

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST STICHTING PARTEON EN VERENIGING HUURDERSPLATFORM PARTEON

ARTIKEL 1: BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

<u>Verhuurder:</u>	Stichting Parteon te Zaanstad
<u>Huurder:</u>	Degene die een huur- of gebruikerscontract heeft afgesloten met verhuurder. Onder huurder wordt mede verstaan: a. de medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek; b. degene, die de woongelegenhed met toestemming van verhuurder huurt van een huurder die deze huurt van de verhuurder.
<u>Bewoner:</u>	Onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenhed heeft en daarmee een gezamenlijke huishouding voert.
<u>Bewonerscommissie:</u>	Een bewonerscommissie is een organisatie, bestaande uit tenminste drie huurders of bewoners en dus woonachtig in een wooncomplex of complexcluster, die aannemelijk kan maken aan het bestuur van verhuurder dat zij de belangen van een aanzienlijk aantal bewoners van woongelegenheden van verhuurder uit een wooncomplex, buurt of wijk vertegenwoordigt.
<u>Complexvertegenwoordiger:</u>	Een complexvertegenwoordiger is een huurder of bewoner die a. woonachtig is in een complex waar geen bewonerscommissie actief is; b. aan de hand van schriftelijke verklaringen van tenminste 5% van de huurders van tot dat complex horende woningen kan aantonen dat hij de steun van de huurders geniet om als contactpersoon namens het desbetreffende complex naar de verhuurder op te treden; c. open staat voor de vorming van een bewonerscommissie voor het betreffende complex.
<u>Overige participatievormen:</u>	Overige participatievormen zijn, zonder dat zij huurdersvertegenwoordigers zijn, gesprekspartner voor verhuurder rondom concrete projecten of thema's op het gebied van leefbaarheid in en rondom het complexen en/of de buurt en/of de wijk. Gezien hun doelstelling zijn ze kortdurend en project- of thema gebonden van karakter.
<u>Huurdersorganisatie/ Huurdersplatform Parteon</u>	De Vereniging Huurdersplatform Parteon.

Informatierecht:

Houdt in dat de verhuurder verplicht is het Huurdersplatform Parteon en/of de bewonerscommissie actief of passief tijdig van informatie te voorzien. De onderwerpen waarop dat betrekking heeft en de bijbehorende werkwijze zijn uitgewerkt in deze overeenkomst.

Gekwalificeerd adviesrecht:

Houdt in dat de verhuurder verplicht is het Huurdersplatform Parteon en/of de bewonerscommissie actief en vooraf om advies te vragen. Verhuurder kan alleen gemotiveerd van het advies afwijken. De onderwerpen waarop dat betrekking heeft en de bijbehorende werkwijze zijn uitgewerkt in deze overeenkomst.

Instemmingsrecht:

Houdt in dat de verhuurder verplicht is hierover instemming te bereiken met het Huurdersplatform Parteon. De onderwerpen waarop dit betrekking heeft en de bijbehorende werkwijze zijn uitgewerkt in deze overeenkomst.

Overlegrecht:

Houdt in dat Huurdersplatform Parteon en/of de bewonerscommissie in bepaalde situaties de verhuurder kunnen vragen met hen te overleggen. Dit overleg kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- Jaarlijks: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met het Huurdersplatform Parteon en bewonerscommissie.
- Op verzoek: het Huurdersplatform Parteon of bewonerscommissie kan de verhuurder vragen met hen te overleggen. Dit overleg gaat over de informatie die de verhuurder heeft gegeven op grond van het informatierecht.
- Bij beleidswijzigingen: de verhuurder moet met het Huurdersplatform Parteon en bewonerscommissie overleggen als zij het beleid of het beheer wil veranderen.

Agenderingsrecht:

Houdt in dat het Huurdersplatform Parteon en/of de bewonerscommissie onderwerpen op de overlegagenda kunnen zetten. Ook hebben de verhuurder, Huurdersplatform Parteon en bewonerscommissie het recht deskundigen uit te nodigen deel te nemen aan overleg met de verhuurder.

ARTIKEL 2: DOELSTELLING

Het doel van participatie is het optimaliseren van het woongenot door instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en het leefklimaat.

