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 (incl. centrale voorzieningen en installaties)		2
☐ planvorming, planning en uitvoering groot onderhoud complex		2

	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[1]	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[2]
AAN- EN VERKOOP HUURWONINGEN		
☐ aan- en verkoopbeleid algemeen (eerstvolgende jaar en meerjarig)	2	

[1] Het sociaal plan is afgeleid van de Zaanse Kaderafspraken. Deze afspraken zien we als minimale regeling waaraan voldaan moet worden. Zodra er geen overeenstemming op buurt-/complexniveau wordt bereikt over het sociaal plan, zijn de Zaanse Kaderafspraken geldend.
[2] Instemmingsrecht vanwege het aanpassen van de huurprijs.

☐ 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)	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		1
☐ 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 woongelegenheid 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 prijskwaliteitsverhouding, 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		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 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	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
☐ zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)		

☐ zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3
☐ bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	
☐ 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