</sup>
Huurdersraadpleging (artikel 21e, Woningwet 2015)	Advies
zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	Instemming
Bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	Geen adviesrecht <sup>2</sup>
Administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	Advies
Visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	Advies

### Onderwerpen waar we ook afspraken over hebben gemaakt

Onderwerp	Bevoegdheid
<b>Algemeen beleid</b>	
Ondernemingsplan (Toekomstvisie)   koersbepaling en visie	Advies
Portefeuilleplan ( wensportefeuille etc)	Informatie
Jaarverslag (Volkshuisvestingsverslag + financieel jaarverslag)	Advies
Bestuursverslag	Informatie
Werkplan	Advies
Meerjaren Financiële begroting	Advies
Investeringsbegroting	Informatie
Kwartaalrapportage bestuurder	Informatie
Relevante informatie op het gebied van de Volkshuisvesting van het Ministerie, Aw en WSW	Informatie
Reactie Het Grootslag op woonvisies van de gemeenten	Informatie
Bod aan de gemeenten (in het kader van de prestatieafspraken)	Informatie
Wijziging statuten	Advies
Wijziging participatieovereenkomst tussen HG en BWC	Instemming
Voordracht Raad van Toezicht leden niet huurdersleden	Informatie
Overzicht klachtenregistratie (aantal, soort en afhandeling klachten)	Informatie

<sup>1</sup> Het betreft hier geen adviesrecht, 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 Huurdersraad De Driehoek en de gemeente mee.

<sup>2</sup> Namens Huurdersraad De Driehoek heeft een lid permanente zitting in de werving- en selectiecommissie van Het Grootslag (RvT). Bij een bindende voordracht van Huurdersraad De Driehoek geeft de commissie een advies aan het bestuur van woningstichting Het Grootslag en deze neemt het advies wel/niet over.