Dit kan vorm krijgen door het onderhouden van een goede relatie tussen huurders en verhuurder en in het bijzonder door het betrekken van huurdersvertegenwoordigers bij de besluitvorming over beleid en beheer.

ARTIKEL 3: ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

3.1. Het Huurdersplatform Parteon

Het Huurdersplatform Parteon wordt door de verhuurder erkend als participant voor wat betreft het beheer en beleid van de verhuurder als geheel, op voorwaarde dat en zolang:

- a. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- b. zij de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- c. zij ten minste eenmaal per jaar een bijeenkomst uitschrijft voor de huurders, daarin verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar. Vaststellen van deze plannen gebeurt door de leden.
- d. zij alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich aan te sluiten.

3.2. Bewonerscommissies

Een bewonerscommissie wordt door de verhuurder erkend als participatiepartner over het beheer en beleid van de verhuurder betreffende haar complex of buurt, indien zij aangeeft als bewonerscommissie te willen functioneren en op voorwaarde dat en zolang:

- a. haar leden worden gekozen of aangewezen uit en door de huurders en bewoners uit het complex dat zij zegt te vertegenwoordigen;
- b. waarbij per verhuureenheid slechts één persoon als commissielid is gekozen of aangewezen;
- c. iedere huurder of bewoner, die door de bewonerscommissie of huurdersorganisatie wordt vertegenwoordigd, regelmatig op de hoogte wordt gehouden van haar activiteiten en deze huurders en bewoners betreft bij haar standpuntbepaling;
- d. alle huurders en bewoners die door de bewonerscommissie worden vertegenwoordigd ten minste één maal per jaar worden uitgenodigd voor een vergadering waarop de bewonerscommissie verantwoording aflegt over haar activiteiten in het voorafgaande jaar en ten minste één maal per jaar voor een vergadering waarop de bewonerscommissie haar plannen voor het komende jaar bespreekt en vaststelt;
- e. zij alle huurders en bewoners van de woongelegenheden, complexen of werkgebied, voor wie zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

3.3 Overige participatievormen

Overige participatievormen kunnen door de verhuurder project- of themagericht en/of voor korte duur worden ingezet. In tegenstelling tot bewonerscommissies ligt het accent op een tijdelijke functie als klankbord en/of werkgroep. We herkennen en erkennen deze participatievormen onder andere in:

- (tijdelijke) werkgroepen vanwege onderhoud van het wooncomplex;
- complexvertegenwoordigers;
- permanente werkgroepen;
- digitale participatievormen zoals het Parteon Panel.

3.3.1 Overige participatievormen en bewonerscommissies

Als er al een bewonerscommissie actief is dan worden onderwerpen, als bedoeld onder 3.3., in een andere participatievorm opgepakt nadat hierover overleg heeft plaatsgevonden met de reeds aanwezige bewonerscommissie.

3.4. Breed participatienetwerk

1. De verhuurder en het Huurdersplatform Parteon streven beide naar een breed participatienetwerk. Ze kunnen daartoe gezamenlijk doelstellingen en acties formuleren.
2. De verhuurder draagt er zorg voor dat door bewoners van haar woongelegenheden in het leven geroepen bewonerscommissies en overige participatievormen, de werkzaamheden die met hun taak verband houden, kunnen verrichten.

ARTIKEL 4: FINANCIËLE REGELINGEN

4.1. Huurdersplatform Parteon

1. Het Huurdersplatform Parteon stelt jaarlijks in november een begroting op voor het komende boekjaar. Verhuurder neemt kennis van deze begroting en stelt op basis daarvan in onderling overleg haar bijdrage vast.
De begroting zal in ieder geval bevatten:
 - a. de financiering van de organisatie en de activiteiten van het Huurdersplatform Parteon;
 - b. de kosten van een opleidingsprogramma voor leden van het Huurdersplatform Parteon;
 - c. de kosten van contributies aan lokale, regionale en/of landelijke bewonersorganisaties;
 - d. de kosten voor het incidenteel inhuren van ondersteuning of advisering door externe deskundigen.
 - e. kosten verbonden aan het op de hoogte houden van de huurders inzake haar activiteiten en het betrekken van huurders bij haar standpuntbepaling.
2. De verhuurder is slechts verplicht tot betaling van de in het eerste lid bedoelde kosten, indien het Huurdersplatform Parteon, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de kosten betrekking hebben, een begroting van deze kosten heeft ingediend;
3. Jaarlijks legt het Huurdersplatform Parteon aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag door middel van zowel een financieel als een beredeneerd verslag. Deze verslagen dienen uiterlijk de derde maand na het eind van het voorgaande boekjaar door het Huurdersplatform Parteon aan verhuurder te worden toegezonden. Niet gebruikte middelen vloeien in principe terug naar de verhuurder.
4. Het is het Huurdersplatform Parteon toegestaan om jaarlijks 10% van de begroting te reserveren voor speciale activiteiten.

4.2. Bewonerscommissie

1. Verhuurder stelt bewonerscommissies in staat hun werkzaamheden op een goede wijze uit te voeren. Daartoe stelt zij financiële middelen ter beschikking. Het is mogelijk in aanmerking te komen voor reguliere middelen (functioneringskosten) alsmede projectkosten. Wanneer Parteon een vergadering met de bewonerscommissie belegt, stelt Parteon een vergaderruimte daarvoor beschikbaar, tenzij de bewonerscommissie dit niet nodig of wenselijk vindt.
2. De hoogte van de bijdrage in de functioneringskosten is afhankelijk van de grootte van het complex. Een toelichting hierop is als bijlage opgenomen.
3. Projectkosten worden ter beschikking gesteld op basis van een projectbegroting, ingediend door de bewonerscommissie. De criteria waaraan getoetst wordt of middelen ter beschikking kunnen worden gesteld, worden in overleg tussen Huurdersplatform Parteon en verhuurder separaat schriftelijk vastgelegd;
4. Over de hoogte van de bijdrage voor de functioneringskosten en projectkosten, de wijze waarop voor de bewonerscommissie rekeningen worden geopend en worden beheerd, kosten worden uitbetaald en de voorwaarden waaronder en de hoogte tot waar mag worden gespaard, worden separate schriftelijke afspraken gemaakt tussen Huurdersplatform Parteon en verhuurder.
5. Jaarlijks wordt door de bewonerscommissie verantwoording afgelegd over de besteding van het door de verhuurder beschikbaar gestelde bedrag (functioneringskosten en indien van toepassing projectkosten) door middel van een beknopt beredeneerd verslag van de

activiteiten en een financieel verslag. Deze verslagen worden uiterlijk de tweede maand na het einde van het voorgaande boekjaar door de bewonerscommissie aan verhuurder toegezonden.

4.3. Overige participatievormen

1. Verhuurder stelt de overige participatievormen in staat hun werkzaamheden uit te voeren. Dat doet zij door het beschikbaar stellen van een budget op basis van een projectbegroting. In overleg worden afspraken gemaakt over beheer en verantwoording van dat budget.
2. De criteria waaraan getoetst wordt of middelen ter beschikking kunnen worden gesteld worden in overleg tussen het Huurdersplatform Parteon en verhuurder separaat schriftelijk vastgelegd.

ARTIKEL 5: NIVEAUS VAN PARTICIPATIE

Er wordt een drietal participatieniveaus onderscheiden:

- de individuele huurder;
- de bewonerscommissie op complex- of gebiedsniveau, overige participatievormen zoals complexvertegenwoordigers en (tijdelijke) werkgroepen;
- het Huurdersplatform Parteon op corporatieniveau.

ARTIKEL 6: PARTICIPATIE OP NIVEAU HUURDERSPLATFORM PARTEON

6.1. Informatie op verzoek van het Huurdersplatform Parteon

1. De verhuurder informeert bij bestaand beleid het Huurdersplatform Parteon op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid, dat rechtstreeks te maken heeft met de woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de huurders en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn;
2. Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
 - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. het realiseren van vervangende nieuwbouw en nieuwbouw binnen bestaande woongebieden en het slopen van woningen;
 - c. het toewijzing- en verhuurbeleid;
 - d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - e. het beleid inzake de huurprijzen;
 - 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;
 - g. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de woongelegenheden van verhuurder gelegen zijn;
 - h. het beleid ten aanzien van het beheer van woningen, de centrale voorzieningen en installaties;
 - i. verordeningen, reglementen en statuten die gelden ten aanzien van de verhuurder;
 - j. beschikkingen, besluiten en algemene beleidsinformatie op het gebied van de volkshuisvesting van de gemeente, samenwerkingsverbanden van overheden en/of woningcorporaties, die voor de gezamenlijke huurders en bewoners van de verhuurder van belang zijn;
 - k. het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening, het jaarplan en de begroting;
 - l. de overzichten van de begroting en van de verrekening van de bijkomende kosten;
 - m. de jaarlijkse onderhoudsbegroting;

- n. het jaarlijkse programma van uit te voeren onderhouds- en verbeteringsprojecten; o. het voorraadbeleid;
- p. relevante stukken met betrekking tot het te voeren huurprijsbeleid van de verhuurder;
- q. leefbaarheid;
- r. huisvesting ouderen en gehandicapten en mensen die zorg nodig hebben;
- s. renovatie;
- t. fusie van verhuurders;
- u. aan- en verkoopbeleid;
- v. uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
- w. de beoogde inhoud van de prestatieafspraken met de gemeente.

De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor de verstrekking van informatie waartegen het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet;

3. De verhuurder en het Huurdersplatform Parteon kunnen, onverminderd het tweede lid, schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen, waarover informatie wordt gegeven. Tevens kunnen de verhuurder en het Huurdersplatform Parteon afspraken maken over het vertrouwelijk behandelen van stukken;
4. Indien het Huurdersplatform Parteon de verhuurder te kennen heeft gegeven, overleg met hem te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de verhuurder het Huurdersplatform Parteon daartoe in de gelegenheid.

6.2. Informatie door verhuurder "eigener beweging" aan het Huurdersplatform Parteon

1. De verhuurder informeert bij voorgenomen beleid het Huurdersplatform Parteon **eigener beweging** schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid op bedrijfsniveau, bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1. en met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het participatieschema in de bijlage. Elk jaar wordt aan de hand van een gezamenlijk op te stellen jaaragenda de te delen lijst met onderwerpen bepaald;
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien;
3. De verhuurder en het Huurdersplatform Parteon kunnen, onverminderd het tweede lid, schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen, waarover informatie wordt gegeven;
4. Indien het Huurdersplatform Parteon de verhuurder te kennen heeft gegeven, overleg met hem te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de verhuurder de Huurdersplatform Parteon daartoe in de gelegenheid.

6.3. Gekwalificeerd adviesrecht Huurdersplatform Parteon

1. Met betrekking tot de in bijlage 1 (participatieschema) opgenomen onderwerpen wordt aan het Huurdersplatform Parteon gekwalificeerd adviesrecht verleend;
2. De verhuurder voert een voornemen tot vaststelling of wijziging in het door hem gevoerde beleid, bedoeld in het eerste lid van artikel 6.3 niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van voldoende en duidelijke informatie het Huurdersplatform Parteon in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren, een standpunt in te nemen en indien het Huurdersplatform Parteon dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen. In onderling overleg kan besloten worden deze termijn te verlengen met een gezamenlijk overeengekomen periode;
3. Binnen twee weken na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het vorige lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan het Huurdersplatform Parteon de redenen daarvoor mee. Blijft een reactie achterwege dan gaat het Huurdersplatform Parteon ervan uit dat de verhuurder haar advies heeft overgenomen;
4. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van het Huurdersplatform Parteon dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in lid twee is verstreken;

- c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in lid drie door het Huurdersplatform Parteon is ontvangen.

6.4. Instemmingsrecht Huurdersplatform Parteon

1. Met betrekking tot de in het schema van bijlage 1 (participatieschema) genoemde onderwerpen wordt aan het Huurdersplatform Parteon instemmingsrecht verleend;
2. De verhuurder zal over genoemde onderwerpen geen besluit nemen, dan wel tot uitvoering overgaan, alvorens daarover overeenstemming is bereikt met het Huurdersplatform Parteon;
3. De verhuurder neemt het initiatief tot dit, voor het bereiken van overeenstemming, noodzakelijke overleg;
4. Indien de verhuurder niet het instemmingsrecht toepast door aan hem verwijtbare oorzaken, is het besluit vernietigbaar.

6.5. Informatie door het Huurdersplatform Parteon

Het Huurdersplatform Parteon zal tenminste de volgende schriftelijke informatie ter beschikking stellen aan de verhuurder:

- a. de statuten en de reglementen van het Huurdersplatform Parteon;
- b. de namen en adressen van de bestuursleden;
- c. eenmaal per jaar een overzicht van de ledenaantallen, bij voorkeur naar de diverse wijken;
- d. het jaarverslag en de jaarrekening;
- e. werkplan en begroting.

ARTIKEL 7: PARTICIPATIE OP NIVEAU BEWONERSCOMMISSIES

7.1. Informatie op verzoek aan de bewonerscommissie

1. De verhuurder informeert op verzoek de bewonerscommissie over de onderwerpen genoemd in artikel 6.1 lid 2 en de onderwerpen genoemd in de bijlage (participatieschema) voor zover die onderwerpen op hun werkgebied (wooncomplex) betrekking hebben.

7.2. Informatie door verhuurder "eigener beweging" aan de bewonerscommissie

1. De verhuurder informeert de bewonerscommissie **eigener beweging** schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1. en met betrekking tot de onderwerpen zoals genoemd in het participatieschema in de bijlage.

7.3. Gekwalificeerd adviesrecht bewonerscommissie

1. Met betrekking tot de onderwerpen genoemd in bijlage 1 (participatieschema) wordt aan een bewonerscommissie gekwalificeerd adviesrecht verleend;
2. De verhuurder voert een voornemen tot vaststelling of wijziging in het door hem gevoerde beleid op complexniveau, voor zover vastgelegd in het participatieschema van bijlage 1 niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van voldoende en duidelijke informatie de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren, een standpunt in te nemen en indien de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen;
3. Binnen twee weken na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het vorige lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee. Blijft een reactie achterwege dan gaat de bewonerscommissie ervan uit dat de verhuurder haar advies heeft overgenomen;

4. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - d. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in lid twee, is verstreken;
 - e. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in lid drie door de bewonerscommissie is ontvangen.

ARTIKEL 8: PARTICIPATIE OP NIVEAU VAN OVERIGE PARTICIPATIEVORMEN

8.1. Informatie aan overige participatievormen

1. Verhuurder informeert de leden van deze participatievormen over onderwerpen die voor de uitvoering van hun concrete werkzaamheden van belang zijn;
2. Overige participatievormen hebben dezelfde rechten als formele bewonerscommissies. Hiermee hebben overige participatievormen en bewonerscommissies dezelfde mogelijkheden om invloed uit te oefenen;
3. Uitkomsten van een raadpleging onder het digitaal huurderspanel Parteon Panel zijn onderwerp van gesprek tussen Parteon en het Huurdersplatform Parteon. Het Parteon Panel kan door Parteon en het Huurdersplatform Parteon geraadpleegd worden bij beleidsvoornemens of –wijzigingen.

ARTIKEL 9: DIVERSE OVERLEGVORMEN

9. 1 Overleg tussen verhuurder en Huurdersplatform Parteon

1. Tenminste vier maal per jaar vindt overleg plaats tussen het bestuur van het Huurdersplatform Parteon en verhuurder. Voorts vindt overleg plaats wanneer verhuurder of het bestuur van het Huurdersplatform Parteon dit wenselijk acht. De agenda wordt door verhuurder en het bestuur van het Huurdersplatform Parteon gezamenlijk opgesteld en door verhuurder minimaal twee weken voor de overlegdatum verspreid. Het verslag van deze vergaderingen wordt opgesteld door verhuurder en zal binnen twee weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers worden toegezonden. Bij het verslag zal een afsprakenlijst met afhandelingstermijn worden gevoegd. Het verslag zal in het opvolgende overleg ter vaststelling worden voorgelegd;
2. Bij bestuursvergaderingen van het Huurdersplatform Parteon wordt, naar gelang de agenda en het onderwerp, besloten welke medewerker van Parteon aanwezig dient te zijn. De agenda wordt door verhuurder en het bestuur van het Huurdersplatform Parteon gezamenlijk opgesteld. Het Huurdersplatform Parteon zal tenminste drie weken voor de bijeenkomst alle partijen een uitnodiging met bijbehorende stukken doen toekomen waarin plaats, tijdstip en een agenda staan vermeld van de bijeenkomst. Deze bijeenkomst staat onder voorzitterschap van het bestuur van verhuurder. Het verslag wordt verzorgd door het Huurdersplatform Parteon;
3. Tweemaal per jaar vindt een bijeenkomst plaats tussen de werkgroep Participatie van het Huurdersplatform Parteon en verhuurder in het kader van de uitvoering van het participatiebeleid. De agenda wordt door verhuurder en de werkgroep Participatie gezamenlijk opgesteld en door verhuurder minimaal twee weken voor de overlegdatum verspreid. Het verslag van deze vergaderingen wordt opgesteld door verhuurder en zal binnen twee weken na afloop van de vergadering aan de deelnemers worden toegezonden.
4. In het overleg genoemd onder lid 1 wordt verhuurder vertegenwoordigd door de directeur bestuurder. In het overleg genoemd onder lid 2 door de bestuurder en/of een door hem aan te wijzen medewerker. In het overleg onder lid 3 door medewerkers die verantwoordelijk zijn voor en te maken hebben met participatie van huurders;
5. Er vindt in ieder geval overleg plaats als onderwerpen aan de orde zijn waarover het Huurdersplatform Parteon een advies dient uit te brengen. Het initiatief tot dat overleg zal dan van verhuurder uitgaan;
6. Het Huurdersplatform Parteon kan zich in het overleg laten bijstaan door adviseurs.

9.2. Overleg tussen verhuurder en bewonerscommissie/overige participatievormen

1. De bewonerscommissie/overige participatievorm bepaalt in samenspraak met een medewerker van de verhuurder wanneer zij overleg wenst te plegen met verhuurder. Bewonerscommissies mogen zich laten bijstaan door leden van het Huurdersplatform Parteon of andere adviseurs;
2. In het overleg wordt verhuurder vertegenwoordigd door medewerkers van verhuurder die in voorkomende gevallen bijgestaan kunnen worden door adviseurs;
3. De bewonerscommissie heeft het recht om onderwerpen op de overlegagenda te plaatsen.

ARTIKEL 10: RELATIE TUSSEN HUURDERSPLATFORM PARTEON EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Het Huurdersplatform Parteon stelt een reglement op om te komen tot een bindende voordracht van twee kandidaten voor de Raad van Commissarissen van verhuurder, die het vertrouwen van de bewoners genieten en door de Raad van Commissarissen van verhuurder benoemd zullen worden op de kwaliteitszetels van de bewoners conform artikel 11 van de statuten van de verhuurder. De kandidaten dienen bij voorkeur afkomstig te zijn uit de kringen van de huurders van woningen van verhuurder;
2. Eenmaal per jaar vindt er een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen van de verhuurder en het bestuur van het Huurdersplatform Parteon; 3. Het overleg heeft een overwegend meningsvormend karakter.

ARTIKEL 11: GESCHILLENREGELING INZAKE HET PARTICIPATIETEGLEMENT

1. In het geval waarin geschillen ontstaan tussen een overige participatievorm of een bewonerscommissie of het Huurdersplatform Parteon en verhuurder over de uitvoering van dit reglement, zowel inhoudelijk als procedureel, spannen partijen zich gezamenlijk in tot een oplossing te komen waar partijen zich in kunnen vinden. Wanneer een oplossing uitblijft, kan de bewonerscommissie of het Huurdersplatform Parteon het geschil, aan een gezamenlijk gekozen mediator dan wel de Landelijke Geschillencommissie voorleggen.

ARTIKEL 12: LOOPTIJD EN WIJZIGING VAN DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en treedt in werking met ingang van ondertekening van de overeenkomst.
2. Elke twee jaar, of zoveel eerder een of beide partijen daar reden voor heeft/hebben, zullen overeenkomst, aard en inhoud van het overleg worden geëvalueerd.
3. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd als partijen hierover overeenstemming hebben bereikt. De wijziging(en) word(t)(en) schriftelijk vastgelegd en ondertekend door partijen.
4. 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.
5. De ernst van de reden tot opzegging moet de opzegging rechtvaardigen.

ARTIKEL 13: SLOTBEPALING

1. In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, besluiten verhuurder en bestuur van het Huurdersplatform Parteon gezamenlijk.

Schema onderwerpen en bevoegdheden

In het onderstaande schema staan 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/ het Huurdersplatform Parteon (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 geeft aan welke concrete thema's volgens de Woonbond bij de nogal abstract geformuleerde wettelijke onderwerpen horen. Deze 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/ het Huurdersplatform Parteon en bewonerscommissie bij elk van deze thema's naar het oordeel van de Woonbond dienen te hebben.

Getekend te Wormerveer op 30 augustus 2018,

K. Cornelissen
voorzitter Huurdersplatform Parteon

H. Platte
directeur-bestuurder Parteon

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	<i>Overlegniveau</i>	A	B
A. Het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving		2	2
<input type="checkbox"/> strategisch voorraadbeleid		2	
<input type="checkbox"/> meerjarenbeleid en -begroting onderhoud		2	
<input type="checkbox"/> procedure (mutatie-)onderhoud		2	
<input type="checkbox"/> procedure klachtenonderhoud		2	
<input type="checkbox"/> beleid basiskwaliteit		2	
<input type="checkbox"/> meerjarig onderhoudsprogramma complex (incl. centrale voorzieningen en installaties)			2
<input type="checkbox"/> 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		
<input type="checkbox"/> afweging en argumentatie herstructurering	2	
<input type="checkbox"/> algemeen nieuwbouwbeleid: koop, huur, prijsklasse, doelgroep	2	
<input type="checkbox"/> sociaal plan/statuut ¹	3	
<input type="checkbox"/> invulling herstructurering op wijk/complexniveau		2
<input type="checkbox"/> programma van eisen nieuwbouw van complex		2
<input type="checkbox"/> invulling sociaal plan/statuut op complexniveau		3
WONINGVERBETERING EN ENERGIEBESPARING		
<input type="checkbox"/> algemeen beleid woningverbetering en procedure	2	
<input type="checkbox"/> beleid energiebesparing	2	
<input type="checkbox"/> tegemoetkoming overlast en onkosten bewoners	2	
<input type="checkbox"/> planvorming, planning en uitvoering woningverbetering		3
<input type="checkbox"/> energiebesparingsplan in complex		3 ²
AAN- EN VERKOOP HUURWONINGEN		
<input type="checkbox"/> 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.

<input type="checkbox"/> beleid tussenvormen huur en koop (Te woon, MGE, Koopgarant etc.)	2	
<input type="checkbox"/> participatie huurders in gemengde complexen	2	
<input type="checkbox"/> verkoopplan woningen complex (per woning of complexgewijs)		2
<input type="checkbox"/> splitsings- en huishoudelijk reglement VvE		2
<input type="checkbox"/> beheer in 'gemengde' complexen		3
C. Het toewijzings- en verhuurbeleid	2	2
<input type="checkbox"/> woonruimteverdelingsbeleid en verantwoording daarvan (monitoring)	2	
<input type="checkbox"/> beleidsmatige uitzonderingen woonruimteverdeling (urgentiebeleid)	2	
<input type="checkbox"/> beleid en procedure bij verhuizing (oplevering, opnamestaat)	2	
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> procedure aangaan en beëindigen huurovereenkomst	2	
<input type="checkbox"/> beleid schuldsanering en (voorkomen van) huisuitzetting	2	
E. Het beleid inzake de huurprijzen	2	2
<input type="checkbox"/> huurprijsbeleid algemeen (differentiatie, streefhuurbeleid, huurharmonisatie)	2	
<input type="checkbox"/> huurbeleid geliberaliseerde huurprijzen	2	

<input type="checkbox"/> huurprijsbeleid per complex		1
<input type="checkbox"/> 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 woonegelegenheid en het huisvesten van personen	2	2
<input type="checkbox"/> beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten	3	
<input type="checkbox"/> procedure afrekening servicekosten	3	
<input type="checkbox"/> aard, omvang en wijziging servicekostenpakket en prijs per complex		3
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> fusievoornemen en samenwerkingsverbanden	2	
<input type="checkbox"/> 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 woonegelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken	2	2
<input type="checkbox"/> algemeen beleid leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving	2	
<input type="checkbox"/> leefbaarheid, onderhoud en verbetering woonomgeving op wijkniveau		2
<input type="checkbox"/> dagelijks beheer en sociale veiligheid complex		3
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> algemeen beleid wonen en zorg	2	
<input type="checkbox"/> programma van eisen van nieuwbouwcomplex voor ouderen	2	2
<input type="checkbox"/> aanpassing en opplussen woningcomplex voor ouderen	2	2
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> contracten tussen verhuurder en leverancier(s) van diensten en service	2	2
<input type="checkbox"/> beheerovereenkomst	2	
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> inzet verhuurder voor prestatieafspraken met gemeente(n)	2	
Extra onderwerpen alleen op de corporatiesector van toepassing (onderdelen Woningwet 2015):		
<input type="checkbox"/> zienswijze bij verkoop (artikel 23, Woningwet 2015)		

<input type="checkbox"/> zienswijze bij verbindingen en fusie (artikel 21 en 53, Woningwet 2015)	3
<input type="checkbox"/> bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen/Toezicht (artikel 30, lid 9, Woningwet 2015)	
<input type="checkbox"/> administratieve scheiding of juridische splitsing van DAEB en niet DAEB activiteiten (artikel 49 en 50, Woningwet 2015)	2
<input type="checkbox"/> visitatie: inbreng huurdersorganisatie en overleg over uitkomsten (artikel 53a, Woningwet 2015)	2

BIJLAGE: FINANCIËLE VERGOEDINGEN FUNCTIONERINGSKOSTEN BEWONERSCOMMISSIE

Financiën

Parteon stelt voor bewonerscommissies budget beschikbaar in de vorm van functionerings- en projectgelden.

Functioneringsgelden

De functioneringsgelden worden gebruikt voor het functioneren van de commissie. U kunt daarbij denken aan kopieerkosten en het huren van een vergaderruimte. Na afrekening van het voorgaande jaar ontvangt de commissie € 350,-. De commissie kan jaarlijks aanspraak maken op maximaal € 450,-.

Projectgelden

Voor aanspraak op de projectgelden moet de commissie een projectbegroting indienen. De contactpersoon van Parteon ontvangt deze in het vierde kwartaal van het jaar. Desgewenst kan er ook gaande het jaar budget worden aangevraagd, mits de aanvraag is voorzien van een projectbegroting. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van het aantal woningen dat de commissie vertegenwoordigt.

Afrekening

De uitgaven van de commissie moeten voor 1 februari van het volgend jaar schriftelijk worden verantwoord aan de contactpersoon van Parteon. Indien er geld overblijft van de functioneringskosten en/of projectkosten dan mag dat worden gespaard tot het tweevoudige van wat aan de commissie wordt toegekend. In het onderstaande overzicht staat hoeveel een commissie maximaal ontvangt en mag sparen.

Iedere bewonerscommissie heeft recht op de volgende bedragen:

Aantal woningen	Functioneringskosten	Projectkosten	Maximaal spaarbedrag in beheer
Tot 100	€ 350,- (evt. € 100,- extra)	€ 500,-	€ 1.900,-
101 t/m 250	€ 350,- (evt. € 100,- extra)	€ 700,-	€ 2.300,-
Meer dan 250	€ 350,- (evt. € 100,- extra)	€ 1.000,-	€ 2.900,-

Voorwaarden en criteria

De besteding van het gespaarde bedrag en/of projectgeld is gebonden aan enkele voorwaarden. Naast de goedkeuring van Parteon moet minimaal aan een van de onderstaande doelstellingen worden voldaan:

- Bevorderen van de leefbaarheid;
- Bevorderen van de sociale samenhang;
- Bevorderen van de bewonersparticipatie;
- Bevorderen van de veiligheid;
- Bevorderen van nieuwe initiatieven;
- Tegengaan van vandalisme en ongewenst woongedrag.

Daarnaast gelden ook de volgende criteria:

- De activiteit moet betrekking hebben op het wooncomplex waarvan de commissie de belangen behartigt of is buurt- of wijkgericht;
- De activiteit staat open voor alle huurders van Parteon in het betreffende wooncomplex, de buurt of wijk, tenzij het gericht is op een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld kinderen of ouderen);
- De activiteit moet ten voordeel strekken van de bewoners van het wooncomplex of van de buurt of wijk.

Twijfelt de commissie of een bepaalde uitgave gerechtvaardigd is dan kan er contact opgenomen worden met Parteon.